

ZNALCKÝ POSUDEK

Číslo položky:

1089-114/2021

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:

068/2021-N

Předmět:



Pozemek st.parc.č. 8/1 o výměře 395m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná stavba, st.parc.č. 8/2 o výměře 101m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: **Jimlíkov čp. 30**, způsob využití bydlení, parc.č. 12/3 o výměře 260m², trvalý travní porost, parc.č. 12/7 o výměře 63m², zahrada, parc.č. 12/9 o výměře 754m², trvalý travní porost, parc.č. 12/14 o výměře 17m², trvalý travní porost, parc.č. 12/16 o výměře 127m², trvalý travní porost a parc.č. 665/2 o výměře 131m², ostatní plocha, manipulační plocha, zapsáno na LV č. 151 pro k.ú. Jimlíkov, obec Nová Role u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

12.07.2021

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 st.parc.č. 8/1 o výměře 395m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná stavba, st.parc.č. 8/2 o výměře 101m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Jimlíkov čp. 30, způsob využití bydlení, parc.č. 12/3 o výměře 260m², trvalý travní porost, parc.č. 12/7 o výměře 63m², zahrada, parc.č. 12/9 o výměře 754m², trvalý travní porost, parc.č. 12/14 o výměře 17m², trvalý travní porost, parc.č. 12/16 o výměře 127m², trvalý travní porost a parc.č. 665/2 o výměře 131m², ostatní plocha, manipulační plocha, zapsáno na LV č. 151 pro k.ú. Jimlíkov, obec Nová Role u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary.

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/Instituce-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. 151 pro k.ú. Jimlíkov ze dne 13.06.2021
- 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 02.07.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, 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 výpisu z katastru nemovitostí LV č. 151 pro k.ú. Jimlíkov ze dne 13.06.2021

Gabrielová Hedvika, Jiráskova 13/24, 36225 Nová Role

Adresa:	Jimlíkov čp. 30
Název katastrálního území:	Jimlíkov
Název obce:	Nová Role
Název okresu:	Karlovy Vary
List vlastnictví:	LV č. 151

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 151 pro k.ú. Jimlíkov ze dne 13.06.2021

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Věcné břemeno oprav a údržby (oprávnění pro parc.č. 191/18, povinnost k parc.č. 12/16 a parc.č. 12/9) - bez vlivu na obvyklou cenu

zástavní právo smluvní

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

Poloha a charakteristika

Rodinný dům je postaven v městě Nová Role, samostatná část Jimlíkov, v mírně okrajové, východní části Jimlíkova, při zpevněné komunikaci (parc.č. 670 ve vlastnictví město Nová Role), s vjezdem na pozemek ze severní strany a vstupem do rodinného domu z východní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné se zástavbou převážně rodinnými domy. Rodinný dům je samostatně stojící štítem do ulice, u štítu je přízemní garáž, na pozemku st.parc.č. 8/1 je zapsaná jiná stavba, která zde již nestojí. Ve funkčním celku s rodinným domem jsou pozemky st.parc.č. 8/1, st.parc.č. 8/2, parc.č. 12/3, parc.č. 12/14, parc.č. 12/16 a parc.č. 665/2, tj. celkem 1031m². Pozemek parc.č. 12/7 o výměře 63m², zahrada je samostatný, jihozápadně od rodinného domu, v územním plánu v zastavěném území s využitím BV - bydlení v rodinných domech venkovské, samostatně obtížně využitelný. Pozemek parc.č. 12/9 o výměře 754m², trvalý travní porost je samostatný, jihovýchodně od rodinného domu, v územním plánu v nezastavěném území s využitím NS - plochy smíšené nezastavěného území. Inženýrské sítě, tj. odkanalizování, voda, elektroinstalace a plyn nebylo možné na místě zjistit ani nebylo sděleno. V komunikaci je veřejný vodovod, kanalizace a plynofikace.

Nová Role je součástí okresu Karlovy Vary a náleží pod Karlovarský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností a obcí s pověřeným obecním úřadem jsou Karlovy Vary (v dojezdové vzdálenosti cca 10km). V Nové Roli má trvalý pobyt hlášeno přibližně 4200 obyvatel, v Nové Roli je pošta, veřejný vodovod, kanalizace, plynofikace, policie, kulturní a sportovní zařízení, mateřská a základní škola, ordinace lékaře, autobusová a železniční doprava. Samostatná část Jimlíkov je od Nové Role v dojezdové vzdálenosti cca 1km.

Popis a stav

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

Výčet místností:

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m ²)	podlaha
zádveří	2,60	ker.dlažba
WC	1,30	ker.dlažba
chodba	5,00	PVC
pokoj	23,30	PVC
kuchyně	16,80	ker.dlažba
koupelna	4,60	ker.dlažba
kotelna	6,30	PVC
celkem	59,90	

Podkroví

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	12,20	prkna
pokoj	14,40	prkna
pokoj	13,70	prkna
pokoj	13,00	prkna
celkem	53,30	

Celkem 4+1, zastavěná plocha rodinného domu 85m², podlahová plocha 113,20m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	pravděpodobně dřevěné trámové
Střecha	krov dřevěný
Krytina	eternitová
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	dřevěné (bez podstupnic)
Dveře	náplňové
Okna	dřevěná
Podlahy	keramická dlažba, PVC, prkna
Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů kotlem na tuhá paliva (funkčnost kotle nebylo možné zjistit, radiátory převážně chybí, rozvody částečně poškozené)
Elektroinstalace	světelná, třífázová (funkčnost nebylo možné zjistit)
Rozvod vody	studená i teplá voda (funkčnost nebylo možné zjistit)
Zdroj teplé vody	Bojler (funkčnost nebylo možné zjistit)
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	odkanalizování (nebylo možné zjistit, pravděpodobně do jímky nebo do veřejné kanalizace)
Vybavení kuchyně	chybí
Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout
Záchod	samostatné
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Jedná se o rodinný dům, stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na 100let, pravděpodobně již dříve byly provedeny částečné rekonstrukce (sociální zařízení, ústřední vytápění apod.), nyní je rodinný dům již delší dobu bez využití, otevřený, bez oprav a bez údržby, v horším, pravděpodobně neobyvatelném stavu (funkčnost instalací nebylo možné ověřit).

Garáž:

U severního štítu rodinného domu, směrem do ulice stojí přízemní zděná garáž ve špatném stavu. Zastavěná plocha 20m².

Venkovní úpravy:

V minimálním rozsahu - pravděpodobně přípojky inž. sítí, částečně zpevněná plocha, částečně pravděpodobně oplocení, vše bez oprav a bez údržby, ve špatném stavu.

3.5. Pozemky

Pozemky nebylo možné na místě přesně lokalizovat, je vycházeno z katastrální ortofotomapy a z možností na místě.

Ve funkčním celku

Ve funkčním celku s rodinným domem jsou pozemky st.parc.č. 8/1 o výměře 395m², zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěn rodinným domem a garáží, nezastavěná část je spolu se st.parc.č. 8/2 o výměře 101m², zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 12/3 o výměře 260m², trvalý travní porost, parc.č. 12/14 o výměře 17m², trvalý travní porost, parc.č. 12/16 o výměře 127m², trvalý travní porost a parc.č. 665/2 o výměře 131m², ostatní plocha, manipulační plocha, tj. celkem 1031m² pozemkem zahrady převážně severovýchodně a jižně od rodinného domu. Zahrada je mírně svažité, dlouhodobě neudržovaná, zarostlá a zpustlá, se zbytky suti

Samostatné

Pozemek parc.č. 12/7 o výměře 63m², zahrada je samostatný, jihozápadně od rodinného domu, v územním plánu v zastavěném území s využitím BV - bydlení v rodinných domech venkovské, samostatně obtížně využitelný

Pozemek parc.č. 12/9 o výměře 754m², trvalý travní porost je samostatný, jihovýchodně od rodinného domu, s trvalými porosty, v územním plánu v nezastavěném území s využitím NS - plochy smíšené nezastavěného území

Poznámka: porovnání bude provedeno za pozemky celkem, skutečnost, že část pozemků není ve funkčním celku nemá podstatný vliv na obvyklou cenu.

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. §1a), §1b) a §1c), tj. určení obvyklé ceny, tržní hodnoty a zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

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. 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

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
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

Název znaku	č.	P _i
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,102}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,058}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,018}$$

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 199,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP (přízemí):	80,00+5,00	=	85,00 m ²
podkroví:		=	80,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP (přízemí):	85,00 m ²	2,60 m
podkroví:	80,00 m ²	2,25 m

Obestavěný prostor

1 NP (přízemí):	80,00*2,60+5,00*2,35	=	219,75 m ³
podkroví, zastřešení:	80,00*1,25+80,00*2,85/2+5,00*0,20/2	=	214,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	434,25 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	85,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	165,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,94		

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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium 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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,421}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,060**

Index polohy pozemku **I_P = 0,960**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,199,- \text{ Kč/m}^3 * 0,421 = 504,78 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 434,25 \text{ m}^3 * 504,78 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,960 = 223\,058,65 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{223\,058,65 \text{ Kč}}$$

Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	677,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP (přízemí):	=	20,00 m ²
-----------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP (přízemí):	20,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1 NP (přízemí):	20,00*2,20	=	44,00 m ³
zastřešení:	20,00*0,40/2	=	4,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	48,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou – krovem umožňující zřízení podkroví	I	typ A
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. 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.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,600 = \mathbf{0,479}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,060**

Index polohy pozemku **I_P = 0,960**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 677,- \text{ Kč/m}^3 * 0,479 = 324,28 \text{ Kč/m}^3$$

$$C_{SP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,00 \text{ m}^3 * 324,28 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,960 = 15\,839,39 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{15\,839,39 \text{ Kč}}$$

Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

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: 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,960 = 1,018$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	787,-	1,018		801,17
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	787,-	1,018	0,800	640,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8/1	395	801,17	316 462,15
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	8/2	101	801,17	80 918,17
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	12/3	260	801,17	208 304,20
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	12/14	17	801,17	13 619,89
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	12/16	127	801,17	101 748,59
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	665/2	131	801,17	104 953,27
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahrada	12/7	63	640,93	40 378,59
Stavební pozemky - celkem			1 094		866 384,86

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

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

	[Kč/m ²]		[Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné			
§ 9 odst. 6	787,-	0,04	31,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	12/9	754	31,48		23 735,92
Jiný pozemek - celkem			754			23 735,92
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						= 890 120,78 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						* 1 / 2
Pozemky - zjištěná cena celkem						= 445 060,39 Kč

Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	826 006,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 031,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	80 116,97
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	5 207,60

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 12/9			40 roků	20,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 98 %	393,-	7 860,-
Součet:				7 860,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Minimální cena okrasných rostlin může činit nejméně 1,0 % z jejich základní ceny. Výsledná cena okrasných rostlin je proto stanovena po úpravě na tuto dolní hranici				
Celkem - okrasné rostliny			=	5 895,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = **11 102,60 Kč**

Výsledky

Rodinný dům	223 058,70 Kč
Garáž	15 839,40 Kč
Pozemky	445 060,40 Kč
Porosty	11 102,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **695 061,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **695 060,- Kč**

slovy: Šestsetdevadesátpětisícšedesát Kč

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb., §1a), §1b)
obvyklá cena, tržní hodnota**

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 Nová Role není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný podobný rodinný dům. V okolí pak jsou inzerovány podobné rodinné domy, např.: v Chodově za 1.690.000,- Kč, Nové Loučky za 1.800.000,- Kč, Jindřichovice za 1.989.000,- Kč. V daném případě nemovité věci se nepodařilo nalézt v databázi Katastrálního úřadu dostatečný počet, tj. min tři, realizovaných prodejů. Z toho důvodu v souladu s §1b vyhl. č. 488/2020 Sb., bude určena tržní hodnota za použití nabídkových cen realitní inzerce a za použití korekčního koeficientu, který zohledňuje nadhodnocení nabídkových cen.

Porovnávací metoda

Zastavěná plocha: 85m²

Pozemek celkem: 1848m²

lokality	cena	druh ceny
1) Smolné Pece, okr. Karlovy Vary Prodej rodinného domu 9 km od Karlových Varů! Rodinný dům o velikosti 4+1, cca před 10 lety byla položena nová střešní krytina (šindel). Dispozice interiéru: 1.NP - obývací a pokoj, kuchyně a koupelna s WC, chodba, uhlárna a místnost na kotel. 2.NP podkroví - 2 podkrovní pokoje. Dům je napojen na elektřinu a vlastní studnu. Odpad je sveden do žumpy. Vytápění bylo v minulosti kotlíkem na tuhá paliva rozvedeného do ústředního topení. Domek je vyklizený, připravený k celkové vnitřní rekonstrukci a modernizaci. Na dům navazuje kamenný chlívek a sklípek. Zastavěná plocha 110m ² , pozemky celkem 2218m ² .	1 800 000,- Kč	kupní cena, prodej 03/2021
  		
2) Vintířovská ul., Chodov, okr. Sokolov Nabízíme k prodeji rodinný dům 5+1 v žádané okrajové části Chodova v původním stavu před rekonstrukcí. Na nemovitosti neprobíhaly žádné velké rekonstrukce. Dispozice domu: v přízemí se nachází 3 pokoje, kuchyň a koupelna + WC i pec na chleba. Dům je z 1/4 podsklepen. V obytném podkroví jsou dva menší pokoje, a dvě komory (šatny). Střecha je pokryta pálenou taškou, dům je nezateplený s původními dřevěnými okny. Vytápění zajišťují kamna (ve dvou větších pokojích) i kotel na tuhá paliva, který již nesplňuje současné parametry pro užívání. Dům je napojen na dálkový vodovod, elektřinu 220V a 380V, odpad je řešen septikem. Teplou vodu zajišťuje starší elektrický bojler. Na pozemku se nachází zděná garáž a zahradní domek. Nemovitost se nachází blízko u hlavní silnice mezi Vintířovem a Chodovem, . Dům vlivem minimální údržby je určen ke kompletní rekonstrukci, V blízkosti je autobusová zastávka. Ve městě je veškerá občanská vybavenost, Celková cena: 1 690 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu Poznámka k ceně: V případě více zájemců bude prodáno nejvyšší nabídce ID zakázky: 47/2974 Aktualizace: 28.05.2021 Stavba: Cihlová Stav objektu: Před rekonstrukcí Poloha domu: Samostatný Typ domu: Patrový Podlaží: 2 Plocha zastavěná: 325 m ² Užitná plocha: 215 m ² Plocha podlahová: 215 m ² Plocha pozemku: 899 m ² Plocha zahrady: 584 m ² Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední tuhá paliva Odpad: Septik, Jímka Telekomunikace: Internet Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, Autobus Komunikace: Asfaltová	1 690 000,- Kč	nabídková cena

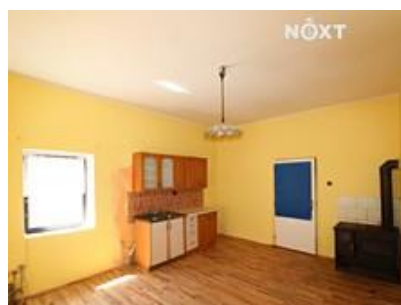


3) Nové Loučky, Nové Sedlo, okr. Sokolov

1 800 000,- Kč

nabídková cena

Nabízíme k prodeji částečně podsklepený rodinný dům v obci Nové Sedlo - Nové Loučky. Celková plocha pozemku je 623m², z toho zastavěná plocha 133m². Dům je jednopodlažní, s obytným podkrovím, a má k dispozici veškeré inženýrské sítě, tzn. EE, plyn, obecní kanalizaci i vodu z obecního řádu. Dispozičně se dům skládá z 5-6 místností, kuchyně a dvou koupelen. Celkově je však dům určen k rozsáhlejší rekonstrukci. Poloha domu je výhodná svou dostupností do větších městských aglomerací, jako je Sokolov (cca 5km), nebo Karlovy Vary (cca 6km). Pozemek je rovinatý. Dům má potenciál využití pro dvougenerační RD, kdy každé podlaží lze jednoduše oddělit. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N89698. Celková cena: 1 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu ID zakázky: N89698 Aktualizace: 30.06.2021 Stav: Rezervováno Stavba: Smíšená Stav objektu: Před rekonstrukcí Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Centrum obce Typ domu: Patrový Podlaží: 1 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 90 m² Užitná plocha: 180 m² Plocha podlahová: 180 m² Plocha pozemku: 623 m² Plocha zahrady: 533 m² Sklep: 90 m² Parkování: Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální tuhá paliva Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, Autobus Komunikace: Asfaltová



4) Jindřichovice, okr. Sokolov

1 989 000,- Kč

nabídková cena

Prodám RD v obci Jindřichovice u Sokolova. K domu o zastavěné ploše 75m² náleží zahrada o výměře 420m² s pergolou spojenou s domem, kůlnami, dřevníky, skleníkem, skalkou a vlastní studnou. Dům má obytnou dispozici 2+1. V přízemí se nachází předstíň, chodba se vstupem do 1.N.P. Jedna velká místnost užívaná jako kuchyň a obývací, pod níž je malý sklípek. Dále je zde koupelna se samostatným WC a prosklenými dveřmi na zadní zahradu pod pergolu. V 1.N.P jsou dvě místnosti a komůrka. Dům má nové rozvody el. v mědi 220/380V, plastová okna a dveře. Topení je řešeno plotnovými kamny. Komín je vyvložkovaný. Odpad je řešen do septiku. Dům se nachází v klidném a příjemném prostředí Krušných hor a momentálně je užíván k trvalému bydlení. Celková cena: 1 989 000 Kč za nemovitost Poznámka k ceně: Cena je neměnná + 1% provize ID zakázky: RS306618 Aktualizace: 12.05.2021 Stavba: Smíšená Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Přízemní Užitná plocha: 75 m² Plocha pozemku: 420 m² Sklep: Topení: Lokální tuhá paliva



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 Smolné Pece, okr. Karl. Vary	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	1 800 000	1 539 000
2. RD Chodov, okr. Sokolov	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1 690 000	1 685 775
3. RD Nové Loučky, okr. Sokolov	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	1,00	1 800 000	1 795 500
4. RD Jindřichovice, okr. Sokolov	1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	0,95	1,00	1 989 000	1 870 655
minimum									1 539 000
maximum									1 870 655
median									1 740 638
průměr									1 722 732
jednotková cena (median)									1 740 638
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota celkem									1 740 638

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 695.060,- Kč, porovnávací hodnota v medianu činí 1.740.638,- 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 a nabídkových cen, výsledkem porovnání je median po zaokrouhlení 1.740.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 1 740 000,- 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 a nabídkových cen 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 tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná tržní hodnota 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

Tržní hodnota je určena:

ve výši: 1 740 000,- Kč

slovy: jedenmilionsedmsetčtyřicet tisíc Kč

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

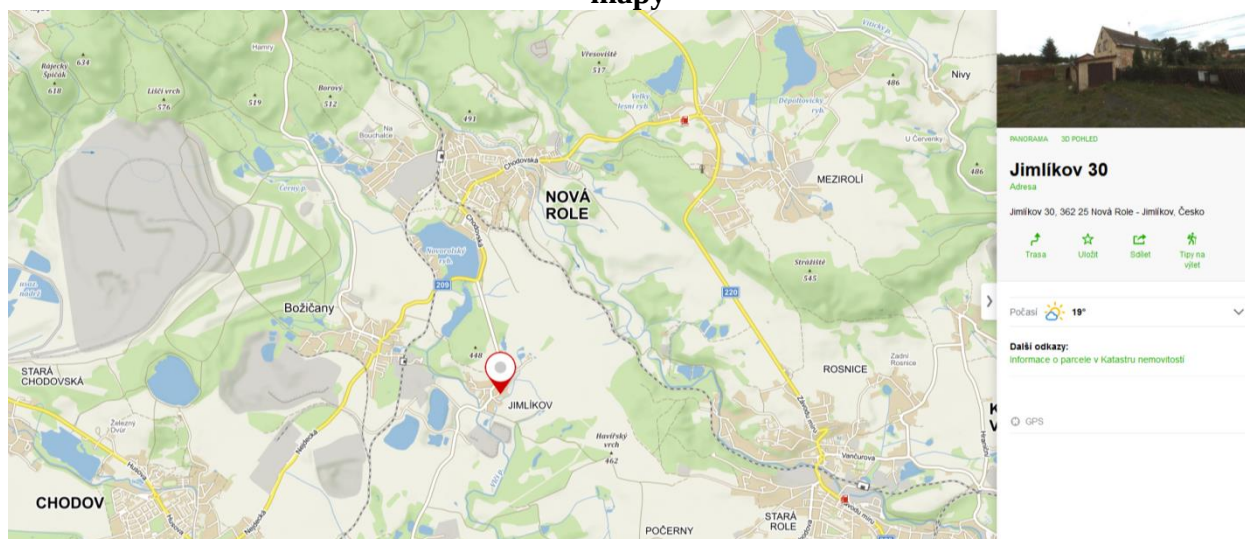
7. PŘÍLOHY

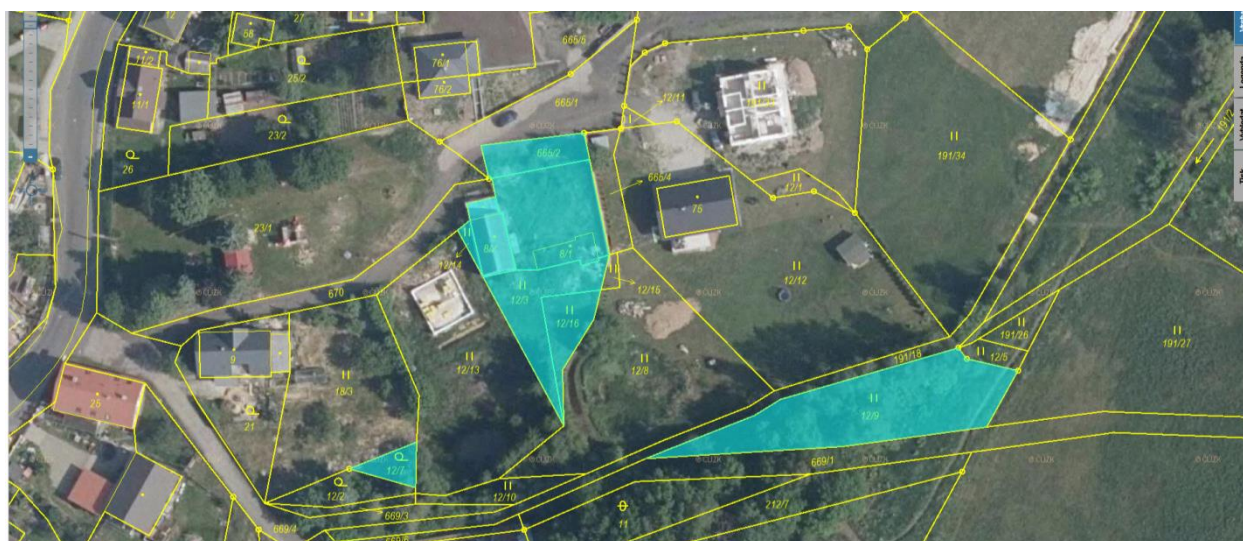
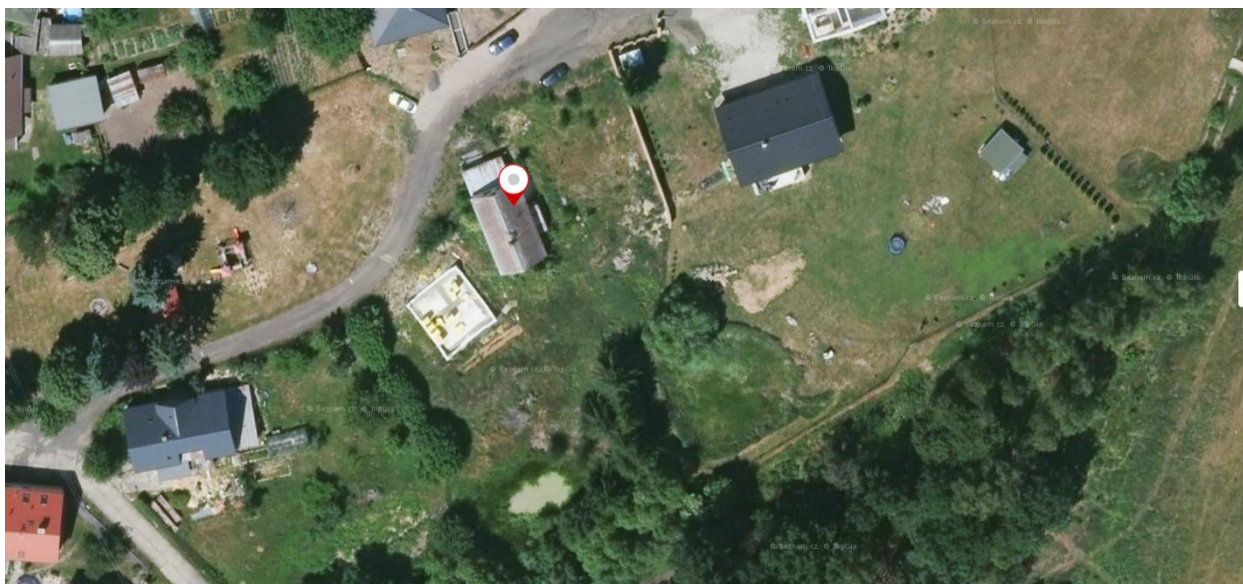
7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy





fotodokumentace
vstup do domu



zádveří



WC



chodba



pokoj



kuchyně



koupelna



kotelna



schody do podkrovní



chodba



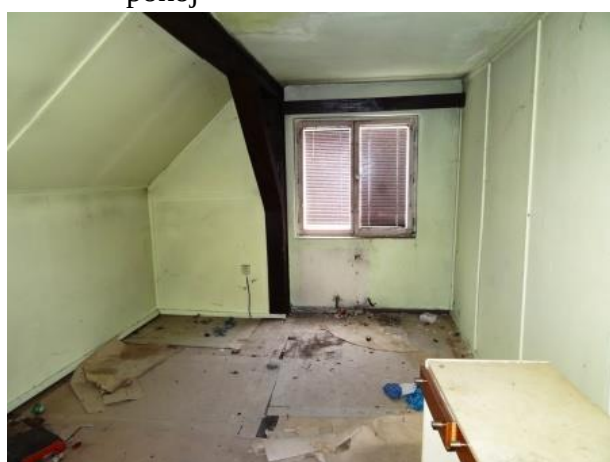
pokoj



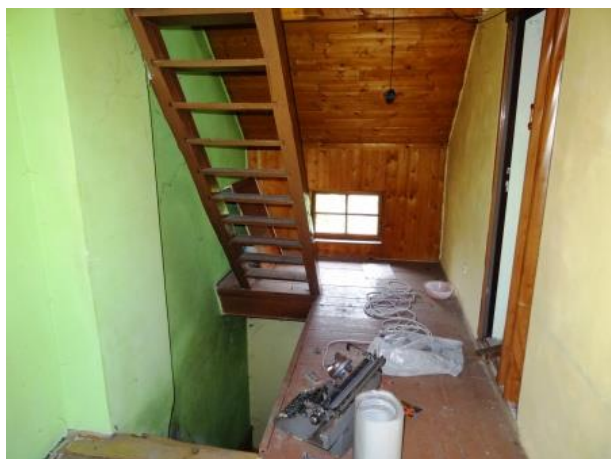
pokoj



pokoj



chodba, schody na půdu



půda



garáž



pozemky



pohled jižní



pohled západní



pohled jihovýchodní



pohled východní



pohled severní



pohled severní



pohled severozápadní



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 ministrem 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 1089-114/2021 evidence posudků.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Pardubicích dne 12.07. 2021

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