

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1245-81/2022

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

St. parcela č. 32 o výměře 554 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Nová Ves, č.p. 24, rod.dům, Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 32, parcela č. 42/2 o výměře 14 m<sup>2</sup> ostatní plocha, parcela č. 54/1 o výměře 362 m<sup>2</sup> ostatní plocha, parcela č. 54/3 o výměře 162 m<sup>2</sup> zahrada parcela č. 54/4 o výměře 120 m<sup>2</sup> zahrada, parcela č. 55/2 o výměře 277 m<sup>2</sup> ostatní plocha, parcela č. 388/10 o výměře 61 m<sup>2</sup> ostatní plocha, zapsané na LV č. 302, pro k.ú. Nová Ves u Hříškova, obec Nová Ves, okres Louny, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.*

**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>4 600 000 Kč</b>
--	---------------------

**Počet stran:** 43 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 8.7.2022

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 11.7.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **st. parcely č. 32** o výměře 554 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Nová Ves, č.p. 24, rod.dům*, *Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 32*, **parcely č. 42/2** o výměře 14 m<sup>2</sup> ostatní plocha, **parcely č. 54/1** o výměře 362 m<sup>2</sup> ostatní plocha, **parcely č. 54/3** o výměře 162 m<sup>2</sup> zahrada **parcely č. 54/4** o výměře 120 m<sup>2</sup> zahrada, **parcely č. 55/2** o výměře 277 m<sup>2</sup> ostatní plocha, **parcely č. 388/10** o výměře 61 m<sup>2</sup> ostatní plocha, zapsané na LV č. 302, pro k.ú. Nová Ves u Hříškova, obec Nová Ves, okres Louny, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé 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 8.7.2022.

# 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

informace z CUZK.cz

<https://INEM.cz/> - portál pro znalce

<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.

### **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.

#### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

#### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., a č. 424/2021

Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

#### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

#### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## 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 Ústecký, okres Louny, obec Nová Ves, k.ú. Nová Ves u Hříškova  
Adresa nemovité věci: Nová Ves 24, 440 01 Nová Ves

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jiřina Koudelová, č. p. 24, 440 01 Nová Ves, LV: 302, podíl 1 / 1

Obec: Nová Ves [542636]

Katastrální území: Nová Ves u Hříškova [649112]

Číslo LV: 302

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny

#### Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 8.7.2022. Vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů RD umožnil a sdělil znalci další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

#### Místopis

Obec Nová Ves se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji. V obci : OÚ, SDH, obchod Jednota, knihovna, posilovna, multifunkční hřiště, dětské hřiště, veřejný přístup k internetu. Dopravní dostupnost: osobní a autobusová doprava. Další občanská vybavenost v Hříškově (2 km), v Lounech (10km).

## 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 - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

359/1 Obec Nová Ves, č. p. 4, 44001 Nová Ves

## Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 24 je samostatně stojící, se dvěma NP, menším sklípkem a dispozicí 6+2. RD je pravděpodobně založen na základových pasech, je zděný (cihla, smíšené zdivo, opuka) se šikmou střechou. Stropy jsou rovné, krov je dřevěný vaznicový, krytina taška, klempířské prvky jsou plechové s povrhu. úpravou (žlaby, svody, parapety). Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda domu nezateplena, břízolitová. Vnitřní keramické obklady jsou v koupelnách a v kuchyních. Dveře jsou dřevěné, plné, nebo částečně prosklené, vchodové dřevěné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou pokryty plovoucí laminátovou krytinou a keramickou dlažbou. Vytápění je ústřední, kotlem na TP s rozvodem do radiátorů po RD. Rozvod TUV (ele. boiler) i SV je proveden. Odkanalizování je od všech hygienických zařízeních. V koupelnách: vana event. sprchový kout, umyvadla, WC 2 x samostatně. RD je napojen na rozvod elektrické energie a vodu z řady, vlastní kanalizaci, obec plynořikována, v RD plyn není (v kuchyních používán PB). Součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou IS, přípojky, porosty na pozemcích, zpevněné plochy, oplocení, zemědělská stavba - stodola, pergola. RD je běžně udržován, užíván vlastníkem k rodinnému bydlení.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

---

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  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Viz. zanesení objektů v katastrálních mapách.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

---

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Riziko zejména při přivalových deštích, RD pod svahem - asfaltovou komunikací, nedostatečné lokální odvodnění (kanalizace).

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Věcné břemeno doživotního užívání

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno oprav a údržby - pro zřízení a provozu podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě CETIM, Věcné břemeno užívání - oprávnění (rodiče vlastníka) již nežijí - nebyl proveden výmaz VB, Zástavní právo smluvní, Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, Exekuce na část majetku

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: RD užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci.

## **3.4. Obsah**

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

1. Rodinný dům č.p. 24
2. Stodola
3. Studna
4. Pozemky

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Rodinný dům č.p. 24
- 1.2. Stodola

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Studna

#### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Pozemky (část LV č. 302)

#### **4. Porovnávací hodnota**

- 4.1. Rodinný dům č.p. 24

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Nová Ves 24 440 01 Nová Ves
LV:	302
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Nová Ves
Katastrální území:	Nová Ves u Hříškova
Počet obyvatel:	121
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 100,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 141,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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 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: 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:

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

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

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

### 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

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

i = 2

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. 24

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
Podkroví: nemá podkroví  
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími  
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. NP	175,00	2,60 m
2. NP	150,00	2,60 m
<b>325,00 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	2,8*175 =	490,00
NP	2. NP	2,8*150 =	420,00
Z	půda/zastřešení	1,5*150 =	225,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 135,00 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80

7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
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	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 95,80  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9580**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]: = 1 975,-  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu): \* 0,9580  
 Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000  
 Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,5310

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>] = **3 831,02**

**Plná cena:** 1 135,00 m<sup>3</sup> \* 3 831,02 Kč/m<sup>3</sup> = **4 348 207,70 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 180 = 55,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)

\* 0,444

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

= **1 930 604,22 Kč**

**Koeficient pp**

\* 1,030

**Cena stavby CS**

= **1 988 522,35 Kč**

**Rodinný dům č.p. 24 - zjištěná cena**

= **1 988 522,35 Kč**

## 2. Stodola

Zděná stodola se sedlovou střechou na pozemku p.č. st. 32, v části vybudované stání pro OA se samostatným vjezdem. Stodola v dobrém tech. stavu, udržována, užívána.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava

Svislá nosná konstrukce: zemědělských produktů)  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: zděná 1271  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	120,00 m <sup>2</sup>	6,00 m	720,00
Součet	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>		<b>720,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $720,00 / 120,00 = 6,00$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $120,00 / 1 = 120,00$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	6*120	=	720,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	1,5*120	=	180,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	720,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	180,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>900,00 m<sup>3</sup></u>

### 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 vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00

19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 94,60  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9460**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9750
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9460
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 394,64</b>

**Plná cena:** 900,00 m<sup>3</sup> \* 2 394,64 Kč/m<sup>3</sup> = **2 155 176,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 180 = 55,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)

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

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,444
=	<b>956 898,14 Kč</b>
*	1,030
=	<b>985 605,08 Kč</b>

**Stodola - zjištěná cena**

= **985 605,08 Kč**

### 3. Studna

Studna, hloubka cca 15m, pouze užitková voda.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 15,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

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

druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m \* 3 810,- Kč/m + 19 050,- Kč

další hloubka:	5,00 m * 5 200,- Kč/m	+	26 000,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>54 800,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7650
<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>121 217,60 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 170 = 52,9 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 52,9 \% / 100)$		*	0,471
		=	<b>57 093,49Kč</b>

#### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks	+	11 990,- Kč
<b>Základní cena čerpadel celkem</b>	=	<b>11 990,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41):	*	2,7650
	=	<b>26 521,88 Kč</b>
opotřebení čerpadel 52,9 %	*	0,471
	=	<b>12 491,81 Kč</b>

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>12 491,81 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>69 585,30 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>71 672,86 Kč</b>
<b>Studna - zjištěná cena</b>	=	<b>71 672,86 Kč</b>

#### 4. 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: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,980 * 1,030 = \mathbf{1,009}$$

### Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	141,-	1,009		142,27

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. 32	554	142,27	78 817,58
Stavební pozemek - celkem			554		<b>78 817,58</b>

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	54/4	44178	120	1,20		1,20	144,00
zahrada	54/3	44178	141	1,20		1,20	169,20
zahrada	54/3	44189	21	1,17		1,17	24,57
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			282 m <sup>2</sup>				<b>337,77</b>

### Jiné pozemky oceněné 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	141,-	0,04				5,64
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	388/10	61	5,64		610,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	55/2	277	5,64		2 770,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	54/1	362	5,64		3 620,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	42/2	14	5,64		140,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-
Jiné pozemky - celkem			714			<b>7 140,-</b>

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 86 295,35 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 24

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B  
Svislá nosná konstrukce: zděná  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
1.nadz. podlaží  
Podkroví: nemá podkroví  
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími  
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. NP	175,00	2,60 m
2. NP	150,00	2,60 m
<b>325,00 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	2,8*175 =	490,00
NP	2. NP	2,8*150 =	420,00
Z	půda/zastřešení	1,5*150 =	225,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 135,00 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40



10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
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	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 95,80  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9580**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9580
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 831,02</b>
<b>Plná cena:</b> 1 135,00 m <sup>3</sup> * 3 831,02 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 348 207,70 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 180 = 55,6 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)

\* 0,444

**Rodinný dům č.p. 24 - zjištěná cena = 1 930 604,22 Kč**

### 1.2. Stodola

Zděná stodola se sedlovou střechou na pozemku p.č. st. 32, v části vybudované stání pro OA se samostatným vjezdem. Stodola v dobrém tech. stavu, udržována, užívána.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

## Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	120,00 m <sup>2</sup>	6,00 m	720,00
Součet	<b>120,00 m<sup>2</sup></b>		<b>720,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $720,00 / 120,00 = 6,00$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $120,00 / 1 = 120,00$  m<sup>2</sup>

## Obestavěný prostor přibližně

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	6*120	=	720,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	1,5*120	=	180,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	720,00 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	180,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>900,00 m<sup>3</sup></u>

## 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 vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,60
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9460</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9750
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,6500
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9460
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5140
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 394,64</b>
<b>Plná cena:</b> 900,00 m <sup>3</sup> * 2 394,64 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 155 176,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 180 = 55,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 55,6 % / 100)	*	0,444
---	---	-------

<b>Stodola - zjištěná cena</b>	=	<b>956 898,14 Kč</b>
--------------------------------	---	----------------------

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Studna

Studna, hloubka cca 15m, pouze užitková voda.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 15,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 5 200,- Kč/m	+	26 000,- Kč

<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>54 800,- Kč</b>
-----------------------------	---	--------------------

Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
--	---	--------

Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
---	---	--------

<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>121 217,60 Kč</b>
-----------------------------	---	----------------------

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 170 = 52,9 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 52,9 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \\ = \end{array} \frac{0,471}{57\ 093,49\text{Kč}}$$

## Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 11 990,- Kč/ks

+ 11 990,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 11 990,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41):

\* 2,7650

= 26 521,88 Kč

opotřebení čerpadel 52,9 %

\* 0,471

= 12 491,81 Kč

**Upravená cena čerpadel**

+ **12 491,81 Kč**

**Studna - zjištěná cena**

= **69 585,30 Kč**

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky (část LV č. 302)

#### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky p.č. st. 32, p.č. 42/2, p.č. 54/1, 54/3, 54/4, 55/2, 388/10 v obci Nová Ves, k.ú.

Nová Ves u Hříškova, okr. Louny. Pozemky se nacházejí v obytné zástavbě obce, jsou svažité, obdélníkového tvaru, oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 32 je zčásti zastavěn RD č.p. 24 a zděnou zemědělskou stavbou - stodolou. Ostatní pozemky užívány jako zahrada a parkovací plocha, na parcele 54/3 zděná pergola navazují a přístupná z RD č.p. 24.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, vlastní kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 2000,-Kč/m<sup>2</sup> obdobného pozemku. Znalcem byla stanovena cena v polovině rozpětí, tj. 1400,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemky ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	388/10	61	1 400,00		85 400
ostatní plocha	55/2	277	1 400,00		387 800
zahrada	54/4	120	1 400,00		168 000
zahrada	54/3	162	1 400,00		226 800
ostatní plocha	54/1	362	1 400,00		506 800
ostatní plocha	42/2	14	1 400,00		19 600
zastavěná plocha a nádvoří	st. 32	554	1 400,00		775 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 550</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>2 170 000</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Rodinný dům č.p. 24

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	445,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 035,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	295,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 550,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Úherce, okres Louny	
<b>Popis:</b>	Úherce u Panenského Týnce dvougenerační dům k celkové rekonstrukci na pozemku 902 m <sup>2</sup> . V zástavbě rodinných domů na hezkém klidném místě. V přízemí je 2+1 cca 107m <sup>2</sup> v podkroví 4+kk cca 119 m <sup>2</sup> Každý byt má samostatný vchod. Byt v podkroví je přístupný schodištěm zvenku. Dispozice přízemí: vstupní hala cca 18m <sup>2</sup> , wc cca 2m <sup>2</sup> , schody do sklepa cca 2 m <sup>2</sup> , obývací pokoj cca 23,9 m <sup>2</sup> , pokoj cca 26 m <sup>2</sup> , kuchyň cca 14 m <sup>2</sup> , chodba cca 11m <sup>2</sup> , komora cca 1,9m <sup>2</sup> , koupelna cca 7m <sup>2</sup> . Dispozice podkroví: obytná hala 38m <sup>2</sup> , kuchyňský kout cca 7m <sup>2</sup> , koupelna cca 8m <sup>2</sup> , pokoj cca 19m <sup>2</sup> , pokoj cca 15,2 m <sup>2</sup> , pokoj cca 22 m <sup>2</sup> , chodba cca 7 m <sup>2</sup> . Oba byty jsou ke kompletní rekonstrukci. Topení není vyřešeno. V domě je menší sklep. IS : (elektro 220/380, vodovod). Škola, školka, restaurace, obchod a další občanská vybavenost ve vedlejší obci Panenský Týnec. Autobus z Úherců jezdí do Slaného. Dostupnost na Prahu cca 30 minut k letišti po D7 nebo do Kobyliš cca 40 minut po D8 , Louny cca 10 minut, Slaný cca 16 minut. Sjezd na Úherce je EXIT 37 Panenský Týnec PENB je G.	
<b>Podlaží:</b>	2	
<b>Dispozice:</b>	6+1+kk	
<b>Typ stavby:</b>	zděný	
<b>Pozemek:</b>	902,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	226,00 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	1,05	
K5 Celkový stav	1,05	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Objekt k rekonstrukci, horší tech. stav a vybavení.	
<b>Cena k 7.7.2022</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
3 500 000 Kč	1,10	3 850 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Hořešovičky, okres Kladno	
<b>Popis:</b>	RD po rekonstrukci přízemí a nedokončené rekonstrukci prvního patra, to však dává možnost dokončení dle potřeb novému majiteli. K domu náleží stodola, kterou lze využít například k podnikání, nebo jako prostorná garáž a dílna. U domu je zastřešený prostor pro posezení s přáteli. Největším benefitem této nemovitosti je rozlehlá	

zahrada s celkovou výměrou 2586 m<sup>2</sup>. Hořešovičky jsou 2 km od nájezdu na D7 a Praha Zličín je pak vzdálena 40 km.

**Podlaží:** 2

**Typ stavby:** zděný

**Pozemek:** 2 586,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 172,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 0,95

K6 Vliv pozemku 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Po částečné rekonstrukci, větší pozemek.

**Cena k 21.6.2022**

5 790 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,90

**Upravená cena**

5 211 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

**Název:** Rodinný dům

**Lokalita:** V. B. Třebízského, Klobuky, okres Kladno

**Popis:** RD 4+1 s verandou a víceúčelovou zahradou v obci Klobuky, která se nachází nedaleko Slaného. Výhodou domu jsou prostorné, vzdušné místnosti. Dům disponuje v přízemní části velkým obývacím pokojem s kuchyní, pokojem, koupelnou, toaletou, chodbou a schodištěm. V poschodí, které je zastřešeno mansardovou střechou s vikýři, jsou umístěny další dva pokoje. Využitelný je i prostor u vrchní části schodiště, např. na koutek ke čtení. Dům je celý podsklepený, místnosti ve sklepě jsou suché, některé s oknem, tudíž je možnost vybudovat obytné zázemí i v těchto prostorech. Okna jsou špaletová, vikýře a veranda dřevěné. Stropy dřevěné + sádkokarton. Střecha je z pálených tašek, krov zachovalý. Elektřina v mědi, 400/230, topení plyn, teplá voda plyn, rozvody v plastu. Voda se odebírá zatím ze studny s využitím čerpadla a darlingu, plány k připojení na vodovodní řad jsou připraveny. Kanalizace je v plánu, nyní se používá jímka. Zahrada je rovinatá, lze umístit bazén, pergolu, vrata pro vjezd na pozemek jsou umístěny z boční části.

**Podlaží:** 2

**Dispozice:** 4+1

**Typ stavby:** zděný

**Pozemek:** 899,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 200,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 0,95

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Srovnatelné výměry, blíže k Praze, okres Kladno.

**Cena k 21.3.2022**

5 000 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,95

**Upravená cena**

4 750 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	3 850 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 603 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 211 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>4 603 667 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 603 667 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 24	1 988 522,40 Kč
2. Stodola	985 605,10 Kč
3. Studna	71 672,90 Kč
4. Pozemky	86 295,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **3 132 095,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **3 132 100,- Kč**

slovy: Třimilionyjedenstořicetdvatisícjedensto Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>
<b>3 132 100 Kč</b>
slovy: Třimilionyjedenstořicetdvatisícjedensto Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Rodinný dům č.p. 24	1 930 604,20 Kč
1.2. Stodola	956 898,10 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<b>2 887 502,30 Kč</b>
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Studna	69 585,30 Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky (část LV č. 302)	2 170 000,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. Rodinný dům č.p. 24	4 603 667,- Kč

Porovnávací hodnota	4 603 667 Kč
Věcná hodnota	5 127 088 Kč
z toho hodnota pozemku	2 170 000 Kč

## Silné stránky

---

- + klidná lokalita
- + dostatečná výměra pozemků k RD
- + stodola
- + vlastní studna

## Slabé stránky

---

- některé prvky RD k rekonstrukci (zejména TZB a zařizovací předměty)
- umístění ve svahu
- minimální občanská vybavenost v místě

**TRŽNÍ HODNOTA**  
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

**4 600 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionyšestsettisíc Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů k bydlení a RD na Nové Vsi a okolí. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je však minimální občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci či na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

## 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

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **st. parcely č. 32** o výměře 554 m<sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří, *Součástí je stavba: Nová Ves, č.p. 24, rod.dům*, *Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 32*, **parcely č. 42/2** o výměře 14 m<sup>2</sup> ostatní plocha, **parcely č. 54/1** o výměře 362 m<sup>2</sup> ostatní plocha, **parcely č. 54/3** o výměře 162 m<sup>2</sup> zahrada **parcely č. 54/4** o výměře 120 m<sup>2</sup> zahrada, **parcely č. 55/2** o výměře 277 m<sup>2</sup> ostatní plocha, **parcely č. 388/10** o výměře 61 m<sup>2</sup> ostatní plocha, zapsané na LV č. 302, pro k.ú. Nová Ves u Hříškova, obec Nová Ves, okres Louny, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

**TRŽNÍ HODNOTA**

s použitím atributů pro  
určení ceny obvyklé

**4 600 000 Kč**

slovy: Čtyřmiliónyšeststtisíc Kč

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.

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

### 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-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško,, Josef Vacík, Michal Sirový

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 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 1245-81/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 11.7.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.2.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	7
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	8

Kopie katastrální mapy ze dne 11.7.2022



Pozemek p.č. 32 v k.ú. č. 649112

Kopie katastrální mapy ze dne 11.7.2022



Pozemek p.č. 42/2 v k.ú. č. 649112

Kopie katastrální mapy ze dne 11.7.2022



Pozemek p.č. 54/1 v k.ú. č. 649112

Kopie katastrální mapy ze dne 11.7.2022



Pozemek p.č. 54/3 v k.ú. č. 649112

Kopie katastrální mapy ze dne 11.7.2022



Pozemek p.č. 54/4 v k.ú. č. 649112

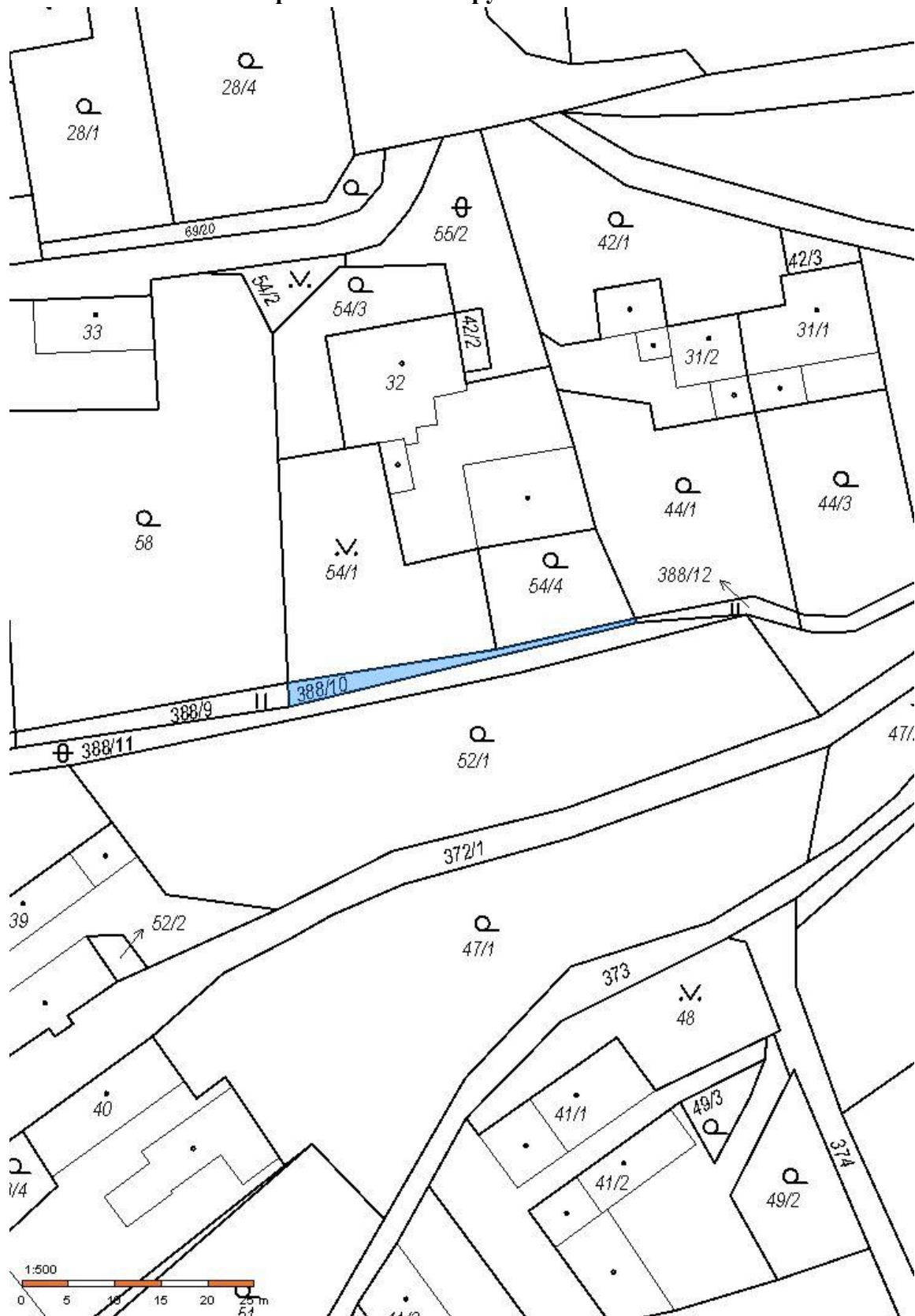


Kopie katastrální mapy ze dne 11.7.2022



Pozemek p.č. 55/2 v k.ú. č. 649112

Kopie katastrální mapy ze dne 11.7.2022



Pozemek p.č. 388/10 v k.ú. č. 649112

## Mapa oblasti

