

# ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 1066-91/2021

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: 017/2021-N

Předmět: spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 nemovitých věcí: **pozemek parc.č. 631** o výměře 246m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Jesenice čp. 225**, způsob využití bydlení a parc.č. 632 o výměře 312m<sup>2</sup>, zahrada, zapsáno na LV č. 123 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 31.05.2021

Počet stran: 21 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: spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 631 o výměře 246m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Jesenice čp. 225, způsob využití bydlení a parc.č. 632 o výměře 312m<sup>2</sup>, zahrada, zapsáno na LV č. 123 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka, obec Jesenice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník.

## 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. 123 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka ze dne 14.02.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 123 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka ze dne 28.05.2021
- 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, nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 20.05.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky vnější a z prohlídky, která byla provedena 08.09.2020, 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 č. 123 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka ze dne 28.05.2021

MAXELL Reality s.r.o., Štrossova 510, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice 1/2

Zelinková Jana, Plzeňská 225, 27033 Jesenice 1/2

Adresa:	Plzeňská čp. 225
Název katastrálního území:	Jesenice u Rakovníka
Název obce:	Jesenice
Název okresu:	Rakovník
List vlastnictví:	LV č. 123

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

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 123 pro k.ú. Jesenice u Rakovníka ze dne 14.02.2021

zástavní právo smluvní

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

## Poloha a charakteristika

**Rodinný dům** je postaven v zastavěné, mírně okrajové, jižní části města Jesenice, při zpevněné, frekventované komunikaci ul. Plzeňská, se vstupem a vjezdem do rodinného domu průjezdem domu z ulice Plzeňská (parc.č. 24/1 ve vlastnictví Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic). Chodník před rodinným domem má parc.č. 631, který je předmětem ocenění.

Rodinný dům je řadový krajní, stojí podélnou stěnou do ulice v řadové zástavbě podobných rodinných domů, východně od rodinného domu je zahrada.

Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně řadových rodinných domů a občanskou vybaveností, v blízkosti je železniční trať. Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

**Město Jesenice** spadá do okresu Rakovník a náleží pod Středočeský kraj. Město Jesenice je obcí s rozšířenou působností. V městě má trvalý pobyt hlášeno přibližně 1 720 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, veřejný vodovod, kanalizace, mateřská a základní škola, domov mládeže, ordinace lékaře, sportovní a kulturní zařízení, autobusová a železniční doprava).

pobyt hlášeno přibližně 630 obyvatel, obec s malou občanskou a technickou vybaveností.

## Popis a stav

Rodinný dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, bez využitého podkrovní.

### Výčet místností:

#### 1 PP (suterén)

místnost	plocha (m2)	podlaha
sklep	7,12	hlína
<b>celkem</b>	<b>7,12</b>	

#### 1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	3,93	PVC
koupelna, WC	6,58	ker.dlažba
kuchyně	18,18	PVC
pokoj	25,64	PVC
pokoj	15,64	PVC
pokoj	12,58	PVC
<b>celkem</b>	<b>82,55</b>	
průjezd	22,26	bet.dlažba

Celkem 3+1, pokoje průchozí, zastavěná plocha rodinného domu 138m<sup>2</sup>, podlahová plocha 111,93m<sup>2</sup>, započitatelná plocha obytná 82,55m<sup>2</sup>.

### Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemi vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	nad suterénem klenbový, nad přízemím dřevěné
Střecha	krov dřevěný
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou

Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	do suterénu betonové, na půdu dřevěné
Dveře	náplňové
Vrata	dřevěná
Okna	plastová
Podlahy	keramická dlažba, PVC
Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů elektrokotlem
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	do jámy
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout
Záchod	splachovací
Ostatní	není

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

Jedná se o rodinný dům, stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na 100let, přibližně v roce 2004 byla provedena částečná rekonstrukce (výměna oken, opravy omítek, sádkartonové podhledy, instalace, sociální zařízení, kuchyňská linka, podlahové krytiny apod.), jinak převážně v původním, běžném stavebně technickém stavu. Rodinný dům je užíván k bydlení rodinou vlastníka.

### **Vedlejší stavby a venkovní úpravy:**

V běžném rozsahu - malý dřevěný sklad ve špatném stavu, oplocení, přípojky, zpevněné plochy, apod., vše v běžném stavu.

## **3.5. Pozemky**

Pozemek parc.č. 631 o výměře 246m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 225, jenž je jeho součástí, nezastavěná část je chodník před domem a část zahrady za domem.

Pozemek parc.č. 632 o výměře 312m<sup>2</sup>, zahrada je zahradou východně za domem, zahrada je převážně zatravněná, s trvalými porosty v běžných druzích.

## **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 průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je

vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné 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**

### **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.

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,713}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

### 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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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	0,00
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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,749}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,040}$$

### 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 PP (suterén):	=	10,00 m <sup>2</sup>
1 NP (přízemí):	=	138,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 PP (suterén):	10,00 m <sup>2</sup>	2,00 m
1 NP (přízemí):	138,00 m <sup>2</sup>	3,80 m

### Obestavěný prostor

1 PP (suterén):	10,00*2,00	=	20,00 m <sup>3</sup>
1 NP (přízemí):	138,00*3,80	=	524,40 m <sup>3</sup>
zastřešení:	138,00*3,70/2	=	255,30 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>799,70 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	138,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	148,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,07	

### 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: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,551}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 0,990**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,050**

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 2 004,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,551 = 1 104,20 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 799,70 m<sup>3</sup> \* 1 104,20 Kč/m<sup>3</sup> \* 0,990 \* 1,050 = 917 908,38 Kč

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>917 908,38 Kč</b>
<b>Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>917 908,38 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<b>1 / 2</b>
<b>Rodinný dům - zjištěná cena</b>	=	<b>458 954,19 Kč</b>

## Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **0,990**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,050**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemky zpustlé, zarostlé, podmáčené	I	-0,10

Index omezujících vlivů 
$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,900}$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,990 \* 0,900 \* 1,050 = 0,936**

### 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	367,-	0,936		343,51	
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	631	246	343,51	84 503,46
§ 4 odst. 1	zahrada	632	312	343,51	107 175,12
Stavební pozemky - celkem				558	<b>191 678,58</b>

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena
-----------	------------	-------------	---------	---------	--------	-----------

	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>		
§ 9 odst. 6	367,- 0,04	14,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	854/2	713	14,68		10 466,84
Jiný pozemek - celkem						<b>10 466,84</b>
<b>Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>						= <b>202 145,42 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem						* 1 / 2

<b>Pozemky - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>101 072,71 Kč</b>
		458 954,20 Kč
1. Rodinný dům		
2. Pozemky		101 072,70 Kč

**Výsledná cena - celkem: 560 026,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 560 030,- Kč**

slovy: Pětsetšedesátisícetřicet 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 městě Jesenice jsou ke dni ocenění na realitním trhu nabízeny k prodeji dva rodinný dům, jeden za 1.690.000,- Kč, jedná se o větší rodinný dům s nebytovým prostorem a druhý za 3.500.000,- Kč, jedná se větší rodinný dům s rozsáhlým pozemkem. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí.

#### **Porovnávací metoda**

Zastavěná plocha: 138m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha: 82,55m<sup>2</sup>

Pozemek celkem: 458m<sup>2</sup>

lokality	cena	druh ceny
<b>1) Mírové náměstí, Jesenice</b>	<b>600 000,- Kč</b>	<b>kupní cena, prodej 08/2019</b>
prodej RD 3+1 v Jesenici u Rakovníka. K domku náleží parcela o výměře 255 m <sup>2</sup> a leží nedaleko Jesenického náměstí. V přízemí je větší vstupní chodba, kuchyň, dva pokoje, koupelna a samostatná toaleta. V patře je jeden velký pokoj a půdní prostor pro případné rozšíření bydlení. Dům je naprosto v původním stavu, kompletní rekonstrukce a úpravy čekají na nového majitele. Po statické a technické stránce je dům v naprostém pořádku. Podlahová plocha cca 95m <sup>2</sup> . Voda je v domě užívána z městského řádu, odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Topení je v domě lokální. Součástí domu je zděná část sloužící jako dílna a úložný prostor na uhlí a dřevo. Zastavěná plocha 173m <sup>2</sup> , započitatelná plocha 95m <sup>2</sup> , pozemek celkem 255m <sup>2</sup> .		

**2) Plzeňská ul., Jesenice****1 190 000,- Kč****kupní cena, prodej 06/2019**

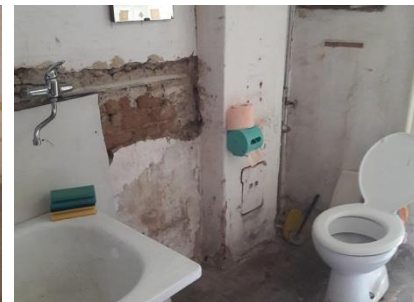
rodinný dům o dispozici 5+1 a podlahové ploše 210 m<sup>2</sup> v městě Jesenice u Rakovníka. Dům prošel v nedávné době částečnou rekonstrukcí - má novou střechu z pálených tašek, plastová okna a přístavbu zasklené terasy. Za domem se nachází rovinatá zahrada o výměře 375 m<sup>2</sup>, v zadní části zahrady je velká stodola o výměře 105 m<sup>2</sup>, vhodná jako garáž, dílna apod. Celý pozemek má výměru 675 m<sup>2</sup>. Na pozemek je vjezd autem přímo z hlavní silnice. Napojeno na veřejný vodovod i veřejnou kanalizaci. Částečně podsklepeno - sklep 19 m<sup>2</sup>. Dispozici domu tvoří v přízemí vstupní zasklená chodba, kuchyně, 2 pokoje a příprava na třetí pokoj; v patře jsou 3 samostatné neprůchozí pokoje a šatna; nad patrem se dále nachází menší půda (40 m<sup>2</sup>), vhodná jako úložné prostory. Zastavěná plocha 175m<sup>2</sup>, započitatelná plocha 210m<sup>2</sup>, pozemek celkem 675m<sup>2</sup>.

**3) Plzeňská ul., Jesenice****1 100 000,- Kč****kupní cena, prodej 09/2018**

Prodej rodinného domu v Jesenici u Rakovníka. Dům je o dispozici 2+kk s možností dostavby dalších dvou podkrovních místností. Kompletní rekonstrukce proběhla v roce 2017. Sedlová střecha se střešní krytinou Bramac, dešťové rozvody, elektroinstalace, nové omítky, koupelna a vodoinstalace, plastová okna, zateplení, fasáda... Zastavěná plocha 85m<sup>2</sup>, započitatelná plocha 120m<sup>2</sup>, pozemek celkem 184m<sup>2</sup>.

**4) Wintrova ul., Jesenice****890 000,- Kč****kupní cena, prodej 07/2019**

prodej rodinného domu (chalupy) v obci Jesenice u Rakovníka. Dům s č.p. o velikosti 2+1 s pozemkem cca 350m<sup>2</sup> je částečně podsklepen, má novou střechu včetně krovů, latí a izolace, střešní kritina KM Beta. Je napojen na IS – obecní vodovod, kanalizace a elektřina (220 a 380 původní). Dispozice: přízemí - chodba, obývací pokoj, kuchyň a koupelna. Patro: velká místnost na spaní + půda s terasou. Na zahradě je krb, kryté posezení, dílna, kolna. Zastavěná plocha 97m<sup>2</sup>, započitatelná plocha 73m<sup>2</sup>, pozemek celkem 350m<sup>2</sup>.

**5) Žatecká ul., Jesenice****700 000,- Kč****kupní cena, prodej 05/2020**

prodej domu z přelomu 19. století, na pozemku 366 m<sup>2</sup>, ve vyhledávané rekreační oblasti Jesenice u Rakovníka. Tento zajímavý dům se započatou rekonstrukcí, zatím o dispozici 3+1, 126,43m<sup>2</sup>, prošel změnou elektrických rozvodů v kompletních prostorách domu, výměnou oken a vstupních dveří. Půdní prostory nabízejí možnost přebudování na obytné podkroví s velmi velkorysým prostorem. K domu náleží další přístavní budovy pro uložení zahradního vybavení, nebo klidné posezení ve stínu. Je napojen na el. energii a přípojka k obecnímu vodovodu.. Zastavěná plocha 120m<sup>2</sup>, započitatelná plocha 126m<sup>2</sup>, pozemek celkem 366m<sup>2</sup>.



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 Mírové nám. Jesenice	1,00	1,10	1,10	1,00	1,20	1,00	0,95	600 000	827 640
2. RD Plzeňská ul., Jesenice	1,00	1,00	1,00	0,90	1,20	1,00	0,95	1 190 000	1 220 940
3. RD Plzeňská ul., Jesenice	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,95	1 100 000	1 149 500
4. RD Wintrova ul., Jesenice	1,00	1,10	1,10	1,10	1,20	1,00	0,95	890 000	1 350 433
5. RD Žatecká ul., Jesenice	1,00	1,00	1,10	1,00	1,20	1,00	0,90	700 000	831 600
minimum									827 640
maximum									1 350 433
median									1 149 500
průměr									1 076 023
jednotková cena (median)									1 149 500
jednotka (ks)									1
<b>porovnávací hodnota celkem</b>									<b>1 149 500</b>
<b>spoluvlastnický podíl ve výši 1/2</b>									<b>574 750</b>
<b>koeficient prodejnosti spoluvlastnického podílu Kp = 0,80</b>									<b>459 800</b>

## 4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 560.030,- Kč, porovnávací hodnota v medianu činí 459.800,- 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, výsledkem porovnání je median ve výši 459.800,- Kč.

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 460 000,- 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: 460 000,- Kč**

**slovy: čtyřistašedesáttisíc Kč**

**6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**  
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

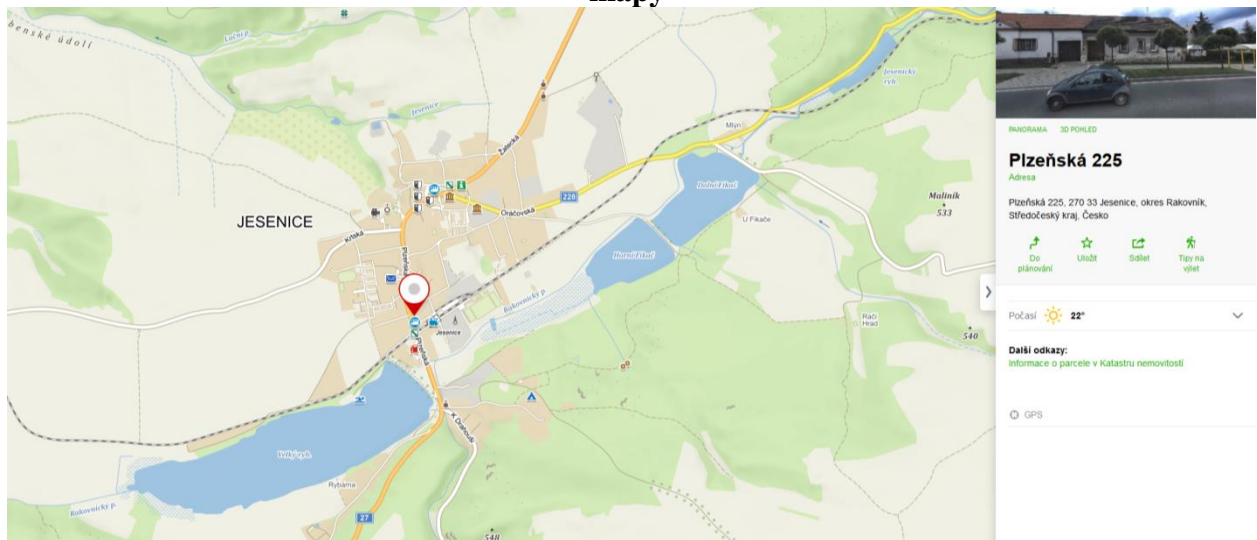
## 7. PŘÍLOHY

### 7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

### 7.2. Přílohy

mapy





**fotodokumentace ze dne 08.09.2020**

vstup a vjezd průjezdem



průjezd





vstup do rodinného domu



chodba



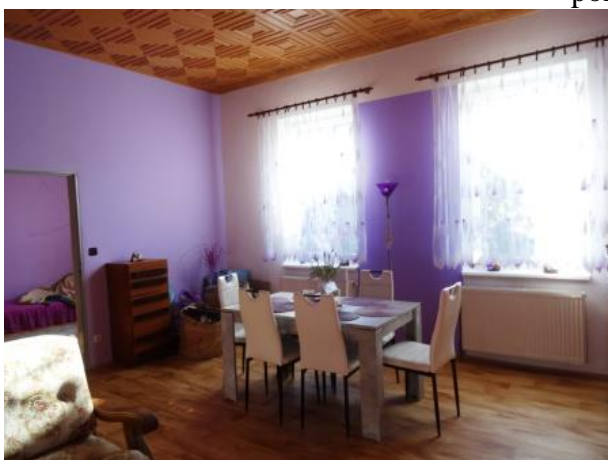
koupelna, WC



kuchyně



pokoje



suterén



püda, krov



zahrada, kolna



pohled východní



pohled západní



pohled jihozápadní



### Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

### Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

### **Vypracoval:**

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík

## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Chelčického 686, 533 51 Pardubice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministryně spravedlnosti 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 číslem 1066-91/2021 evidence posudků.

### **8.1. Otisk znalecké pečeti**

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

V Pardubicích dne 31.05. 2021

-----  
ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti