

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

3345/2023

Znalec:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace:

základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel:

ins. správce dlužníka: Jan Jehlička
Voleský a partneři, v.o.s.
Drtinova 557/10
150 00 Praha 5

Číslo jednací:

bez čísla jednacího

Předmět:



pozemek st.parc.č. 254 o výměře 176m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Cítoliby čp. 230, způsob využití rod. dům, parc.č. 722/52 o výměře 339m², zahrada a parc.č. 722/67 o výměře 111m², zahrada, zapsáno na LV č. 369, k.ú. Cítoliby, obec Cítoliby u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

03.04.2023

Počet stran:

24 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

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

2. VÝČET PODKLADŮ

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

3. NÁLEZ

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

4. POSUDEK

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

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

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

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 254 o výměře 176m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba: Cítoliby čp. 230, způsob využití rod. dům, parc.č. 722/52 o výměře 339m², zahrada a parc.č. 722/67 o výměře 111m², zahrada, zapsáno na LV č. 369, k.ú. Cítoliby, obec Cítoliby u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro KSUL 71 INS 363 / 2023 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

2. VÝČET PODKLADŮ

Právní normy

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 337/2022 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

<https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/> - povodňový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 369 pro k.ú. Cítoliby ze dne 18.01.2023
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena znalcem dne 29.03.2023. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení při prohlídce, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 369 pro k.ú. Cítoliby ze dne 18.01.2023
SJM Jehlička Jan a Jehličková Monika, Chlumčanská 230, 43902 Cítoliby

Adresa:	Chlumčanská 230
Název katastrálního území:	Cítoliby
Název obce:	Cítoliby
Název okresu:	Louny
List vlastnictví:	LV č. 369

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti - bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti

Zákaz zatížení

Zástavní právo smluvní

Poznámky a další obdobné údaje

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

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených věcných práv, poznámek a obdobných údajů

Poloha a charakteristika

Rodinný dům v okrajové, severovýchodní části města Cítoliby, při zpevněné komunikaci ul. Chlumčanská. Vstup a vjezd na pozemek vrátky a vraty z jižní strany z komunikace (parc.č. 722/74 ve vlastnictví městys Cítoliby), vstup do rodinného domu z jižní strany. Bezprostřední okolí je v dané lokalitě spíše méně prostorné, se zástavbou převážně rodinnými domy. Oceňovaný rodinný dům stojí na konci slepé ulice jako řadový krajní (dvojdům). Východně od rodinného domu stojí zděný sklad s přistavěnou pergolou, převážně severně od rodinného domu je zahrada. Odkanalizování do veřejné kanalizace, voda z veřejného řádu, elektroinstalace zavedena, plyn zaveden.

Městys Cítoliby leží na území okresu Louny a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností je město Louny (v dojezdové vzdálenosti cca 1km). V Cítolibech má trvalý pobyt hlášeno přibližně 1050 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (úřad městyse, pošta, kulturní zařízení, obchod s potravinami, ordinace lékaře, restaurace, sportoviště, mateřská a základní škola, veřejný vodovod, kanalizace a plynofikace apod.), doprava autobusová a železniční.

Popis a stav

Rodinný dům čp. 230, stojí na pozemku parc.č. st.parc.č. 254

Rodinný dům je převážně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví.

Dispozice a výčet ploch:

1 PP (suterén)		1 NP (přízemí)		podkroví	
místnost	plocha (m2)	místnost	plocha (m2)	místnost	plocha (m2)
sklep	8,50	předsíň	4,00	chodba	8,30
sklep	4,70	chodba	6,00	pokoj	14,90
chodba	3,80	koupelna, WC	5,90	koupelna, WC	8,20
sklep	6,50	pokoj	36,95	pokoj	17,50
sklep	4,60	kuchyně	17,90	pokoj	11,20
		spíž	4,50	terasa	20,00
		technická m.	2,80		
		schodiště	5,90		
celkem	28,10	celkem	83,95	celkem	80,10

Celkem zastavěná plocha rodinného domu 125m², podlahová plocha 192,15m², z toho obytná (bez suterénu a terasy) 144,05m².

Popis převažujících konstrukcí:

Základy jsou kamenné a betonové, svislé konstrukce zděné smíšené, stropy klenbové, betonové a dřevěné trámové, střecha převážně sedlová s vikýři, krytina tašková, klempířské prvky plechové, fasáda zateplena v lepidle bez povrchové úpravy, vnitřní povrchy omítnuty, vnitřní obklady běžné keramické na sociálním zařízení, schody do suterénu betonové, do podkroví betonové s kobercem, dveře náplňové, okna plastová, podlahové krytiny keramická dlažba, plovoucí laminátová, koberec, v suterénu betonová bez podlahové krytiny, vytápění naposledy ústřední

teplovodní plynovým kotlem a doplňkově krbovou vložkou s výměníkem, ohřev teplé užitkové vody bojlerem, elektroinstalace světelná třífázová, rozvod vody teplé a studené, rozvod kanalizace proveden, v kuchyni kuchyňská linka se spotřebiči, na sociálním zařízení v přízemí umyvadlo, sprchový kout, WC, v podkroví umyvadlo, vana WC.

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu nebylo zjištěno ani sděleno, je odhadováno přibližně na sto let. Dle sdělení byla o v roce 1980 vydáno stavební povolení, nebylo sděleno, v jakém rozsahu vydané stavební povolení je. Od té doby byla prováděna přístavba, výstavba vikýřů a rekonstrukce domu, která nebyla dokončena a následně pak byla dokončena v roce 2021. Přístavba byla provedena u západní stěny rodinného domu, přístavba není zakreslena v katastrální mapě. Byly vybudovány dva vikýře a to na severní a jižní stranu a podkrovní vestavba. Následně pak dokončena v roce 2021 vnitřní rekonstrukce a zateplení fasády, které je v lepidle bez povrchové úpravy. Kolaudace přístavby, vybudování vikýřů, podkrovní vestavby a rekonstrukce není dosud zkolaudováno. Stavebně technický stav rodinného domu je celkově hodnocen jako dobrý, odpovídající.

Zděný sklad, součást pozemku parc.č. 722/67 a parc.č. 722/52

Zděný sklad je nepodsklepený, přízemní, bez podkroví.

Popis převažujících konstrukcí:

Základy jsou kamenné a betonové, svislé konstrukce zděné smíšené, stropy hurdiskové, střecha pultová, krytina asfaltová, klempířské prvky plechové, povrchy omítnuty, dveře plastové, okna plastová, podlahy betonové, elektroinstalace světelná, ostatní není.

Historie a stavebně technický stav:

Stáří skladu pravděpodobně stejné jako u rodinného domu, již dříve byla u jižní stěny skladu provedena přístavba, která není zakreslená v katastrální mapě. V poslední době byl sklad celkově rekonstruován, stavebně technický stav je hodnocen jako dobrý, odpovídající.

Venkovní úpravy:

Venkovní úpravy v běžném rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, přípojky, zpevněné plochy, pergola, skleník apod., vše v převážně v běžném stavu.

Pozemky

st.parc.č. 254 o výměře 176m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je rodinný dům čp. 230 a zděný sklad, nezastavěná část je volným pozemkem mezi rodinným domem a zděným skladem.

parc.č. 722/52 o výměře 339m², zahrada je zahradou severně od rodinného domu, na zahradě stojí skleník, je převážně zatravněná, částečně se zpevněnou plochou, běžně udržovaná.

parc.č. 722/67 o výměře 111m², zahrada je předzahrádka jižně před rodinným domem, stojí na ní část nezakreslené přístavby rodinného domu a nezakreslená přístavba zděného skladu, nezastavěná část předzahrádky je zpevněnou plochou.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1c a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. tj. určení zjištěné ceny a určení obvyklé ceny porovnáním.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 337/2022 Sb. §1c
zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
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: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než	III	0,06

nabídka		
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 záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,032}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,073$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,102$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2021
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 017,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 PP (suterén):	9,65*9,85	=	95,05 m ²
1 NP (přízemí):	9,65*13,00	=	125,45 m ²
podkroví:	9,65*13,00	=	125,45 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 PP (suterén):	95,05 m ²	2,00 m
1 NP (přízemí):	125,45 m ²	3,00 m
podkroví:	125,45 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

1 NP (přízemí PP)	95,05*2,20	=	209,11 m ³
(suterén):			
1 NP (přízemí):	125,45*3,00	=	376,35 m ³
podkroví, zastřešení:	125,45*1,60+125,45*3,00/2+7,00*1,50*7,00*2=	=	492,02 m ³
	,00/2+7,50*3,20+7,50*1,50/2		
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 077,48 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	125,45 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	345,95 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,76	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00

4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = \mathbf{0,915}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,915 = \mathbf{1,034}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 2\,017,- \text{ Kč/m}^3 * 1,034 = 2\,085,58 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,077,48 \text{ m}^3 * 2\,085,58 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,040 = 2\,477\,281,02 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 477 281,02 Kč**

2. Zděný sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP (přízemí) 5,50*4,10+5,70*7,00 =	62,45	2,20 m
	62,45 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP (přízemí) 62,45*2,20 =	137,39
Z	zastřešení 62,40 =	62,40
Obestavěný prostor - celkem:		199,79 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	asfaltová	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plastové	S	100
10. Okna	plastová	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 983,84
Plná cena: 199,79 m ³ * 2 983,84 Kč/m ³	=	596 141,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100) * 0,375

Nákladová cena stavby CS_N	=	223 553,02 Kč
Koeficient pp	*	1,102
Cena stavby CS	=	246 355,43 Kč
Zděný sklad - zjištěná cena	=	246 355,43 Kč

3. Ocenění venkovních úprav

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Zděný sklad	246 355,43 Kč
Celkem	246 355,43 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	246 355,43
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav - zjištěná cena = 8 622,44 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,040 = 1,102$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				

§ 4 odst. 1 610,- 1,102 672,22

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	254	176	672,22	118 310,72
§ 4 odst. 1	zahraďa	722/52	339	672,22	227 882,58
§ 4 odst. 1	zahraďa	722/67	111	672,22	74 616,42
Stavební pozemky - celkem			626		420 809,72

- zjištěná cena celkem = **420 809,72 Kč**

Výsledky

1. Rodinný dům	2 477 281,- Kč
2. Zděný sklad	246 355,40 Kč
3. Ocenění venkovních úprav	8 622,40 Kč
4. Pozemky	420 809,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 153 068,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 153 070,- Kč

slovy: Třimilionyjednostopadesáttřítisícseřmdesát Kč

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 337/2022 Sb. §1a obvyklá cena

Analýza trhu

V daném případě ocenění nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) již jednoznačný pokles poptávky. Zejména zásadní útlum hypotečních úvěrů se propřsal do prodeř nemovitých věcí, meřiroční pokles poptávky po nemovitých věcech je odhadován o více než polovinu, ceny nemovitých věcí klesají i o více než deset procent, což potvrzují data největšího inzertního portálu Sreality.cz, konzultace s realitními kanceláři, které hodnotí rok 2022 jako nejhorší v počtu obchodovaných nemovitých věcí za posledních patnáct let. Tento pokles mohu jednoznačně potvrdit z vlastní zkušenosti při práci pro úvěrující banky. V obci Čitoliby je ke dni ocenění na realitním trhu nabízeno devět rodinných domů v cenové relaci od 1.999.000,- Kč za menší rodinný dům v původním, horším stavu po 8.699.000,- Kč za větší, novější, rekonstruovaný rodinný dům. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky sjednaných cen nemovitých věcí.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha RD: 125m²

Podlahová plocha RD: 192,15m²

Obytná plocha RD: 144,05m²

Pozemek celkem: 626m²

lokalita	cena	druh ceny
1) Lenešice, okr. Louny	4 450 000,- Kč	sjednaná cena, prodej 02/2022
Rodinný dům s celkovou využitelnou plochou 266 m ₂ je vestavěn částečně do svahu, je napojen		

na elektřinu, obecní vodovod, kanalizaci, plyn a jeho poslední modernizace proběhla v 90. letech - fasáda, střecha, okna, koupelna s wc, atd. a je připraven k nastěhování ihned. Kromě dispozice 4+1 je součástí domu, technická místnost, sklad, spíž, prostorná garáž, dílna s dalšími technickými a skladovými prostory, posezení pod zastřešenou pergolou. Plochy: 1.NP - 1.pokoj 26,9 m², předsíň 10 m², koupelna 11,1 m², chodba 4,6 m², záchod 1,6 m², kotelna 11,5 m², sklad 12,04 m², garáž 31,8 m², dílna 20,6 m², sklad 6 m². 2.NP - 2. pokoj s jídelním koutem a vstupem na terasu 46,9 m², kuchyň 12,3 m², 3.pokoj průchozí 24,5 m², schodiště 11,8 m², chodba 4,3 m², záchod 3,7 m², 4. pokoj 26,54 m². K parkování můžete využít také stání před garáží nebo prostor před domem. Výhodou je i přístup na pozemek ze dvou stran, z ulice Vrbenského i z ulice Hřbitovní. Vytápění v domě je zajištěno radiátory v kombinaci s plynovým kotlem, stejně tak plyn ohřívá i vodu v zásobníku. Zastavěná plocha 1402, pozemek celkem 436 m².

Hodnocení:

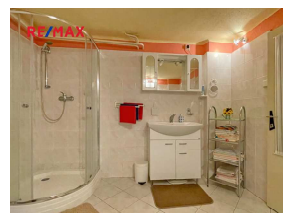
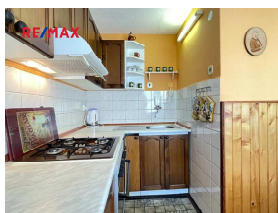
K1 - lokalita podobná

K2 - pozemek menší

K3 - velikost domu podobná

K4 - stav domu horší, starší rekonstrukce

K5 - ostatní (nezkolaudováno)



2) Louny, okr. Louny

6 400 000,- Kč

sjednaná cena, prodej 11/2021

Prodej rodinného domu, samostatně stojící objekt s okrasnou zahradou a vjezdem na pozemek, který byl rekonstruován a modernizován. Zastavěná plocha původního domu a přístavby z roku činí celkem cca 135 m², užitná plocha obytné části domu o dispozici 4+kk cca 117 m². Dispoziční řešení – vstup přes prosklenou verandu (cca 4,5 m²), dále hala (cca 23,7 m²) a koupelna (cca 6,4 m²), chodba (cca 7,3 m²), velký obývací pokoj s kuchyní (cca 37 m²), ložnice (cca 16), komora (cca 1,8 m²), toaleta (cca 1,8 m²) a schody do sklepa a na půdu. Na půdě je vestavěný pokoj pro hosty (cca 18,3 m²). Podsklepeno částečně cca 12 m². V zadní části přístavby se nachází technická místnost. Na pozemku u domu se nachází dřevěná garáž. Objekt je napojen na veškeré IS, vytápění centrální plynové, voda z veřejného řádu, kanalizace, elektřika 230 V, ohřev vody plynovým bojlerem. Centrum města pět minut chůze. Zastavěná plocha 135 m², pozemek celkem 516 m².

Hodnocení:

K1 - lokalita lepší

K2 - pozemek podobný

K3 - velikost domu podobná

K4 - stav domu podobný

K5 - ostatní (nezkolaudováno)



3) Slavětín, okr. Louny

4 400 000,- Kč

sjednaná cena, prodej 10/2021

Dům je dvoupodlažní s využitelným podkrovím. Dispozice: vstupní chodba, prostorná kuchyně, pokoj, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, do patra vede dřevěné schodiště, nachází se zde dvě ložnice a vstup na prostornou terasu. K domu přísluší prostorná garáž pro dva vozy, hospodářské stavení a dílna. Vedle domu je umístěno příjemné posezení. Za domem se

nachází velká zahrada se skleníkem a bazénem. Zavedena elektřina, vodovod, kanalizace, Zastavěná plocha 150m², pozemek celkem 1151m².

Hodnocení:

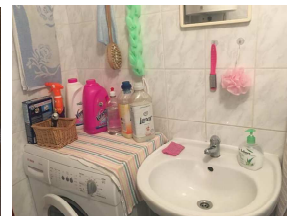
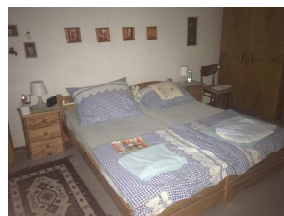
K1 - podobná horší

K2 - pozemek větší

K3 - velikost domu podobná

K4 - stav domu horší, starší rekonstrukce

K5 - ostatní (nezkolaudováno)



hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Lenešice, okr. Louny	1,00	1,10	1,00	1,10	0,90	4 450 000	4 405 500
2. RD Louny, okr. Louny	0,85	1,00	1,00	1,00	0,90	6 400 000	4 896 000
3. RD Slavětín, okr. Louny	1,15	0,90	1,00	1,10	0,90	4 400 000	4 098 600
minimum							4 098 600
maximum							4 896 000
median							4 405 500
průměr							4 466 700
jednotková cena (median)							4 405 500
jednotka (celek)							1
porovnávací hodnota							4 405 500

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena nemovitých věcí činí 3.153.070,- Kč, porovnávací hodnota činí 4.405.500,- Kč. Cena zjištěná slouží pro účely určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Určení ceny zjištěné je prováděno na netržním základě. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Je jednoznačné, že poptávka je spíše po rekonstruovaných, funkčních nemovitých věcech a ty jsou také převážně obchodovány. Nemovité věci v nefunkčním, špatném stavu, které vyžadují nutnost rozsáhlejších stavebních úprav nejsou na trhu poptávány a jsou obchodovány obtížně, jejich obvyklá cena je nutně nižší. Byly porovnány vzorky sjednaných cen nemovitých věcí, výsledná porovnávací hodnota je určena po zaokrouhlení ve výši 4.400.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 4 400 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byly 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 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 nemovitých věcí určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí je určena:

ve výši: 4 400 000,- Kč

slovy: čtyřimilionyčtyřistisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

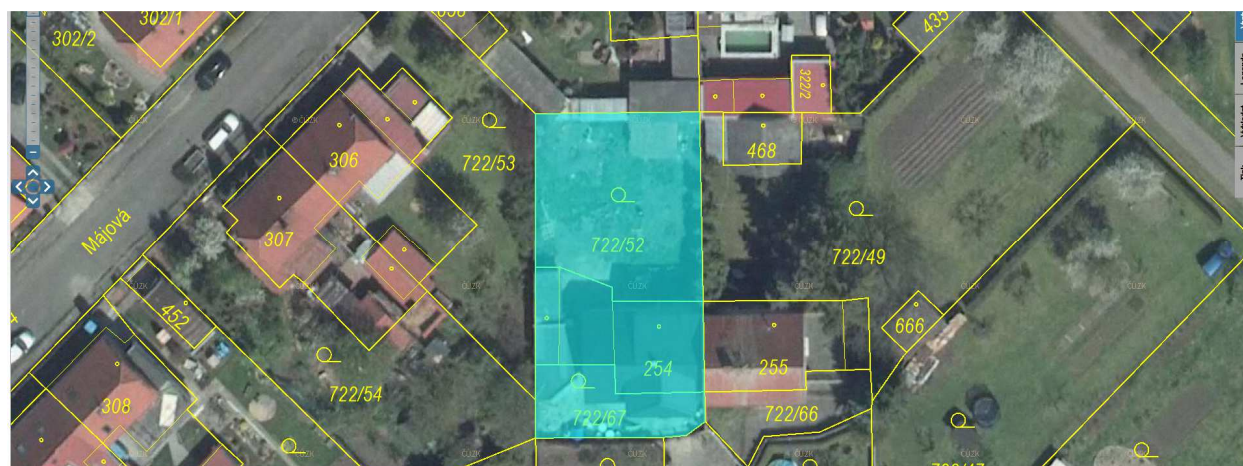
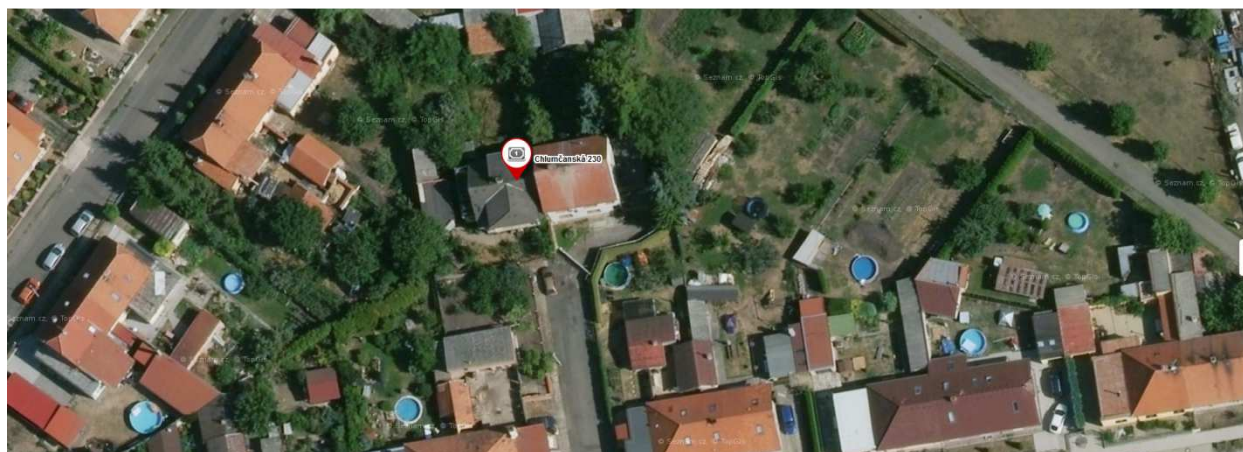
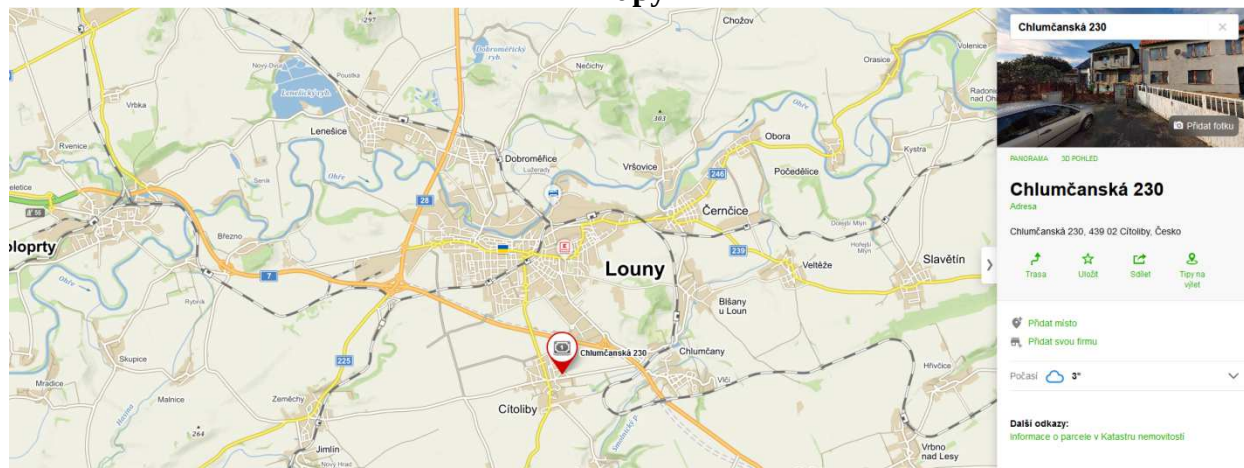
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy



fotodokumentace

vjezd a vchod na pozemek



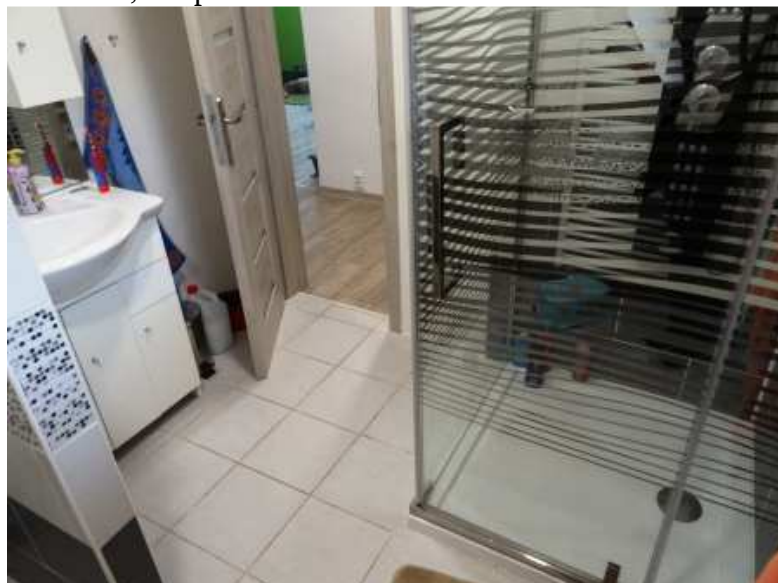
vchod do domu, předsíň



chodba, technická místnost



WC, koupelna



pokoj, kuchyně



schody do podkroví



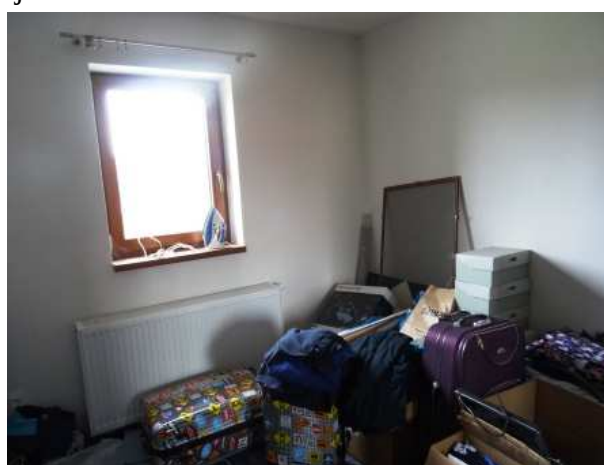
chodba, terasa



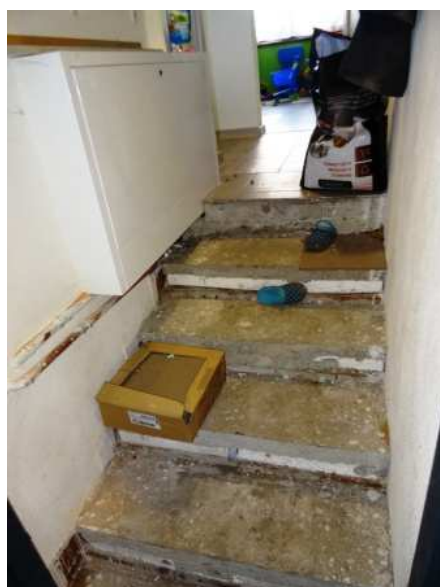
koupelna, WC



pokoje



schody do suterénu, sklepy





zděný sklad



pergola, skleník



pohled severní



pohled jižní



pohledy jižní



Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 03.04.2023