

# ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 1028-53/2021

Znalec: ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice - Rosice  
IČ 02777339

Obor, odvětví, specializace: pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel: EURODRAŽBY  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 189/2020-D

Předmět: pozemek parc.č. 441 o výměře 457m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Kňovičky čp. 12**, způsob využití rod. dům a parc.č. 442 o výměře 211m<sup>2</sup>, zahrada, zapsáno na LV č. 357 pro k.ú. Kňovice, obec Kňovice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 07.04.2021

Počet stran: 25 včetně příloh

# SEZNAM KAPITOL

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

## 2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

## 3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

## 4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

## 5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

## 6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

## 7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

## 8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí**: pozemek parc.č. 441 o výměře 457m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kňovičky čp. 12, způsob využití rod. dům a parc.č. 442 o výměře 211m<sup>2</sup>, zahrada, zapsáno na LV č. 357 pro k.ú. Kňovice, obec Kňovice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí,

budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 357 pro k.ú. Kňovice ze dne 16.10.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 357 pro k.ú. Kňovice ze dne 31.03.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 24.03.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

### **Identifikační údaje nemovité věci**

Dle informace z katastru nemovitostí LV 357 pro k.ú. Kňovice ze dne 31.03.2021

Šefránek Jan, Kňovičky 12, 26401 Kňovice

Adresa:	Kňovičky čp. 12
Název katastrálního území:	Kňovice
Název obce:	Kňovice
Název okresu:	Příbram
List vlastnictví:	LV č. 357

### **Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 357 pro k.ú. Kňovice ze dne 31.03.2021

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Šefránek Jan

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šefránek Jan

Zahájení exekuce - Šefránek Jan

- určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

## Poloha a charakteristika

Rodinný dům v obci Kňovice, samostatná část Kňovičky, v zastavěné, centrální části Kňoviček, v blízkosti Malokňovického rybníka a vodního toku Lužnice, příjezd a přístup je z komunikace (parc.č. 443 a parc.č. 469 ve vlastnictví obec Kňovice), vjezd na pozemek z jihozápadní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů. Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, vstup do rodinného domu z jihovýchodní strany, jižně od rodinného domu, na hranici pozemku stojí stodola, u severovýchodní strany na rodinný dům navazuje zděná kolna, jihovýchodně od rodinného domu je zemní sklep a pozůstatek původní stavby, která zde již nestojí a jsou zde pouze torza zdiva. Odkanalizování rodinného domu do jímky, v Kňovičkách je nově budovaná veřejná kanalizace, voda ze studny, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Obec Kňovice se nachází na území okresu Příbram a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Sedlčany (v dojezdové vzdálenosti cca 3km). V Kňovicích má trvalý pobyt hlášeno přibližně 330 obyvatel, obec s malou občanskou a technickou vybaveností.

## Popis a stav

### Rodinný dům čp. 12, součást pozemku parc.č. 441

Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a částečně využitě podkroví.

### Výčet místností:

#### 1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m <sup>2</sup> )	podlaha
chodba (nedokončená)	5,50	beton
kuchyně	27,20	plovoucí, ker.dlažba
pokoj	20,90	plovoucí
WC	1,80	ker.dlažba
koupelna (nedokončená)	5,40	ker.dlažba
tech. místnost (nedokončená)	8,55	beton
<b>celkem</b>	<b>69,35</b>	

#### podkroví

místnost	plocha (m <sup>2</sup> )	podlaha
pokoj (nedokončený)	25,90	plovoucí
místnost (nedokončená)	0,00	
<b>celkem</b>	<b>25,90</b>	

Celkem 2+1, zastavěná plocha 99,50m<sup>2</sup>, podlahová plocha celkem 95,25m<sup>2</sup>.

### Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové a kamenné
Svislé konstrukce	Zděné smíšené
Stropy	Dřevěné a železobetonové
Střecha	Krov dřevěný, sedlový
Krytina	Tašková
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky
Vnější povrchy	Omítky
Vnější obklady	Nejsou
Vnitřní obklady	Běžné keramické

Schody	Betonové a dřevěné nedokončené
Dveře	Náplňové
Okna	Plastová
Podlahy	Ker.dlažba, plovoucí, beton
Vytápění	Kamny na tuhá paliva s výměníkem, které dle sdělení vlastník odmontuje a odveze, radiátory částečně osazený
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Bez plynu
Kanalizace	Do jímky
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka
Vnitřní vybavení	Umyvadlo, vana, WC

### **Historie a stavebně technický stav:**

Rodinný dům byl postaven pravděpodobně před sto lety, před čtyřmi roky byla započata rekonstrukce, která není dokončená, rodinný dům je přibližně 2,5 roku prázdný, neobydlený, bez oprav a bez údržby. Funkčnost instalací nebylo možné prověřit.

### **Studna:**

Původní kopaná studna hloubky 6m.

### **Vedlejší stavby:**

Zděná stodola a částečně otevřený zděný sklad.

### **Venkovní úpravy:**

Venkovní úpravy v minimálním rozsahu - přípojky inž. sítí, zpevněné plochy, oplocení.

### **Pozemky**

parc.č. 441 o výměře 457m<sup>2</sup>, zastavěná plocha nádvoří, který je zastavěn rodinným domem, stodolou, kolnou a zbytky zdiva po odstraněné stavbě, nezastavěná část je volným pozemkem mezi objekty

parc.č. 442 o výměře 211m<sup>2</sup>, zahrada je volným pozemkem severozápadně u rodinného domu

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Postup při analýze dat**

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho

pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c  
zjištěná cena**

**Koeficienty obce**

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
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 městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava - integrovaná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 174,00 \text{ Kč/m}^2$

**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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,763$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,949}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,724}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,006}$$

### 1. Rodinný dům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 004,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP (přízemí):	=	99,50 m <sup>2</sup>
podkroví:	=	99,50 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
---------------	------------------	-------------------



1 NP (přízemí):	99,50 m <sup>2</sup>	2,80 m
podkroví:	99,50 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

1 NP (přízemí):	99,50*2,80	=	278,60 m <sup>3</sup>
podkroví, zastřešení:	99,50*1,00+99,50*2,20/2	=	208,95 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>487,55 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	99,50 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	199,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,332}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,060**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,949**

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,332 = 665,33 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 487,55 \text{ m}^3 * 665,33 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,949 = 326\,308,47 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 326 308,47 Kč**

## 2. Stodola

### 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	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1 NP (přízemí)	95,00	3,00 m
	<b>95,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1 NP (přízemí)	95,00*3,00 =	285,00
Z	podkroví, zastřešení	95,00*2,50/2 =	118,75
	Obestavěný prostor - celkem:		<b>403,75 m<sup>3</sup></b>

### 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	mělké	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	krov dřevěný	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	hliněná	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	19,30	100	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	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					69,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6990</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6990
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 597,22</b>
<b>Plná cena:</b> 403,75 m <sup>3</sup> * 1 597,22 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>644 877,57 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 120 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

\* 0,167

= **107 694,55 Kč**

\* 1,006

= **108 340,72 Kč**

= **108 340,72 Kč**

## 3. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 1,00 m \* 3 810,- Kč/m + 3 810,- Kč

<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>13 560,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>27 684,10 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$	*	0,167
	=	<b>4 623,24Kč</b>

#### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
<b>Základní cena čerpadel celkem</b>	=	<b>10 780,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41):	*	2,5520
	=	22 008,45 Kč
opotřebení čerpadel 83,3 %	*	0,167
	=	<b>3 675,41 Kč</b>

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>3 675,41 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>8 298,65 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,006
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>8 348,44 Kč</b>
<b>Studna - zjištěná cena</b>	=	<b>8 348,44 Kč</b>

#### 4. Kolna

#### 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	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1 NP (přízemí)	22,00	3,50 m
	<b>22,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1 NP (přízemí) 22,00*3,50 =	77,00
Z	podkroví, zastřešení 22,00*2,20/2 =	24,20
	<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>	<b>101,20 m<sup>3</sup></b>

## 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	mělké	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	krov dřevěný	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	hliněná	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	19,30	100	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	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,55
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6455</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6455
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 474,97</b>
<b>Plná cena:</b> 101,20 m <sup>3</sup> * 1 474,97 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>149 266,96 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	*	0,167
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>24 927,58 Kč</b>

Koeficient pp	*	1,006
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>25 077,15 Kč</b>
<b>Kolna - zjištěná cena</b>	=	<b>25 077,15 Kč</b>

### 5. Zemní sklep zděný nebo betonový

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 15. Zemní sklep zděný nebo betonový  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 25,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 800,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 706,56</b>
<b>Plná cena:</b> 25,00 m <sup>3</sup> * 3 706,56 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>92 664,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 120 = 83,3 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	*	0,167
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>15 474,89 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,006
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>15 567,74 Kč</b>

**Zemní sklep zděný nebo betonový - zjištěná cena** = **15 567,74 Kč**

### 6. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,060**  
Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,949**

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů **I<sub>o</sub> = 1 + ∑ P<sub>i</sub> = 1,000**

i = 1

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,060 \* 1,000 \* 0,949 = 1,006**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	174,-	1,006		175,04	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	441	457	175,04	79 993,28
§ 4 odst. 1	zahrada	442	211	175,04	36 933,44
Stavební pozemky - celkem				668	<b>116 926,72</b>
<b>Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>116 926,72 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	6 / 8
<b>Pozemky - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>87 695,04 Kč</b>

### 7. Trvalé porosty

**Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	116 926,72
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	668,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	8 752,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	393,84
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>393,84 Kč</b>

### Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	326 308,50 Kč
2. Stodola	108 340,70 Kč
3. Studna	8 348,40 Kč
4. Kolna	25 077,20 Kč
5. Zemní sklep zděný nebo betonový	15 567,70 Kč
6. Pozemky	87 695,- Kč
7. Trvalé porosty	393,80 Kč

**Výsledná cena - celkem: 571 731,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 571 730,- Kč**

slovy: Pětsetsedmdesátjednatisícšedmsetřicet Kč

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb.  
obvyklá cena**

**Analýza trhu**

V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V obci Kňovice je ke dni ocenění na realitním trhu nabízen jeden rodinný dům v původním stavu za 1 mil Kč, v okolí pak není nabízen žádný podobný rodinný dům. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

**Porovnávací metoda**

lokality	cena	druh ceny
<b>1) Čím, okr. Příbram</b> přízemní rodinný dům je vytápěn kamny na pevná paliva, připojen na kanalizaci a na pozemku má vlastní studnu. Vstup je z verandy do chodby, vpravo WC s koupelnou, komora, kuchyň, odkud se vchází do obývacího pokoje a dále ložnice. Jednotlivé místnosti jsou průchozí. Celý dům je osazen dřevěnými okny, není podsklepen. V druhé polovině navazuje velká dílna, kolny a příprava na garáž. Pozemek 467m2. Hodnocení: podobná poloha, podobný stav, podobný pozemek, podobná velikost, podobné vybavení	<b>1 490 000,- Kč</b>	<b>realizovaná cena, prodej 01/2020</b>
  		
<b>2) Kňovice, okr. Příbram</b> k prodeji rodinný domek s dvorkem na návsi. V domku se nachází 2 obytné místnosti a kuchyň, veranda a chodba, sklep a půda. Sedlová střecha umožňuje půdní vestavbu. Na dvorku je studna a kůlna. K domku náleží zahrada o celkové výměře 622 m2 a garáž. Hodnocení: podobná poloha, podobný stav, podobný pozemek, podobná velikost, horší vybavení	<b>860 000- Kč</b>	<b>realizovaná cena, prodej 01/2020</b>
  		
<b>3) Prosenická Lhota, okr. Příbram</b> krajní řadový rodinný dům s předzahrádkou v klidné části obce Prosenická Lhota (část obce Prosenice). V domě je bytová jednotka o dispozici 4+kk. Obytná plocha je cca 88 m2, plocha pozemku je 215 m2 a k dispozici je také půda. Dům je napojen na dostupné sítě a je nutné zde počítat s rozsáhlou rekonstrukcí. Dům i zahrada bude kompletně vyklizený. Hodnocení: podobná poloha, horší stav, podobný pozemek, podobná velikost, horší vybavení	<b>500 000- Kč</b>	<b>realizovaná cena, prodej 02/2020</b>





Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, úvaha a názor znalce, čas prodeje

#### hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Čím, okr. Příbram	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1 490 000	1 564 500
2. RD Kňovice, okr. Příbram	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	860 000	903 000
3. RD Prosenická Lhota, okr. Příbram	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,05	500 000	635 250
minimum									635 250
maximum									1 564 500
průměr									1 034 250
jednotka (ks)									1
<b>porovnávací hodnota</b>									<b>1 034 250</b>

## 4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 571.730,- Kč, porovnávací hodnota v průměru činí 1.034.250,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, minimální cena ve výši 635.250,- Kč, maximální cena 1.564.500,- Kč, výsledkem porovnání je průměr ve výši 1.034.250,- Kč.

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 1 000 000,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek

informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky**

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

### **6.2. Odpověď**

Obvyklá cena je určena:

**ve výši: 1 000 000,- Kč**

**slovy: jedenmilion tisíc Kč**

### **6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

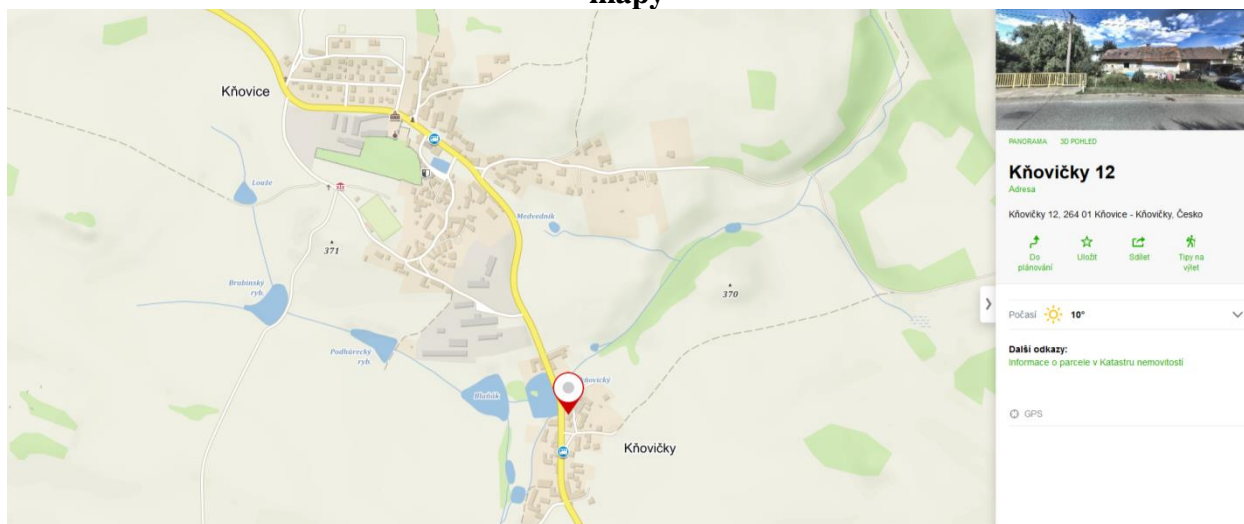
# 7. PŘÍLOHY

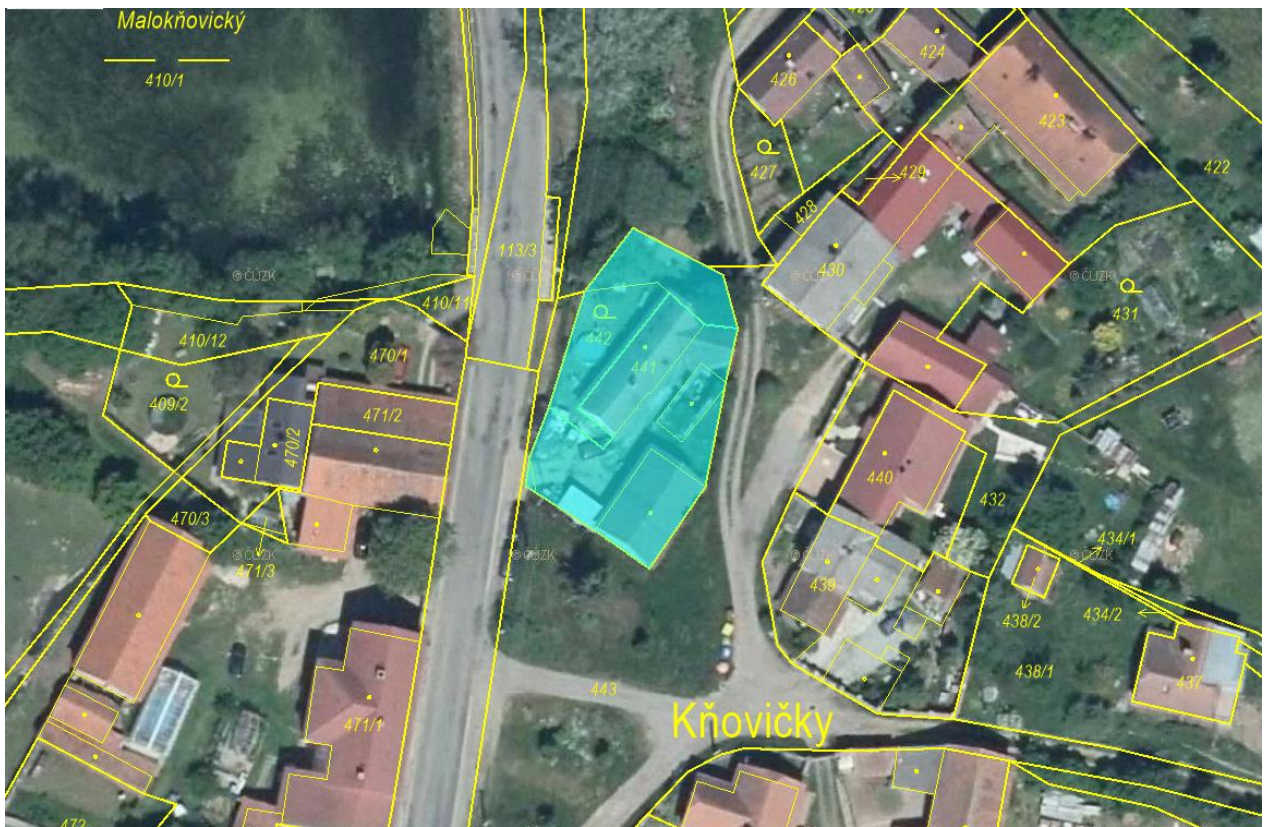
## 7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

## 7.2. Přílohy

mapy



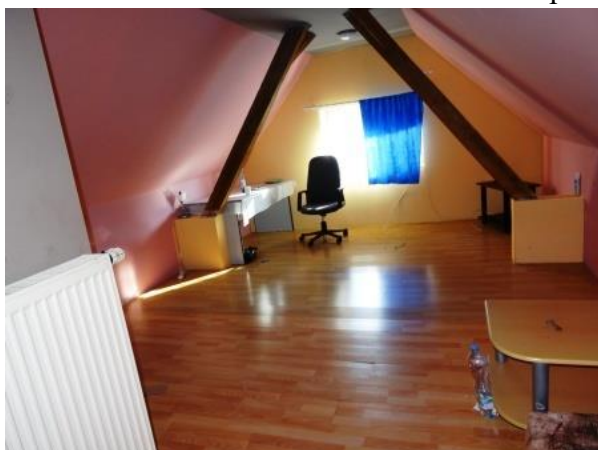


**fotodokumentace  
přízemí**





podkrovi



stodola



kolna



zemní sklep



pohled severní



pohled východní



pohled jižní



pohled jižní





## Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

### **Vypracoval:**

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík

## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1028-53/2021 znaleckého deníku.

### **8.1. Otisk znalecké pečeti**

### **8.2. Datum a podpis**

V Pardubicích dne 07.04. 2021

---

ZUOM a.s.  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti