

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1181-17/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Pozemek parc. č. st. 975** o výměře 139 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Kamenné Žehrovice, č.p. 541, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 975, pozemek parc. č. st. 976* o výměře 49 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Kamenné Žehrovice, č.p. 541, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 975, pozemek parc. č. 173/3* o výměře 1026 m<sup>2</sup> ostatní plocha, *zapsané na LV č. 135, pro k.ú. Kamenné Žehrovice, obec Kamenné Žehrovice, okres Kladno, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.*

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Jírovcova 1621/19  
370 01 České Budějovice

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>5 400 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 31 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 22.12.2021

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 2.2.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. st. 975 o výměře 139 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kamenné Žehrovice, č.p. 541, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 975, pozemku parc. č. st. 976 o výměře 49 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kamenné Žehrovice, č.p. 541, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 975, pozemku parc. č. 173/3 o výměře 1026 m<sup>2</sup> ostatní plocha, zapsané na LV č. 135, pro k.ú. Kamenné Žehrovice, obec Kamenné Žehrovice, okres Kladno, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé nemovitostí jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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

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

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.12.2021.

## 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

CAP: povodňová mapa

### 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.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 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 1m<sup>2</sup> plochy nebo jako 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.

## 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

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kamenné Žehrovice, k.ú. Kamenné Žehrovice

Adresa nemovité věci: Karlovarská třída 541, 273 01 Kamenné Žehrovice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vladimír Jindra, Karlovarská třída 541, 273 01 Kamenné Žehrovice, LV: 135, podíl 1 / 1

Obec: Kamenné Žehrovice [532452]

Katastrální území: Kamenné Žehrovice [662844]

Číslo LV: 135

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 22.12.2021. Vlastník, který má předmět ocenění v držení nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů objektu nebyla umožněna. Prohlídka byla provedena dle možností z veřejné komunikace. 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 taktéž nebyly doloženy.

#### Místopis

Kamenné Žehrovice se nacházejí ve Středočeském kraji, asi 7 km jihozápadně od města Kladna, na

hlavní silnici z Prahy do Karlových Varů (v blízkosti rychlostní komunikace R6). Přírodní hranici obce tvoří na severovýchodě zalesněné území a Turyňský rybník, táhnoucí se do sousední vesnice Srby, jehož přítokem je potok Kačák, který Kamennými Žehrovcemi protéká. Obec byla známá ložisky pískovce zvaného žehrovák. Kámen byl prý použit na stavbu Karlova mostu, při stavbě pražských hradeb i bran, nebo na stavbu chrámu sv. Víta. V současné době žije na území obce 1 728 obyvatel a obec má 541 domů. V obci je základní škola, mateřská škola, pošta, nádraží a dvě stanice autobusu, které umožňují přímé spojení s okolními obcemi a také s Prahou, Karlovými Vary, Žatcem, Rakovníkem a Kladnem.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
 Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
 Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
 Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
 veř. / vl.  /  elektro  telefon  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
 Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba  
 Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

171/1 GURMÁN KLUB, s.r.o., Karlovarská třída 532, 27301 Kamenné Žehrovice, věcné břemeno chůze a jízdy

## Celkový popis nemovité věci

RD č.p. 541 je samostatně stojící objekt, pravděpodobně částečně podsklepen a tvořen 1. NP, 2.NP/podkrovím a půdním prostorem a předpokládané dispozice 5+1. Objekt je zděný s půdorysem do L a se sedlovou střechou s krytinou z betonových tašek. Objekt je pravděpodobně vystavěn na betonových základech (desce), obvodové zdivo zděné, smíšené (cihly, tvárnice), stropy předpokládány rovné, krov dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované event. částečně opatřeny nátěrem, část chybí. Vnitřní omítky vápenné hladké, fasáda částečně zateplená, ale poškozená nebo chybějící. Vnitřní keramické obklady předpokládány v koupelně a v kuchyni. Vstupní dveře pravděpodobně dřevěné, int. dřevěné, plné event. částečně prosklené. Okna dřevěná, zdvojená. Podlahy pravděpodobně dřevěné, event. betonové, krytina PVC, koberec, dlažba. Vytápění předpokládáno ÚT na TP, příprava TUV v ele. boileru, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace proveden. V kuchyni pravděpodobně kuchyňská linka s dřezem a sporákem. V koupelně předpokládána vana, umyvadlo, WC - event. další samostatné. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řady, vlastní septik. V obci k dispozici veřejná kanalizace a rozvod plynu. Na pozemku st. 976 zděná garáž. Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, porosty na pozemcích, další stavba, skleník, zpevněná plocha, oplocení. RDí je pravděpodobně užíván vlastníkem, se zanedbanou údržbou a již vyžadující rekonstrukci - dokončení zateplení, vytápění a další TZB.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup přes pozemek jiného vlastníka. Zřízeno věcné břemeno.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Dražební vyhláška  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Spojení exekucí ke společnému řízení  
Zahájení exekuce - Jindra Vladimír, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto  
starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

### Ostatní rizika:

ANO	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
-----	---------------------------------

Komentář: Nedokončena fasáda. Údržba RD zanedbaná. Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. RD užívá pravděpodobně vlastník k bydlení.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům č.p. 541
2. Garáž
3. Pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Rodinný dům č.p. 541
  - 1.2. Garáž
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Pozemky
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. Rodinný dům č.p. 541

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Karlovarská třída 541 273 01 Kamenné Žehrovice
LV:	135
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Kamenné Žehrovice
Katastrální území:	Kamenné Žehrovice
Počet obyvatel:	1 728
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 154,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 932,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.



3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,051$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,030$

## 1. Rodinný dům č.p. 541

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	70,00	2,40 m
1. NP	139,00	2,80 m
2. NP/podkroví	139,00	1,80 m
<b>348,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. PP	2,4*70 =	168,00
NP	1. NP	2,8*139 =	389,20
NP	2. NP/podkroví	1,8*139 =	250,20
Z	zastřešení	0,5*139 =	69,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>876,90 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30

5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 93,99

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9399**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]: = 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11): \* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu): \* 0,9399

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,5310

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>] = **5 491,23**

**Plná cena:** 876,90 m<sup>3</sup> \* 5 491,23 Kč/m<sup>3</sup> = **4 815 259,59 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 100 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100) \* 0,700

= **3 370 681,71 Kč**

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 3 370 681,71 \* 5 % = - 168 534,09 Kč

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = **3 202 147,62 Kč**

**Koeficient pp** \* 1,030

**Cena stavby CS** = **3 298 212,05 Kč**

**Rodinný dům č.p. 541 - zjištěná cena** = **3 298 212,05 Kč**

## 2. Garáž

Samostatně stojící, zděná garáž s pultovou střechou na pozemku st. 976.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	45,00	3,00 m
<b>45,00 m<sup>2</sup></b>		

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	3*45 =	135,00
Z	zastřešení	0,5*45 =	22,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>157,50 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m<sup>3</sup>]: = 1 375,-

Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 043,01</b>
<b>Plná cena:</b> 157,50 m <sup>3</sup> * 3 043,01 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>479 274,08 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 100 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,700
=	<b>335 491,86 Kč</b>
*	1,030
=	<b>345 556,62 Kč</b>
=	<b>345 556,62 Kč</b>

**Garáž - zjištěná cena**

= **345 556,62 Kč**

### 3. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,030$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
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  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$**

**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	932,-	1,030		959,96

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	st. 975	139	959,96	133 434,44
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 976	49	959,96	47 038,04
Stavební pozemky - celkem			188		<b>180 472,48</b>

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	932,-	0,04				37,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	173/3	1 026	37,28		38 249,28
Jiný pozemek - celkem			1 026			<b>38 249,28</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 218 721,76 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 541

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP	70,00	2,40 m
1. NP	139,00	2,80 m
2. NP/podkroví	139,00	1,80 m
		<b>348,00 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1. PP	2,4*70 =	168,00
NP	1. NP	2,8*139 =	389,20
NP	2. NP/podkroví	1,8*139 =	250,20
Z	zastřešení	0,5*139 =	69,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>876,90 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,99
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9399</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9399
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310

Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 491,23</b>
<b>Plná cena:</b> 876,90 m <sup>3</sup> * 5 491,23 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 815 259,59 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 30 / 100 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)

*	0,700
=	<b>3 370 681,71 Kč</b>

### Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 3 370 681,71 \* 5 % =

-	168 534,09 Kč
---	---------------

### Rodinný dům č.p. 541 - zjištěná cena

=	<b>3 202 147,62 Kč</b>
---	------------------------

#### 1.2. Garáž

Samostatně stojící, zděná garáž s pultovou střechou na pozemku st. 976.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	45,00	3,00 m
	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	3*45 =	135,00
Z	zastřešení	0,5*45 =	22,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>157,50 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>a</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00
				6,20

2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů 100,00  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 1,0000

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 043,01</b>
<b>Plná cena:</b> 157,50 m <sup>3</sup> * 3 043,01 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>479 274,08 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 100 = 30,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)	= 0,700

**Garáž - zjištěná cena = 335 491,86 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. st. 975, st. 976 a p.č. 173/3 v obci Kamenné Žehrovice. Pozemky se nacházejí ve východní části obce, nedaleko Karlovarské třídy a jsou rovinaté až mírně svažité, nepravidelného, pětiúhelníkového tvaru. Pozemek p.č. st. 975 je zastavěn RD č.p. 541, st. 976 stavbou bez č.p. - garáží. Pozemek p.č. 173/3 využíván jako dvůr a zahrada.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z přes pozemky jiného vlastníka (zřízeno VB). Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody. V obci možnost napojení i na veř. kanalizaci a rozvod plynu (zdroj: CUZK a zjištění na místě). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 4000 - 6000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. Znalcem byly pozemky oceněny v úrovni obvyklé ceny porovnáním s tím, že cena pozemků byla odhadnuta v polovině rozpětí, tj. 5000,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky st. a 1000,-Kč za ostatní.



Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st 975	139	5 000,00		695 000
zastavěná plocha a nádvoří	st 976	49	5 000,00		245 000
ostatní plocha	173/3	1 026	1 000,00		1 026 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 214</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 966 000</b>

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. Rodinný dům č.p. 541


Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	393,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 034,40 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 214,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	V Zátiši, Lhota, okres Kladno	
<b>Popis:</b>	RD 4+1 s garáží na pozemku o velikosti 414m <sup>2</sup> ve Lhotě u Kamenných Žehrovic. V přízemí jsou dva pokoje, kuchyň, koupelna s wc. V patře jsou dva pokoje. V domě proběhla částečná rekonstrukce, plastová okna, plynový kotel. Vhodné k rekonstrukci. Dům je částečně podsklepen. Stavba je napojena na obecní vodovod i kanalizaci. Vytápění pomocí plynového kotle, možnost využití kotle na tuhá paliva. Ohřev vody bojlerem. Občanská vybavenost - školka, škola v nedaleké obci Žilina, obchod, restaurace. Dopravní dostupnost do Kladna 10 minut, Berouna 15 minut a Prahy 25 minut. Nájezd na D6 vzdálen 5 minut jízdy.	
<b>Podlaží:</b>	2	
<b>Dispozice:</b>	4+1	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Pozemek:</b>	414,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	130,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Starší RD, některé prvky po rekonstrukci, menší pozemek,	
<b>Cena k 15.1.2022</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
5 850 000 Kč	1,00	5 850 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Fr. Hamouze, Kladno, okres Kladno	
<b>Popis:</b>	RD před rekonstrukcí o dispozici 3+kk (možnost rozšíření na 3+1) a podlahové ploše cca 80 m <sup>2</sup> s pozemkem 202 m <sup>2</sup> . Součástí domu je také kůlna a dřevník a slunná zahrádka, která nabídne novému majiteli prostor pro odpočinek či grilování. Dům je částečně podsklepený. V případě zájmu lze přetvořit současnou půdu v obytné podkroví, vzhledem k umístění schodiště a výšce štítu se to doslova nabízí. Vytápění je zajištěno centrálním plynovým kotlem s teplovodním rozvodem. Dům je napojen na vodovodní řád, kanalizaci a plynovod. Rozdělov se nachází na západním okraji Kladna, přibližně 3 km od centra s veškerou občanskou vybaveností. Je zde železniční zastávka Kladno - Rozdělov na trati Praha – Kladno – Rakovník.	
<b>Podlaží:</b>	1	
<b>Dispozice:</b>	3+kk	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Pozemek:</b>	202,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	80,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: INEM.cz</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Menší pozemek, po částečné rekonstrukci (koupelna), poloha v okr.městě.	
<b>Cena k 13.1.2022</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
4 900 000 Kč	1,00	4 900 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Libušina, Libušín, okres Kladno	
<b>Popis:</b>	RD o dispozici 4+1, umístěný ve velmi lukrativní a klidné části obce Libušín. Dům je v dobrém a udržovaném stavu po částečné rekonstrukci, plastová okna, nový plynový kotel, opravená střecha. V 1. NP se nachází vstupní chodba se schodištěm do 2. NP, do sklepa, komory, samostatného WC, koupelny s vanou, sprchovým koutem a prádelny, dále vstup do kuchyně, přes kterou je vstup do obývacího pokoje a ložnice, z ložnice je také druhý vstup do koupelny. Ve 2. NP se nachází chodba, dva další pokoje s kuchyňským koutem, samostatným WC a vstupem do dalších dvou nevytápěných místností, kde se nabízí vybudování dalších obytných místností. Dům stojí na pozemku o výměře 250 m <sup>2</sup> , kde se nachází dvůr s posezením a vjezdem do prostorné dvougaráže na kterou navazuje dílna. Nad garážemi jsou další praktické úložné prostory. Dům s dvorem poskytuje dostatek soukromí. Velkým benefitem prodávané nemovitosti je prostorný dům, vhodný k trvalému bydlení pro větší rodinu, případně lze využít pro dvougenerační bydlení. V blízkosti je škola, školka, dětské hřiště, lékař, obchody, dobré autobusové spojení. Úplná občanská vybavenost Kladno 7 km, Slaný 10 km, spojení také do hlavního města, Letiště Václava Havla 25 min. jízdy autem.	
<b>Podlaží:</b>	2	
<b>Dispozice:</b>	4+1	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	

<b>Pozemek:</b>	250,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	140,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Menší pozemek, řadový RD, nová okna, fasáda, střecha.	
<b>Cena k 13.1.2022</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
5 490 000 Kč	1,00	<b>5 490 000 Kč</b>



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	4 900 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 413 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 850 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>5 413 333 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 413 333 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 541	3 298 212,- Kč
2. Garáž	345 556,60 Kč
3. Pozemky	218 721,80 Kč

**Výsledná cena - celkem: 3 862 490,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 862 490,- Kč**

slovy: Třimilionyosmsetšedesátdvatisícčtyřistadevadesát Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**3 862 490 Kč**

slovy: Třimilionyosmsetšedesátdvatisícčtyřistadevadesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Rodinný dům č.p. 541	3 202 147,60 Kč
1.2. Garáž	335 491,90 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>3 537 639,50 Kč</b>
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Pozemky	1 966 000,- Kč

### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům č.p. 541

5 413 333,- Kč

Porovnávací hodnota	5 413 333 Kč
Věcná hodnota	5 503 640 Kč
z toho hodnota pozemku	1 966 000 Kč

#### Silné stránky

- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + k dispozici garáž
- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + nedaleko Kladna

#### Slabé stránky

- RD se zanedbanou údržbou
- pravděpodobně nutná rekonstrukce technického zařízení budovy (TZB)
- přístup zajištěn VB

#### Tržní hodnota

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**5 400 000 Kč**

slovy: Pětmilionůčtyřistatic 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 a odpověď

<b>Tržní hodnota</b> s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	<b>5 400 000 Kč</b>  slovy: Pětmilionůčtyřistatisíc Kč
--	--

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku parc. č. st. 975 o výměře 139 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kamenné Žehrovice, č.p. 541, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 975, pozemku parc. č. st. 976 o výměře 49 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kamenné Žehrovice, č.p. 541, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: st. 975, pozemku parc. č. 173/3 o výměře 1026 m<sup>2</sup> ostatní plocha, zapsané na LV č. 135, pro k.ú. Kamenné Žehrovice, obec Kamenné Žehrovice, okres Kladno, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 5.400.000,- Kč.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka interiéru.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	3
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna nebo náhrada nákladů znalce**

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Jírovcova 1621/19**

**370 01 České Budějovice**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 1181-17/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 2.2.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

-----  
**ZUOM, a.s.**  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.

## PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

---

KATASTRÁLNÍ MAPA	3
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	4

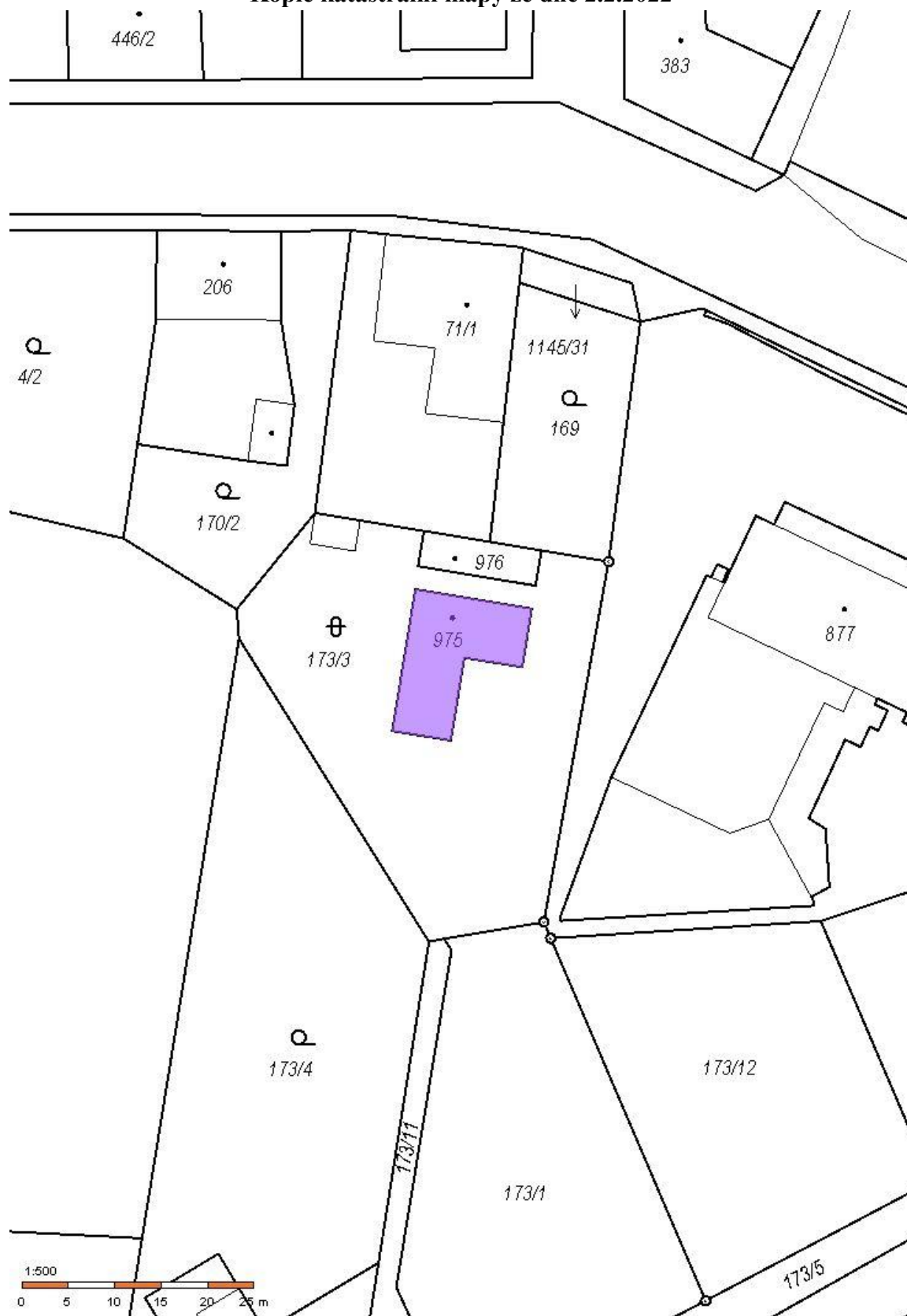
Kopie katastrální mapy ze dne 2.2.2022



Pozemek p.č. 173/3 v k.ú. č. 662844

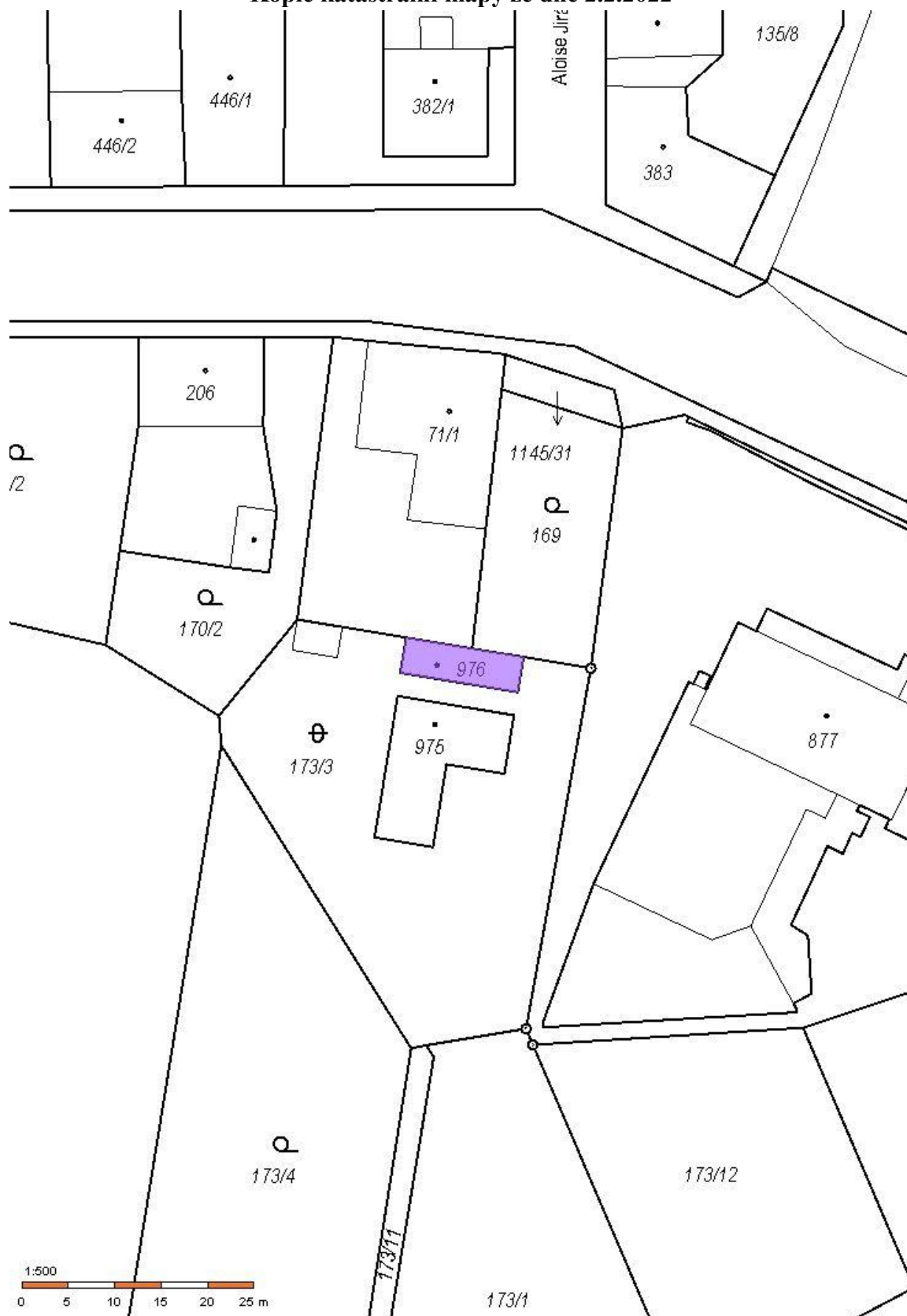


Kopie katastrální mapy ze dne 2.2.2022



Pozemek p.č. 975 v k.ú. č. 662844

Kopie katastrální mapy ze dne 2.2.2022



Pozemek p.č. 976 v k.ú. č. 662844

## Mapa oblasti

