

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2969-18

**O ceně nemovitosti - rod.domu č.p.53 s příslušenstvím vč.pozemků v obci \ k.ú.
Milíře u Tachova, okres Tachov (LV č.24)**



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Litoměřice,

JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.

Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice-Město

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 15.3.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Červený

Lesní ul. 1557

347 01 Tachov

telefon: 606149420

e-mail: odhady.cerveny@seznam.cz

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tachově 29.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o ceně nemovitosti - rod.domu č.p.53 s příslušenstvím vč.pozemků v obci \ k.ú. Milíře u Tachova, okres Tachov (LV č.24)

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s příslušenstvím a s pozemky
Adresa předmětu ocenění: Milíře 53
348 06 Milíře

LV: 24
Kraj: Plzeňský
Okres: Tachov
Obec: Milíře
Katastrální území: Milíře u Tachova
Počet obyvatel: 243

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **709,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

č.**P_i**

| | | |
|--|-----|------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel | V | 0,60 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,70 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn | III | 0,70 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment) | V | 0,85 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{128,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.2. a 15.3.2018 za přítomnosti Exekutorský úřad Litoměřice.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN - LV č.24 pro obec Milíře, k.ú.Milíře u Tachova, okres Tachov (LV č.24)
- kopie katastrální mapy z internetu
- informace získané na Obecním úřadě v Milířích dne 15.3.2018

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: paní Anna Mikitová, Milíře 53, 34701 Milíře, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 10
paní Veronika Polanská, Milíře 53, 34701 Milíře, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 9 / 10
Vlastníci pozemku: paní Anna Mikitová, Milíře 53, 34701 Milíře, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 10
paní Veronika Polanská, Milíře 53, 34701 Milíře, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 9 / 10

- viz příložený výpis z KN

6. Dokumentace a skutečnost

- žádná další dokumentace mimo výše uvedené podklady nebyla k dispozici

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost - rod.dům č.p.53 s příslušenstvím se nachází v jižní části obce Milíře, vlevo od příjezdové asfaltové komunikace č.1658/1 na východním svahu s přístupem po místní nezpevněné cestě.

Jedná se o rod.dům č.p.53 na staveb.parc.č.56 vč.dřevěné stodoly rovněž na staveb. parc.č.56. Součástí nemovitosti je dále staveb.parc.č.57 a zem.pozemky kolem oceňované nemovitosti - p.č.557/2, 558/1, 558/2 a 558/3.

Předmětem ocenění je vlastní rod.dům č.p.53 (bývalá zem.usedlost), která má ve východní části domu obyč.část se vstupem z jihovýchodní strany a část hospodářskou - bývalou stáj. Před domem je beton.plocha - chodník.

Přístup do nemovitosti nebyl umožněn, ocenění se provádí na základě zaměření a prohlídky exteriéru a zkušenosti z obdobných nemovitostí v regionu a po konzultaci na místním obecním úřadu.

Nemovitost je umístěna v ochranném pásmu vodního zdroje „Lučina”.

Pozemky kolem oceňované nemovitosti jsou dle územního plánu z roku 2002 určeny k zastavění individuální výstavbou a veřejně prospěšnou stavbou- komunikaci.

Kolem nemovitosti je několik trvalých porostů.

8. Základní pojmy a metody ocenění

ocenění se provede podle platné vyhl.MF ČR č.457/2017 Sb.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p.53
2. Dřevěná stodola na stav.p.č.56
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka | I | -0,03 |

| | | |
|---|-----|------|
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,90 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,629}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,01 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,02 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V | -0,02 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Nemovitost je umístěna v ochranném pásmu vod.zdroje - pitné vody - přehrada "Lučina". | I | -0,03 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,959}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,603}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,930}$$

1. Rodinný dům č.p.53

Jedná se o zděný přízemní rodinný dům zastřešený sedlovou střechou s eternitovou krytinou vč. klemp.prvků. Dům je postaven v klasické zděné technologii ze zdiva cihelného a smíšeného. Stropy jsou polospalné a z části na bývalou stájí klenuté. Fasáda je vápenocementová- lžící stříkaná, štítů jsou obloženy eternitovými šablonami.

V domě je zavedena elektr.energie voda z obecního vodovodu, odkanalizování je do žumpy. Okna jsou dřevěná-dvojitá.

Podle zjištění na obecním úřadě byla v 80.letech min.století provedena částečná modernizace domu (zřízeno ústřední vytápění a koupelna), stáří domu se podle celkového tech.stavu stanovuje odhadem na cca 80 roků, předpokládá se, že dům byl postaven ve třicátých letech minulého století. V domě (po konzultaci na obec.úřadě dne 15.3.2018) je pravděpodobně byt.jednotka 3+1 až 4+1, a u jihozápadního štítu byla v 80.letech min.století přistavěna kotelna ústřed.vytápění.

K datu prohlídky (ocenění) nebyla nemovitost užívána a nebyla zpřístupněna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 80 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 1 900,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| | | | |
|-------------|------------|---|-----------------------|
| 1.NP: | 13,10*8,90 | = | 116,59 m ² |
| Zastřešení: | | = | 116,59 m ² |
| Přístavba: | 2,10*3,60 | = | 7,56 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 116,59 m ² | 3,70 m |
| Zastřešení: | 116,59 m ² | 2,20 m |
| Přístavba: | 7,56 m ² | 2,70 m |

Obestavěný prostor

| | | | |
|------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| 1.NP: | (13,10*8,90)*(3,70) | = | 431,38 m ³ |
| Zastřešení: | (116,59)*(2,20) | = | 256,50 m ³ |
| Přístavba: | (2,10*3,60)*(2,70) | = | 20,41 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | 708,29 m³ |

Podlažnost:

| | | |
|--|-----------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 = | 116,59 m ² |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP = | 240,74 m ² |
| Podlažnost: | ZP / ZP1 = 2,06 | |

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku | III | 0,00 |
| 6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | III | 0,00 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení | III | 0,00 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koefficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,525}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,959}$ **Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,900,- \text{ Kč/m}^3 * 0,525 = 997,50 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 708,29 \text{ m}^3 * 997,50 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,959 = 657\,225,43 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 657 225,43 Kč

2. Dřevěná stodola na stav.p.č.56

Dřevěný objekt, zastřešený sedlovou střechou s eternitovou krytinou, vrata jsou svlaková, stodola je bez instalací, strop dřevěný na cca 50% zastav.plochy, stáří odhadem cca 75-80 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ A |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | umožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|------------|------------|---|-------------------|
| 1.NP | 10,20*8,90 | = | 90,78 |
| Zastřešení | 10,20*8,90 | = | 90,78 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|------------|----------------------|---------------|
| 1.NP | 90,78 m ² | 4,00 m |
| Zastřešení | 90,78 m ² | 2,00 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|------------|---------------------|---|-----------------------|
| 1.NP | (10,20*8,90)*(4,00) | = | 363,12 m ³ |
| Zastřešení | (10,20*8,90)*(2,00) | = | 181,56 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.NP | NP | 363,12 m ³ |
| Zastřešení | Z | 181,56 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 544,68 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------|-------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | chybí | C | 100 |
| 2. Obvodové stěny | dřevěné | P | 100 |
| 3. Stropy | dřevěné | P | 50 |
| 3. Stropy | chybí | C | 50 |
| 4. Krov | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytina | osinkocementové | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | pozinkovaný plech | S | 50 |
| 6. Klempířské práce | chybí | C | 50 |

| | | | |
|----------------------|---------------------|---|-----|
| 7. Úprava povrchů | chybí | C | 100 |
| 8. Schodiště | žebříkové | P | 100 |
| 9. Dveře | svlakové-provizorní | P | 100 |
| 10. Okna | chybí | C | 100 |
| 11. Podlahy | provizorní | P | 100 |
| 12. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K_4

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | C | 6,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 2. Obvodové stěny | P | 30,40 | 100 | 0,46 | 13,98 |
| 3. Stropy | P | 19,30 | 50 | 0,46 | 4,44 |
| 3. Stropy | C | 19,30 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 10,80 | 100 | 1,00 | 10,80 |
| 5. Krytina | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,90 | 50 | 1,00 | 0,95 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,90 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | C | 4,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Schodiště | P | 3,80 | 100 | 0,46 | 1,75 |
| 9. Dveře | P | 3,10 | 100 | 0,46 | 1,43 |
| 10. Okna | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | P | 6,80 | 100 | 0,46 | 3,13 |
| 12. Elektroinstalace | C | 4,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 43,38 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,4338 |

Ocenění

| | | | |
|---|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | | * | 0,4338 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,1420 |

| | | |
|--|---|----------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 929,20 |
| Plná cena: 544,68 m ³ * 929,20 Kč/m ³ | = | 506 116,66 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|--|---|---------------------|
| Stáří (S): 80 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 95 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 95 = 84,2 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 84,2 % / 100) | * | 0,158 |
| | = | 79 966,43 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Jde o dřevěnou nevyužívanou stodolu pro zemědělské účely.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 3 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

| | | |
|---|---|-----------|
| Srážka za morální opotřebení: 79 966,43 * 1 % = | - | 799,66 Kč |
|---|---|-----------|

| | | |
|---|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS _N | = | 79 166,77 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,930 |
| Cena stavby CS | = | 73 625,10 Kč |
| Dřevěná stodola na stav.p.č.56 - zjištěná cena | = | 73 625,10 Kč |

3. Pozemky

Jde o pozemky zastavěné vlastní stavbou a o pozemky zemědělské určené dle schváleného územního plánu obce ze dne 6.6.2002 k zastavění v ochranném pásmu vod.zdroje 2.stupně.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 0,959**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Jde o ochranné pásmo vodního zdroje pro pit.vodu "přehrada Lučina" | II | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

Index omezujících vlivů
$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,970 * 0,959 = 0,902

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|---|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 128,- | 0,902 | | 115,46 |
| § 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění | | | | |
| § 9 odst. 4 a) | 128,- | 0,902 | 0,300 | 34,64 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-----------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 56 | 475 | 115,46 | 54 843,50 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 57 | 36 | 115,46 | 4 156,56 |

| | | | | | |
|---------------------------|----------------------|-------|--------|-------|-------------------|
| § 9 odst. 4 a) | orná půda | 557/2 | 12 053 | 34,64 | 417 515,92 |
| § 9 odst. 4 a) | trvalý travní porost | 558/1 | 1 478 | 34,64 | 51 197,92 |
| § 9 odst. 4 a) | trvalý travní porost | 558/2 | 777 | 34,64 | 26 915,28 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 14 819 | | 554 629,18 |

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

| | |
|--|---------|
| Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí: | 60 % |
| Celková úprava ceny: | 60,00 % |

| Název | Parcelní číslo | BPEJ | Výměra [m ²] | JC [Kč/m ²] | Úprava [%] | UC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|------------------------------------|----------------|-------|-----------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|-----------------|
| trvalý travní porost | 558/3 | 85044 | 1 133 | 1,23 | 60,00 | 1,97 | 2 232,01 |
| Zemědělský pozemek oceněný dle § 6 | | | | | | | |
| Celkem: | | | 1 133 m ² | | | | 2 232,01 |

Pozemky - zjištěná cena = 556 861,19 Kč

4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|---|----------------|---------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 59 000,06 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 511,00 |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů: | m ² | 130,00 |
| Cena pokryvné plochy porostů | Kč | 15 009,80 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | 975,64 |

Trvalé porosty - zjištěná cena = 975,64 Kč

C. REKAPITULACE

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| 1. Rodinný dům č.p.53 | 657 225,40 Kč |
| 2. Dřevěná stodola na stav.p.č.56 | 73 625,10 Kč |
| 3. Pozemky | 556 861,20 Kč |
| 4. Trvalé porosty | 975,60 Kč |

Výsledná cena - celkem: 1 288 687,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 288 690,- Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěosmdesátosmtisícšestsetdevadesát Kč

Závěr:

Vypočtená cena podle cenového předpisu - vyhl.MF ČR č.457/2017 Sb. s ohledem na zemědělské pozemky zařazené k výstavbě do schváleného územního plánu obce Milíře je **1 288 687,- Kč.**

S ohledem na nižší poptávku po nemovitostech v dané lokalitě a obtížný přístup k oceňované nemovitosti (zejména v zimním období)

stanovuji na základě zkušenosti o cenách obdobných nemovitostí v regionu obvyklou cenu ve výši 0,9 mil.Kč, slovy: dvěsttisíc Kč.

Dle zjištění na obecním úřadě se v současné době neuvažuje s vybudováním tech.infrastruktury - inženýrských sítí (zainvestování pozemků - pro budoucí výstavbu v dané lokalitě- kolem RD č.p.53).

V Tachově 29.3.2018

Ing. Josef Červený
Lesní ul. 1557
347 01 Tachov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. dubna 1971, č.j. Spr. 4086/70 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2969-18 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|------------------------|---------------------------|
| Výpis z KN - LV č.24 | 8 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace | 2 |

Fotodokumentace - pohledy



od obecního úřadu (západní)



z komunikace (severozápadní)

Celkové pohledy na nemovitost



RD - pohled severovýchodní



RD - pohled jihovýchodní



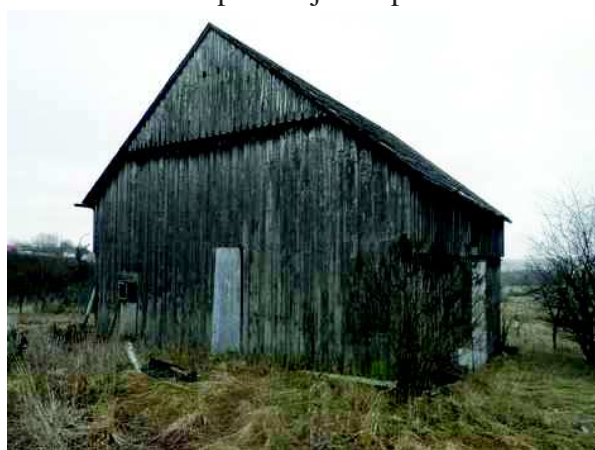
RD - pohled severozápadní



RD - pohled jihozápadní



stodola - pohled severovýchodní



Stodola - pohled západní