

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066311/2024

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parc. č. st. 17/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt RD č.p. 13 a pozemku parc. č. 72/2 - zahrada vše v obci Všeruby v části obce Klenovice zapsané na LV 201 pro katastrální území Klenovice u Chrančovic a obce Všeruby

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

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

TRŽNÍ HODNOTA	7 150 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 37 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 28.08.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 13.09.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku parc. č. st. 17/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je objekt RD č.p. 13 a pozemku parc. č. 72/2 - zahrada vše v obci Všeruby v části obce Klenovice zapsané na LV 201 pro katastrální území Klenovice u Chrančovic a obce Všeruby vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - sever. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu.

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 28.08.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce vlastníka CFG Real Estate a.s., pan Karlovarský.

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, z databází znalce 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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.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

- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 28.8.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka nemovitosti - společnosti CFG Real Estate a.s. pana Karlovasrkého, který umožnil provést kpl. prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.bezrealitky.cz, a pod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Plzni ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

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

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 neprojednávají 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 přikládána 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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou 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 přepisu (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

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Všeruby, k.ú. Klenovice u Chrančovic
Adresa nemovité věci: Klenovice 13, 330 16 Všeruby

Vlastnické a evidenční údaje

CFIG Real Estate a.s., IČ: 09434615, Sladkovského 767, 530 02 Pardubice, LV: 201, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb.

Místopis

Všeruby jsou menší město ležící cca 12 km severozápadně od krajského města Plzeň, nedaleko (2 km) hlavní komunikace trasa Plzeň - Karlovy Vary. Počet obyvatel cca 1700 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a potřebná občanská vybavenost.

Areál rodinného domu č.p. 13 se nachází v části Klenovice, které jsou se Všeruby nesrostlé, vzdálené cca 4 km severozápadním směrem. RD je situován v okrajové části Klenovic, v bezejmenné ulici. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Města Všeruby. Lokalita je územním plánem obce Všeruby určena k převažující funkci smíšeného bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

962/1 Město Všeruby
959/2 Plzeňský kraj

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 13, který je součástí st. parcely č. 17/1 - zastavěná plocha a nádvoří. Areál dotvářejí vedlejší samostatně stojící stavba zděného skladu, venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, ohradní zeď směrem k přístupové komunikaci, či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení pouze na el. energii, zásobování pitnou vodou je z vlastní studny a kanalizace je svedena do domovní čistírny odpadních vod na sousedním cizím pozemku. Napojení na plyn není k dispozici.

Původní stáří objektu nebylo p. Karlovarským přesně sděleno, podle katastru nemovitostí je uvedeno dokončení 29.3.2006, což podle odhadu znalce může odpovídat. Zahájení výstavby odhadem v 90. letech 20. století. Objekt je v okolní novější solitérní zástavbě a jeho provedení a vybavení odpovídá tomuto časovému období. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Na nemovitosti probíhá běžná údržba, která je však poslední dobou, z důvodu neužívání a předimenzovanosti stavby, zanedbaná. Technický stav objektu je průměrný, vše je nicméně funkční a provozuschopné. Objekt je ke dni ocenění volný a podle sdělení několik let neobývaný.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Podle doloženého LV č. 201 vázne na oceňované nemovitosti zástavní právo smluvní ve prospěch Raiffeisenbank a.s. Toto zástavní právo není zohledněno v tržní hodnotě nemovitosti.

Podle doloženého LV č. 201 je k tíži oceňované nemovitosti uveden zákaz zcizení a zatížení s oprávněním pro Raiffeisenbank a.s. Tato právní omezení nejsou zohledněna v tržní hodnotě nemovitosti. Podle sdělení zástupcem vlastníka při místním šetření je oceňovaná nemovitost odkanalizována do vlastní domovní čistírny odpadních vod (DČOV) na sousedním pozemku severně od oceňované nemovitosti. K tomuto byl následně doložen zákres v katastrální mapě, podle kterého se samotná DČOV nachází na pozemku parc. č. 915/1, který je ve vlastnictví obce Všeruby. Vedení kanalizačního potrubí je přes pozemky parc. č. 981 a parc. č. 998, které jsou ve vlastnictví cizí osoby. Umístění DČOV a vedení kanalizačního potrubí není právně ošetřeno a z poměrů v území není možné tyto skutečnosti potvrdit.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané
ANO	Stavby kapacitně předimenzované

Komentář:

Oceňovaný rodinný dům je výrazně předimenzovaný, zastavěná plocha RD je 766 m², obestavěný prostor domu cca 3250 m³. Jedná se tedy o nemovitost s komplikovanějším využitím, především s ohledem na velké náklady na správu a údržbu. Tato skutečnost výrazně omezuje i okruh potenciálních kupců.

3.4. Obsah části ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 13

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 13 vč. pozemků

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňovaný pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 13

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící v solitérní zástavbě, je nepodsklepený, s 1 nadzemním podlažím a část. obytným podkrovím, s nepravidelným půdorysem. Objekt je zděný z cihelných bloků. Střecha je složená z několika tvarů a sklonů, krov je dřevěný vázaný s taškovou betonovou novodobou krytinou.

Objekt je možné do budoucna v celkovém pohledu rozdělit na několik jednotek s příslušenstvím. Nachází se zde 9 obytných místností 1 plnohodnotná kuchyně a případné kuch. kouty lze event. vytvořit libovolně v pokojích, dále je zde 5 koupelen s WC, wellness, několik skladů a garáž pro 2 osobní auta.

Stáří rodinného domu nebylo vlastníkem sděleno, podle údaje z katastru nemovitostí byl dokončen v r. 2006. Objekt je cca 3 roky neobydlený.

Popis vybavení a zařízení

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná z cihelných bloků

Vnější povrchy obvodových stěn : strukturovaná omítka, místy se zdobnými prvky

Stropy : pravděpodobně železobetonové s rovným podhledem

Střecha : složitěho tvaru s několika výškovými úrovněmi

Střešní krytina : tašková betonová novodobá

Oplechování : z lakovaného pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je proveden

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, kamenná dlažba, cementový potěr s nátěrem, hrubý beton

Schodiště : železobetonové s keramickým obkladem

Okna : plastová s izol. dvojsklem

Dveře : hladké plné do ocelových zárubní

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické

Vytápění : podlahové s el. kotli, doplňkový zdroj lokální vytápění krbovou vložkou

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 5x koupelna a 5x splachovací záchod, wellness s vlastním soc. zař.

Rozvod plynu : nevyskytuje se

Zdroj teplé vody : eI bojler

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem a se sporákem

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáž pro 2 osobní auta	54,04 m ²	0,00	0,00 m ²
sklad	29,01 m ²	0,50	14,51 m ²
zádveří 1	26,87 m ²	0,50	13,44 m ²
zádveří 2	14,57 m ²	0,50	7,29 m ²
sklad	6,38 m ²	0,50	3,19 m ²
sklad	13,65 m ²	0,50	6,83 m ²
sklad	9,71 m ²	0,50	4,86 m ²
sklad	3,38 m ²	0,50	1,69 m ²
přípravna	9,52 m ²	0,50	4,76 m ²
hala	32,98 m ²	1,00	32,98 m ²
technická místnost	1,57 m ²	1,00	1,57 m ²
zádveří	1,15 m ²	1,00	1,15 m ²
kuchyně	38,36 m ²	1,00	38,36 m ²
ložnice	13,61 m ²	1,00	13,61 m ²
koupelna s WC	5,97 m ²	1,00	5,97 m ²
wellness	18,24 m ²	1,00	18,24 m ²
pokoj (v rekonstrukci)	71,22 m ²	0,50	35,61 m ²
chodba	82,38 m ²	1,00	82,38 m ²
pokoj	20,53 m ²	1,00	20,53 m ²
chodba	6,76 m ²	1,00	6,76 m ²
koupelna s WC	6,34 m ²	1,00	6,34 m ²
chodba	6,34 m ²	1,00	6,34 m ²
pracovna	7,51 m ²	1,00	7,51 m ²
chodba	20,49 m ²	1,00	20,49 m ²
pokoj	14,09 m ²	1,00	14,09 m ²
pokoj	14,07 m ²	1,00	14,07 m ²
koupelna s WC	5,52 m ²	1,00	5,52 m ²
schody do podkrovní	6,16 m ²	1,00	6,16 m ²

394,22 m²

2. NP vč. zastřešení

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	15,93 m ²	1,00	15,93 m ²
koupelna s WC	5,06 m ²	1,00	5,06 m ²
pokoj s kk	52,97 m ²	1,00	52,97 m ²
pokoj	71,51 m ²	1,00	71,51 m ²
pokoj	25,48 m ²	1,00	25,48 m ²
koupelna s WC	4,42 m ²	1,00	4,42 m ²
terasa	94,81 m ²	0,00	0,00 m ²

175,37 m²
569,59 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	766,00	3,15 m
2. NP vč. zastřešení	280,00	3,00 m
1 046,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(766)*(3,15) =	2 412,90
NP	2. NP vč. zastřešení	(280)*(3,00) =	840,00

Obestavěný prostor - celkem: **3 252,90 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné POROTHERM
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Střecha	dřevěný krov, složitá střecha
5. Krytina	tašková Bramac
6. Klempířské konstrukce	lakovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	hladké minerální, část. zdobné prvky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové, dlažba
12. Dveře	hladké či dřevěné
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická a kamenná dlažba, hlazený beton
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	podlahové z elektrokotle
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	5 x koupelna s vanou, či sprch. koutem
25. Záchod	5 x splachovací
26. Ostatní	krb

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	3 252,90 m ³

Reprodukční cena

22 770 300 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	1 616 691	1 616 691	7,18
2. Zdivo	22,30	5 077 777	5 077 777	22,55
3. Stropy	8,40	1 912 705	1 912 705	8,49
4. Střecha	5,20	1 184 056	1 184 056	5,26
5. Krytina	3,20	728 650	728 650	3,24
6. Klempířské konstrukce	0,80	182 162	182 162	0,81
7. Vnitřní omítky	6,20	1 411 759	1 411 759	6,27
8. Fasádní omítky	3,10	705 879	705 879	3,13
9. Vnější obklady	0,40	91 081	91 081	0,40
10. Vnitřní obklady	2,30	523 717	523 717	2,33
11. Schody	2,40	546 487	546 487	2,43
12. Dveře	3,30	751 420	751 420	3,34
13. Okna	5,20	1 184 056	1 184 056	5,26
14. Podlahy obytných místností	2,20	500 947	500 947	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,10	250 473	250 473	1,11
16. Vytápění	4,40	1 001 893	1 001 893	4,45
17. Elektroinstalace	4,10	933 582	933 582	4,15
18. Bleskosvod	0,60	136 622	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	683 109	683 109	3,03
20. Zdroj teplé vody	1,80	409 865	409 865	1,82
21. Instalace plynu	0,50	113 852	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	637 568	637 568	2,83
23. Vybavení kuchyně	0,50	113 852	113 852	0,51
24. Vnitřní vybavení	5,10	1 161 285	1 161 285	5,16
25. Záchod	0,40	91 081	91 081	0,40
26. Ostatní	3,60	819 731	819 731	3,64
Upravená reprodukční cena			22 519 827 Kč	
Množství			3 252,90 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 923 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	766
Užitná plocha (UP)	[m ²]	570
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	3 252,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 923
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 923
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	22 519 827
Stáří	roků	18
Další životnost	roků	156
Opotřebení	%	35,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	14 637 888

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 13 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	569,59 m ²
Obestavěný prostor:	3 252,90 m ³
Zastavěná plocha:	766,00 m ²
Výměra pozemku:	2 493,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Švermova 79, Bezručice
Lokalita:	Bezručice
Popis:	V 07/2024 byl prodán RD Švermova 79 Bezručice. Dům je levá část dvojdomu, je část. podsklepený se 2 nadzemními podlažími a část. obytným podkrovím. Dům obsahuje 1 bytovou jednotku disp. 6+1. Svislé nosné konstrukce jsou zděné cihelné, stropní konstrukce nad 1. PP klenbová, nad 1. NP a 2. NP dřevěná trámová, střecha je sedlová s původní taškovou pálenou krytinou, klemp. konstrukce pozink. plech. Vnitřní úpravy povrchů štukované omítky, vnější úpravy povrchů břízlitová omítka bez zateplení. Okna jsou původní dřevěná zdvojená, vstupní dveře dřevěné, vnitřní dveře jsou CPL fólie do ocelových zárubní. Podlahy keram. dlažba, PVC a koberec. Vytápění domu je ústřední teplovodní do radiátorů s kotlem na tuhá paliva, k ohřevu TUV slouží el. bojler. 1. PP obsahuje 1 sklepní místnost 1. NP obsahuje vstupní halu, chodbu, 2x pokoj, kuchyni koupelnu s WC a centrální schodiště spojující všechna podlaží. 2. NP obsahuje chodbu, 3 pokoje, koupelnu a WC V podkroví je chodba, 1 pokoj a stavebně neupravený půdní prostor. Rodinný dům je napojen na elektrickou energii a obecní vodovod. Kanalizace je svedena do septiku. Rodinný dům byl postaven odhadem v r. 1955 a poslední rekonstrukcí prošel odhadem v 90. letech minulého století. Poslední dobou v něm žil větší počet nepřizpůsobivých a RD kompletně vybydleli a zaneřádili pozemky a vedlejší stavby. Celkově je RD ve špatném technickém stavu, neobyvatelný v s nutnou rekonstrukcí, tak aby splňoval dnešní standardy trvalého bydlení. Příslušenství RD tvoří 2 stodoly. PENB nebyl předložen a ani není vypracován. Zastavěná plocha RD 120 m², obestavěný prostor 1040 m³, pozemek 2818 m², započitatelná plocha RD dle BA 160,93 m², realizovaná cena 2.100.000 Kč.
Dispozice:	6+1
Pozemek:	2 818,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 041,00 m ³
Užitná plocha:	160,93 m ²
Zastavěná plocha:	120,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - podobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - podobná výměra	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - část dvojdomu	1,04



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 18.7.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 100 000	160,93	13 049	0,96	12 527

Název: RD Pačejov-nádraží 105**Lokalita:** Pačejov

Popis: V 09/2024 byl prodán rodinný dům čp. 105, Pačejov-nádraží je samostatně stojící, podsklepený, s 1 nadzemním podlažím a obytným podkrovím. RD je zděný, stropy nad 1. PP železobetonové, nad 1. NP dřevěné trámové, střecha složená ze 2 polovalbových střech, krov dřevěný vázaný, krytina pálená taška bobrovka, klempířské konstrukce lakované pozink plech, venkovní omítky břizolitové bez zateplení. Vnitřní úpravy povrchů omítky štukované. Okna v obytných místnostech 1. NP plastová, zádveří v 1. NP a podkroví původní dřevěná špaletová, podlahy keram. dlažba a dřevěná prkenná někde s koberci, vnitřní dveře náplňové do dř. trámových a ocelových zárubní, elektroinstalace část měděný, část AL rozvod.

Vytápění domu je ústřední teplovodní do radiátorů s kotlem na tuhá paliva, k ohřevu TUV slouží el. bojler.

Dům obsahuje 2 bytové jednotky disp. 4+1 a 2+1.

1. PP obsahuje chodbu, kotelnu s uheľnou a 4 sklepní místnosti

1. NP obsahuje zádveří, chodbu, předsíň spíž, kuchyni, koupelnu, WC, 4 pokoje, spíž a centrální schodiště do všech podlaží.

Podkroví obsahuje chodbu, 2 pokoje, kuchyni, koupelnu, WC, kuchyni a terasu.

K příslušenství RD patří drobná stavba dřevěné kůlny na zahradě u RD.

PENB nebyl předložen, podle sdělení při prohlídce není ani vypracován.

Rodinný dům byl postaven v roce 1939 a jednalo se o vilu místního podnikatele, kdy v 1. NP bydlel on a v podkroví zahradník a služebná. Dům je prakticky v původním udržovaném stavu, jen v r. 2010 byla vyměněna část oken v 1. NP, byla rekonstruována koupelna v 1. NP, byly část. vyměněny rozvody ZTI, elektro a vytápění v 1. NP a byl vyměněn kotel.

Celkově je RD morálně zastaralý, nicméně v dobrém a bezvadném technickém stavu.

Rodinný dům je napojen na elektrickou energii, pitná voda je čerpána z vlastní studny a kanalizace je svedena do vlastní žumpy, kdy obec nyní realizuje vlastní obecní kanalizaci, přípojka je k domu vyvedena, ale z důvodu svažitého pozemku nevyjde výškově připojení na gravitační přípojku = musela by se dělat tlaková s přečerpáním. Připojení na plyn není realizováno.

Zastavěná plocha RD 165 m², obestavěný prostor 1150 m³, započitatelná plocha bytu 189,53 m², plocha dle standardů BA 242,50 m², pozemek 1125 m², realizovaná cena 3.600.000,- Kč.

Pozemek: 1 125,00 m²

Obestavěný prostor: 1 150,00 m³
Užitná plocha: 242,50 m²
Zastavěná plocha: 165,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - podobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.09.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 600 000	242,50	14 845	0,83	12 321

Název: RD Všekary 22

Lokalita: Všekary

Popis: V 10/2023 byl prodán RD Všekary 22. Rodinný dům je samostatně stojící, část. podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a stavebně neupraveným půdním prostorem. RD je zděný, smíšené zdivo - kámen, cihla, stropy nad 1. PP a části 1. NP klenbové, nad částí 1. NP a nad 2. NP dřevěné trámové, střecha sedlová, krov dřevěný vázaný, krytina betonová tašková, klempířské konstrukce pozink plech, venkovní omítky obytná část strukturovaná bez zateplení, hospodářská část RD hladká vápenocementová bez zateplení. Vnitřní omítky hladké štukové, okna plastová s iz. dvojsklem, podlahy keram. dlažba, laminátová plovoucí a vinylová, vnitřní dveře fóliové do ocelových a obložkových zárubní, elektroinstalace měděné rozvody.

Vytápění domu je ústřední do radiátorů s kotlem na tuhá paliva a část el. přímotopy s ohledem na vlastní fotovoltaickou elektrárnu. K ohřevu teplé užitkové vody slouží el. bojler.

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku disp. 6+1.

1. PP obsahuje sklep a chodbu

1. NP obsahuje zádveří, chodbu, 2 x pokoj, WC, kuchyni, koupelnu a obýv. pokoj.

2. NP obsahuje chodbu, 3 x pokoj šatnu a WC.

Všechna podlaží jsou spojena centrálním schodištěm.

K příslušenství patří na RD navazující hospodářská část (OP 750 m³) a samostatně stojící stodola (OP 2750m³). Celá nemovitost je značně předimenzovaná.

K nadstandardům patří vlastní fotovoltaická elektrárna na střeše RD s bateriovým systémem.

PENB není vypracován.

Rodinný dům byl postaven odhadem v roce 1900 a jednalo se původně o součást zemědělského statku, který byl v minulosti rozdělen. V roce 2022 prošel RD kpl. rekonstrukcí, vč. výměny střešní krytiny, rozvodů ZTI, topení a elektro. Zásadní části rekonstrukce jsou dokončeny, ale je zde spousta nedodělků, typu dokončení keramických obkladů, dokončení podlahových krytin atp. Celkově rekonstrukci a údržbu RD hodnotím jako průměrnou. RD nicméně splňuje dnešní standardy trvalého bydlení.

Rodinný dům je napojen na elektrickou energii, kanalizace je svedena do septiku s přepadem a zásobování pitnou vodou je z vlastní studny. Připojení na plyn v místě není k

dispozici.

Zastavěná plocha RD 150 m², obestavěný prostor 1050 m³, započitatelná plocha bytu 183 m², plocha dle standardů BA 189 m², pozemek 1184 m², realizovaná cena 3.900.000,- Kč

Pozemek: 1 184,00 m²

Obestavěný prostor: 1 050,00 m³

Užitná plocha: 189,00 m²

Zastavěná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,80

K3 Poloha - podobná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší výměra 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 900 000	189,00	20 635	0,62	12 794

Minimální jednotková porovnávací cena	12 321 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 547 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 794 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 547 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	569,59 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 146 646 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňovaný pozemek

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Vseruby a okolí pohybuje v rozmezí 800 - 2 200,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena a přímo v části Klenovice prakticky neexistuje.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem na spodní hranici uvažovaného rozpětí, především z důvodu lokalizace pozemku v okrajové části, kde není prakticky žádná občanská vybavenost a mimo el. energie zde není možnost napojení na obecní inženýrské sítě a jeho velké výměře, ve výši 800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 17/1	1 379	800,00		1 103 200
zahrada	72/2	1 114	800,00		891 200
Celková výměra pozemků		2 493	Hodnota pozemků celkem		1 994 400

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 13 14 637 888,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 13 vč. pozemků 7 146 646,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňovaný pozemek 1 994 400,- Kč

Porovnávací hodnota	7 146 646 Kč
Věcná hodnota	16 632 288 Kč
z toho hodnota pozemku	1 994 400 Kč

Tržní hodnota	7 150 000 Kč
slovy: Sedm milionů jedno sto padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- + vlastní garáž
- + velký pozemek

Slabé stránky

- RD několik let neobývaný
- značně předimenzovaná stavba RD a tedy velké provozní náklady na správu, údržbu a energie
- problematické (svěrážné) architektonicko-stavební řešení
- nutnost dojíždění za prací
- další viz rizika

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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 byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen objektů rodinných domů v obci Všeruby a okolí, dále pak z podobných obcí a nemovitostí s podobnými parametry. Lokalita je vhodná k bydlení i k rekreaci. V docházkové vzdálenosti není prakticky žádná občanská vybavenost, ta se nachází v dojezdové vzdálenosti v kmenové části obce Všeruby. Kompletní občanská vybavenost je v krajském městě Plzni. Parkování je umožněno přímo ve vlastní garáži či na přilehlém pozemku. 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.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 na 7.150.000,- Kč.

Tržní hodnota

7 150 000 Kč

slovy: Sedm milionů jedno sto padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 201 ze dne 12.9.2024.	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 12.9.2024	1
Fotodokumentace ze dne 28.8.2024	13
Zákres DČOV, doloženo vlastníkem	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Jan Sedlášček, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, 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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066311/2024.

V Českých Budějovicích 13.09.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

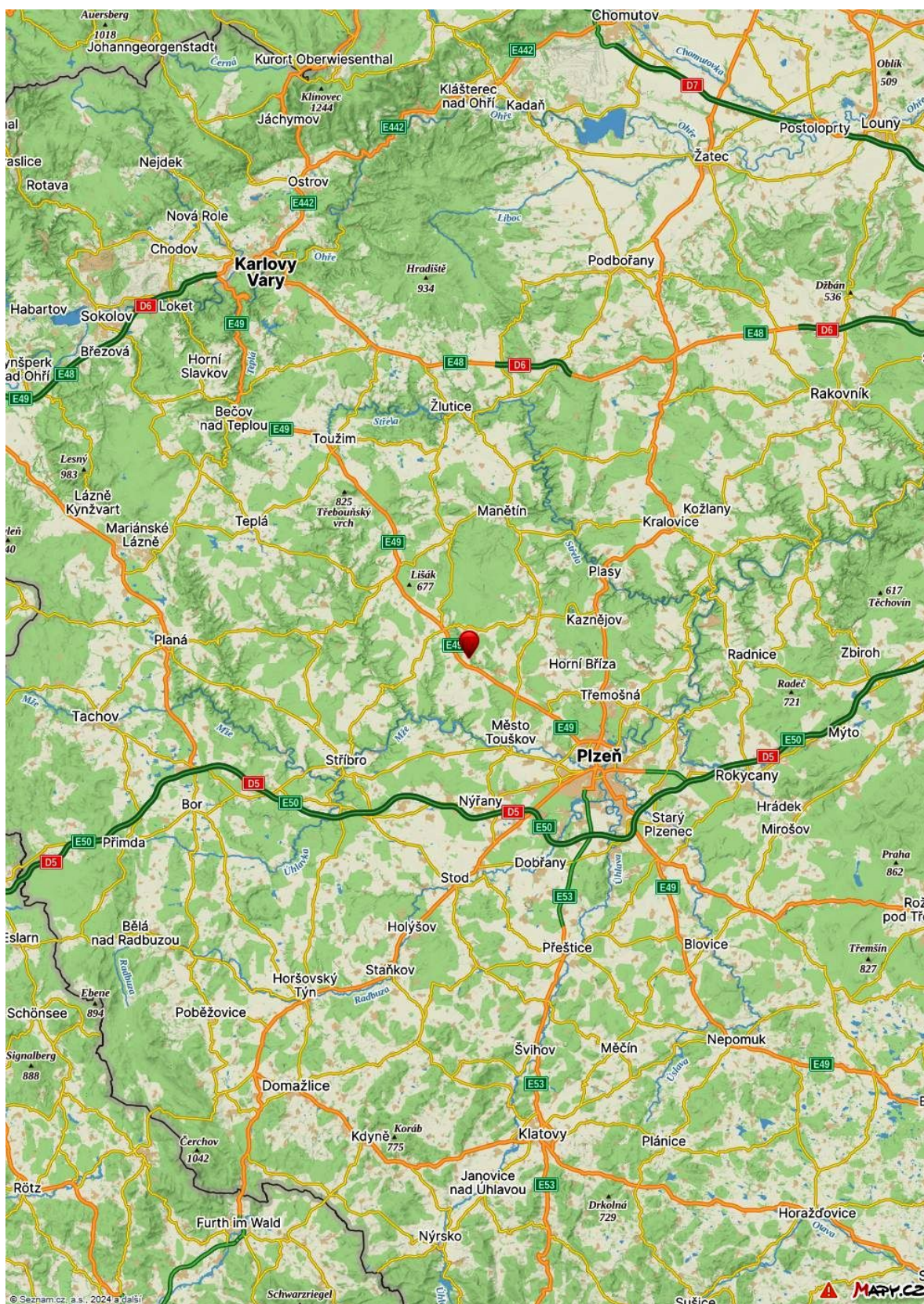
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.10.

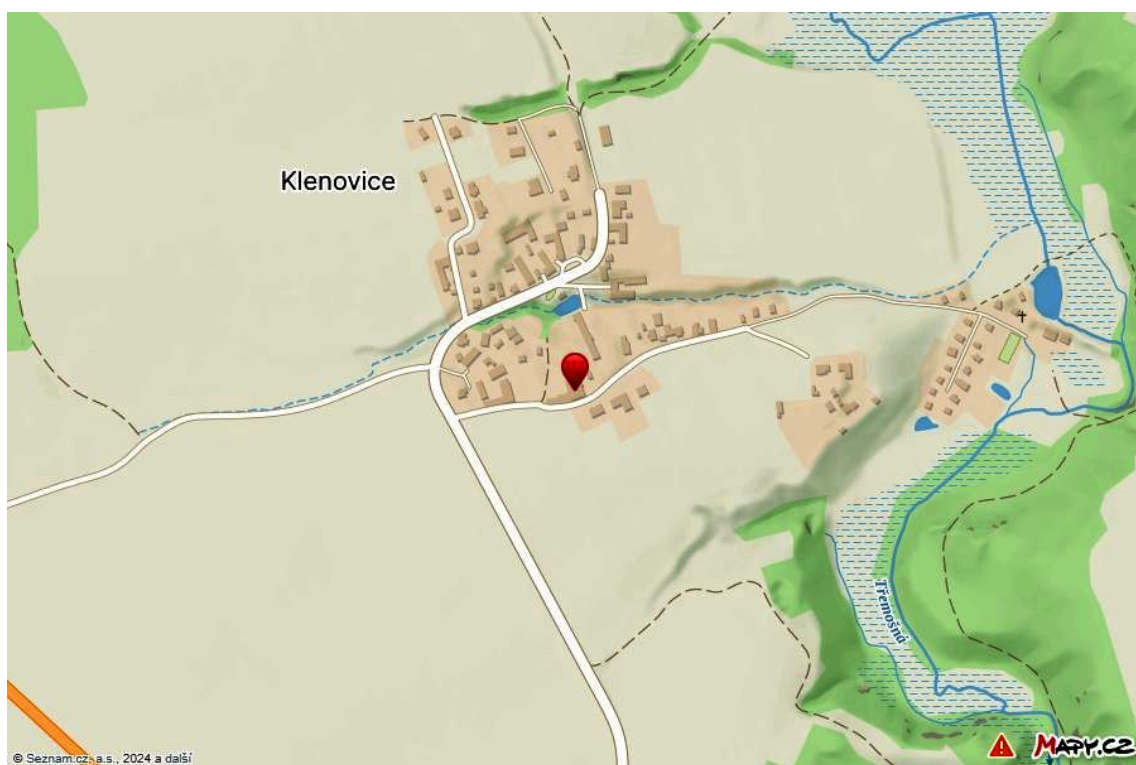
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 066311/2024

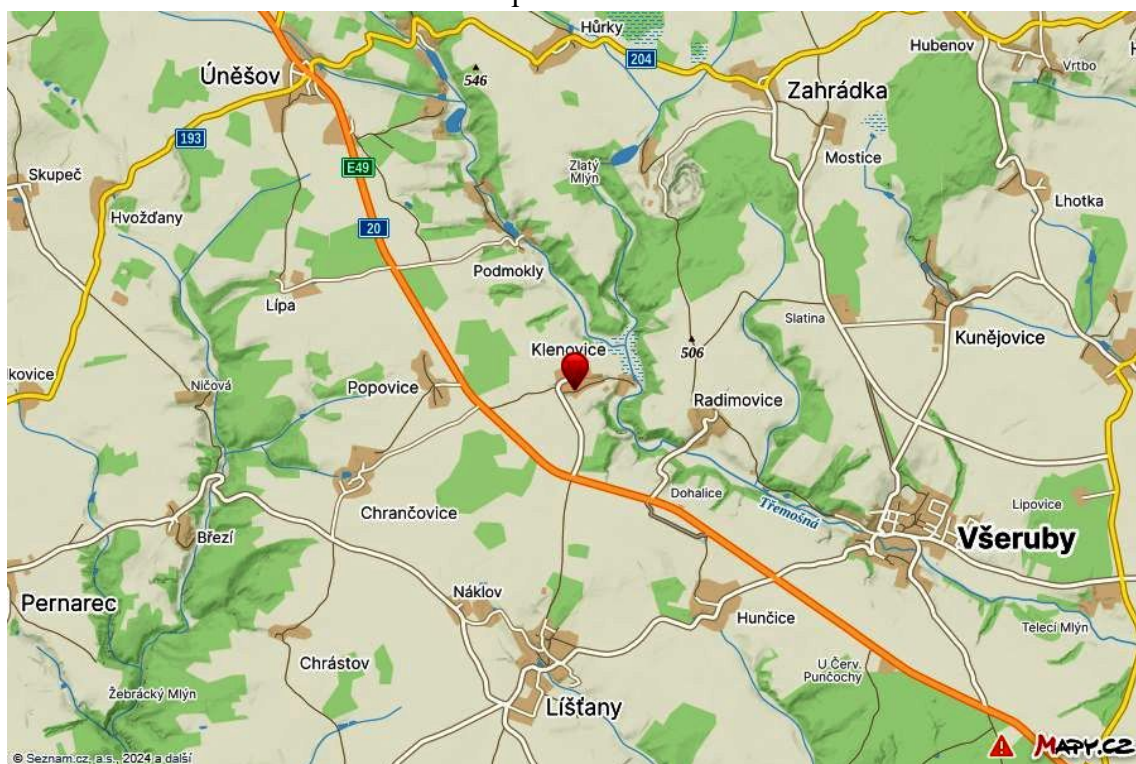
	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 201 ze dne 12.9.2024.	2
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 12.9.2024	1
Fotodokumentace ze dne 28.8.2024	13
Zákres DČOV, doloženo vlastníkem	1



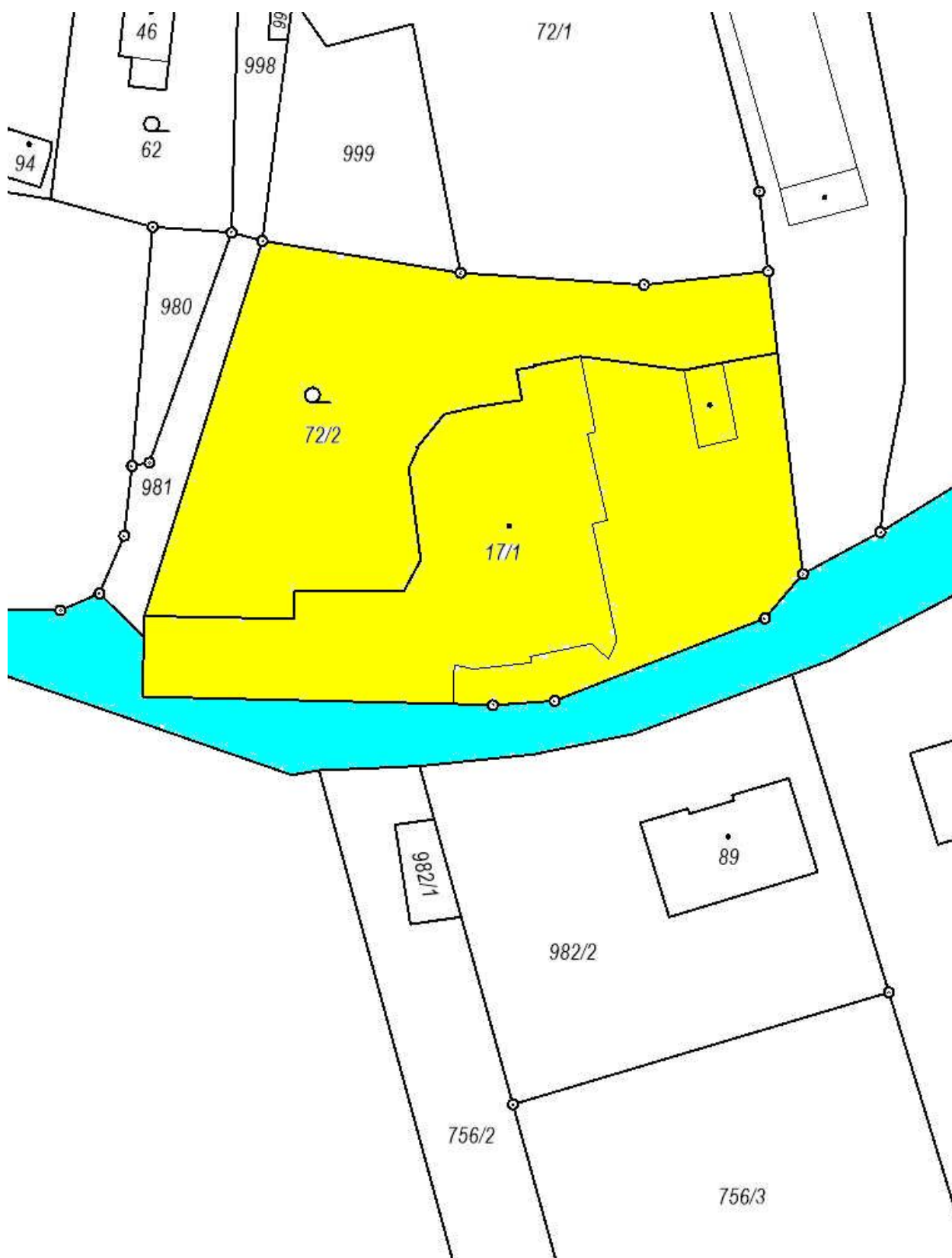
mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - tyrkysově



























zákres DČOV - vlastník

