

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3242/2020

O ceně obvyklé v místě a čase podílu 1/2 na rodinném domu v obci Kaceřov č.p.34 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 47 zastavěná plocha a nádvoří a pozemky č.par. 384/19 zahrada, to vše v k.ú. Kaceřov, obec Kaceřov, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.



**Objednavatel znaleckého posudku:** Insolvenční správce, Ing. Josef Nožička  
Šilingrovo náměstí 257/3  
60200 Brno

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a cena obvyklá v místě a čase pro účely insolventního řízení čj. KSPL52INF14022/2019-A-17

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 15.5.2020 znalecký posudek vypracoval:

**Kamil Němeček**  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice  
telefon: +420602103274  
e-mail: nemecekznl@seznam.cz

Počet stran: 18 včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 1.7.2020

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé v místě a čase podílu 1/2 na rodinném domu v obci Kaceřov č.p.34 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 47 zastavěná plocha a nádvoří a pozemky č.par. 384/19 zahrada, to vše v k.ú. Kaceřov, obec Kaceřov, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Podíl na 1/2 rodinného domu  
Adresa předmětu ocenění: Kaceřov 34  
331 51 Kaceřov  
LV: 213  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Plzeň-sever  
Obec: Kaceřov  
Katastrální území: Kaceřov  
Počet obyvatel: 143  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **745,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - ČSAD	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 145,00 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2020 za přítomnosti spoluvlastníka a soudního znalce.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 213
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace pořízená znalcem
- údaje o nemovitosti se stavem zjištěným znalcem na místě při ohledání a projektová dokumentace
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Robert Polcar, č. p. 55, 331 51 Kaceřov, LV: 213, podíl: 1 / 2  
Vlastimil Polcar, č. p. 34, 331 51 Kaceřov, LV: 213, podíl: 1 / 2

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2020 za přítomnosti spoluvlastníka a soudního znalce.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitost rodinný dům č.p. 34 se nachází v obci Kaceřov, která leží cca 11 km od Kaznějova a cca 16 km od Krajského města Plzně. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci s parkováním na pozemku u nemovitosti - garáž a zpevněné plochy. Objekt je připojen na elektřinu 230/380V, vlastní studna - vrt, kanalizace obecní a zemní plyn.

V obci je zastávka ČSAD, obec se základním vybavením prodejna, Ostatní občanská vybavenost ZŠ, MŠ, pošta v Kaznějově a nebo vyšší vybavenost je krajském městě.

Vlastní rodinný dům č.p. 34 je samostatný rodinný dům, který byl postaven v roce cca 1958 a roce 2012 byla provedena nová střecha - krytina. Jde o podsklepený objekt s I.NP a II.NP a podkrovím se sedlovou střechou a vedlejšími stavbami garáže dílny a skladu.

**Stavební provedení objektu:** základy betonové pasy s izolací proti radonu a zemní vlhkosti, zdivo cihelné na tl: 450mm, stropy keramické (hurdisky do I profilu), podkroví stropy s podhledem - sádkokarton s tepelnou izolací, krytina pálená taška, klempířské prvky pozink, okna zdvojená dřevěná, dveře hladké, vnitřní omítky vápenné štukové, fasáda s břizolitovou omítkou. Na WC a koupelna jsou povrchy podlah dlažby, v ostatních obytných místnostech textilní a PVC Vytápění objektu ústřední a to kotel na dřevo a ohřev vody bojler.

**Dispozice:** V suterénu je sklep, kotelná a uhelná sklad dřeva.

V I.NP vchod se zádveřím chodba, obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, ložnice, dětský pokoj, WC, s koupelna s vanou, špajs.

V podkroví je chodba, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, WC, koupelna a šatna

Na pozemku je dále dvou garáž, dílna a sklad bývalé chlévy

Pozemek je oplocen vrata s vrátky a pletivo do rámců do ulice v zahradě je pletivo.

Technický stav odpovídá stáří nutná výměna oken, opravy a výměny rozvodů vody, a elektřiny a k tomu je nutné opravy obkladů, dlažeb a omítek. Dále i výměny zařízení koupelen a WC (vana, sprcha a záchodová mísa).

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

**Administrativní cena** – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

**Věcná hodnota** – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

**Výnosová hodnota** – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

**Porovnávací hodnota** – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela

skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

**Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:**

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

#### **Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

#### **Výnosový způsob**

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

#### **Porovnávací způsob**

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

**Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyl. č. 457/2017 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb.). Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda**

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům
2. Garáž s dílnou
3. Stodola
4. Studna
5. Podíl na pozemcích

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví - podíl 1/2	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové vlastnictví	I	-0,03
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,770}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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, 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: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poloha a velikost	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,162$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,895$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,104$$

## 1. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 807,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	=	68,50 m <sup>2</sup>
I.NP:	=	146,50 m <sup>2</sup>
II.NP:	=	125,60 m <sup>2</sup>
podkroví zastřešení:	=	150,50 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	68,50 m <sup>2</sup>	2,10 m
I.NP:	146,50 m <sup>2</sup>	2,60 m
II.NP:	125,60 m <sup>2</sup>	2,45 m
podkroví zastřešení:	150,50 m <sup>2</sup>	0,55 m

### Obestavěný prostor

sklep:	(68,5)*(2,10)	=	143,85 m <sup>3</sup>
I.NP:	(146,5)*(2,60)	=	380,90 m <sup>3</sup>
II.NP:	(125,6)*(2,45)	=	307,72 m <sup>3</sup>
podkroví zastřešení:	(150,5)*(0,55)	=	82,78 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>915,25 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	146,50 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	491,10 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,35	

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
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, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - kotel na dřevo	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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - nutná výměna oken a nové rozvody	III	0,85

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = \mathbf{0,690}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,690 = \mathbf{0,628}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,162}$

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,807,- \text{ Kč/m}^3 * 0,628 = 1\,134,80 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 915,25 \text{ m}^3 * 1\,134,80 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 1,162 = 1\,146\,538,91 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>1 146 538,91 Kč</b>
<b>Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>1 146 538,91 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<b>1 / 2</b>
<b>Rodinný dům - zjištěná cena</b>	=	<b>573 269,45 Kč</b>

## 2. Garáž s dílnou

### 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 <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	98,50	2,45 m
zastřešení	98,50	0,85 m
	<b>197,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	I.NP	$(98,5) * (2,45) = 241,33$
Z	zastřešení	$(98,5) * (0,85) = 83,73$
Obestavěný prostor - celkem:		<b>325,06 m<sup>3</sup></b>

### 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100



9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	50
11. Podlahy	hliněná	P	50
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

#### 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. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
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	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	50	1,00	4,10
11. Podlahy	P	8,20	50	0,46	1,89
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					84,38
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8438</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,8438
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):		*	2,1920

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 849,61</b>
<b>Plná cena:</b> 325,06 m <sup>3</sup> * 1 849,61 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>601 234,23 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>150 308,56 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,104
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>165 940,65 Kč</b>
<b>Garáž s dílnou - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>165 940,65 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
<b>Garáž s dílnou - zjištěná cena</b>	=	<b>82 970,33 Kč</b>

### 3. Stodola

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	99,80	2,60 m
půda s podkrovím	98,80	2,10 m
	<b>198,60 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	I.NP	(99,8)*(2,60) =	259,48
Z	půda s podkrovím	(98,8)*(2,10) =	207,48
Obestavěný prostor - celkem:			<b>466,96 m<sup>3</sup></b>

#### 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	kamenné mělké	P	100
2. Obvodové stěny	kamenné	P	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště	žebřík	P	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	hliněná	P	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	19,30	100	0,46	8,88
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80

5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	P	3,80	100	0,46	1,75
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,52
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5652</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 14):		*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,5652
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):		*	<u>2,1920</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 350,42</b>
<b>Plná cena:</b> 466,96 m <sup>3</sup> * 1 350,42 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>630 592,12 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 120 = 83,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)

	*	0,167
--	---	-------

<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>105 308,88 Kč</b>
---	---	----------------------

Koeficient pp	*	1,104
---------------	---	-------

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>116 261,- Kč</b>
-----------------------	---	---------------------

<b>Stodola - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>116 261,- Kč</b>
---	---	---------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
---------------------------------	---	-------

<b>Stodola - zjištěná cena</b>	=	<b>58 130,50 Kč</b>
--------------------------------	---	---------------------

## 4. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 18,00 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:	8,00 m * 5 200,- Kč/m	+	41 600,- Kč

### Základní cena celkem

= 70 400,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

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

\* 2,4450

### Upravená cena studny

= 137 702,40 Kč

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

\* 0,167

= 22 996,30Kč

## 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):

\* 2,4450

= 23 452,44 Kč

opotřebení čerpadel 83,3 %

\* 0,167

= 3 916,56 Kč

### Upravená cena čerpadel

+ 3 916,56 Kč

Nákladová cena stavby  $CS_N$

= 26 912,86 Kč

Koeficient pp

\* 1,104

Cena stavby CS

= 29 711,80 Kč

Studna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 29 711,80 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* 1 / 2

Studna - zjištěná cena

= 14 855,90 Kč

## 5. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,162$

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,162 = 1,104$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	145,-	1,104		160,08	
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. 47	603	160,08	96 528,24
§ 4 odst. 1	zahrada	384/19	927	160,08	148 394,16
Stavební pozemky - celkem				1 530	<b>244 922,40</b>
<b>Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>244 922,40 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
<b>Pozemky - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>122 461,20 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

1. Rodinný dům	573 269,50 Kč
2. Garáž s dílnou	82 970,30 Kč
3. Stodola	58 130,50 Kč
4. Studna	14 855,90 Kč
5. Pozemky	122 461,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **851 687,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **851 690,- Kč**

slovy: Osmsetpadesátjednatisícšestsetdevadesát Kč

## **STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ**

### **D. Porovnávací metoda**

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodejkch stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ( pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

### **Definice ceny obvyklé v místě a čase:**

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „ cena obvyklá v místě a čase nájemné“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„ Místně obvyklá cena, je takové cena, za které lze předmět prodeje ke dni ocenění mezi ochotným prodávajícím a kupujícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

### **Stanovení ceny obvyklé v místě a čase porovnávacím způsobem**

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných pronájmů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z kupních smluv, databáze znalce i z realitních kanceláří.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka ( cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany ( pronajímatele) o výši nájemného, takže se **inzerované výše pronájmu realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.**

Při zjišťování cen nemovitostí stejného ( podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře , internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce ( vlastní zdroje).

## **ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ**

### **1.Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 683 m2 Plasy - Nebřeziny, okres Plzeň-sever, 1 360 000 Kč**

Ke koupi patrový, částečně podsklepený rodinný dům, který se nachází v centru obce Nebřeziny, v okrese Plzeň - sever, cca 3 km od města Plasy a 18 km od Plzně. V přízemí domu je chodba, koupelna, 3 pokoje, z nichž dva jsou průchozí, dále prostor s vodárnou, spíž, schody do sklepa a do patra. V patře jsou 2 pokoje, místnost, která byla využívána jako kuchyně a zbytek tvoří půdní prostory možné k další vestavbě.

### **2. Prodej rodinného domu 110 m2, pozemek 483 m2 Rybnice, okres Plzeň-sever, 2 890 000 Kč**

Nabízím k prodeji rodinný dům v obci Rybnice. Dům disponuje ložnicí, dvěma pokoji, obývacím pokojem s kuchyňským koutem, WC, technickou místností, koupelnou s vanou a WC a vstupní chodbou. K domu náleží pozemek o velikosti 483 m2. Vytápění bude zajišťovat podlahové vytápění na plyn nebo tepelné čerpadlo vzduch voda. Vodovod a kanalizace je samozřejmostí.

### **3.Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 631 m2 Hromnice, okres Plzeň-sever, 2 500 000 Kč**

Prodej rodinného domu v obci Hromnice, Plzeň sever, 12 km od Plzně. Dům se nachází v klidné ulici, ve které protéká potůček. Stavba má dvě bytové jednotky s možností půdní vestavby. Byt 3+ 1 v přízemí je po rekonstrukci včetně plastových oken. Interierové dveře jsou z masivu. V předsíni je krb. Koupelna je s vanou a pračkou. Byt v patře je v původním stavu, ale je obyvatelný. Podkroví je vhodné k vestavbě dalšího velkého bytu nebo dvou menších.

#### **4. Prodej domu 150 m<sup>2</sup> s pozemkem 540 m<sup>2</sup>, Břasy - Vranovice, okres Rokycany, 2 800 000 Kč**

Prodej rodinný dům v obci Vranovice u Břas. Dům má vlastní garáž a dva samostatné vchody, je tedy vhodný jako dvougenerační. Dům i veškeré rozvody jsou v původním stavu, okna jsou dřevěná, špaletová. Zdroj vody je z vlastní studny. Odpady jsou svedeny do septiku a na hranici pozemku je veřejná kanalizace, veřejný vodovod i plynovod. Na domě vázne věcné břemeno užívání, které bude před samotným prodejem vymazáno.

#### **5. Prodej domu 180 m<sup>2</sup> s pozemkem 1056 m<sup>2</sup>, Kladruby - Hřešihlavy, okres Rokycany, 1 999 000 Kč**

Prodej rodinný dům 3+1 se stodolou na pozemku 1056 m<sup>2</sup> v obci Hřešihlavy okres Rokycany. Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí - plastová okna, zateplení, elektrina v mědi, odpady v plastu, radiátory, topení v mědi, podlahy, nová koupelna. Objekt je napojen na obecní studnu, odpady svedeny do nově vybudovaného septiku. Na pozemku se nachází prostorná stodola. Nedaleko přírodní park Horní Berounka. Veškerá občanská vybavenost v 11 km vzdálené obci Radnice.

#### **6. Dražba rodinného domu 142 m<sup>2</sup>, pozemek 1 218 m<sup>2</sup> Kočín, okres Plzeň-sever, 800 000 Kč, znalecký posudek na částku 1 200 000,- Kč**

pozemek parc. St. č. 26/1 o výměře 1218 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Kočín, č.p. 8, způsob využití: rod.dům.

zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, pro obec Kočín, katastrální území Kočín u Kralovic, na LV 189

Příslušenství nemovitých věcí: 2 vedlejší stavby (dílna-kolna a přístřešek), hospodářská budova (sklady), zbývající část stodoly k demolici, venkovní úpravy a smíšené trvalé porosty.



## STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Vzhledem ke stavu a poloze nemovitosti a dále trhu s nemovitostmi kde je velký zájem o nemovitosti a to hlavně cca do 20 km od krajského města Plzně. Cenu zde snižuje podíl  $\frac{1}{2}$ , technický stav nutná výměna oken a rozvody, vybavení - původní, příslušenství, lokalita a velikost pozemku. Při porovnání s prodanými rodinnými domy a nabízenými na realitních portálech o podobné obytné ploše s příslušenstvím a pozemky v obci Kaceřov a nejbližším okolí na okrese Plzeň - sever s přihlédnutím k technickému stavu objektu a velikosti včetně vedlejších staveb (užitné plochy) lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit takto:

Cena vyhlášková za  $\frac{1}{2}$  podílu na rodinném domě s příslušenstvím a pozemky..... **851 690,- Kč**

### ZÁVĚR

**Obvyklá cena za podíl  $\frac{1}{2}$  na rodinném domě s příslušenstvím  
a pozemky na částku  
890 000 Kč**

Ve Vejprnicích 1.7.2020

Kamil Němeček  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice  
telefon: +420602103274  
e-mail: [nemecekznan@seznam.cz](mailto:nemecekznan@seznam.cz)

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Prohlašuji ve smyslu ust. § 127a) zák.č. 99/1963 Sb, Občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a o trestních následcích křivé výpovědi, nebo uvedení nepravdivé okolnosti, která podstatný význam pro rozhodnutí, nebo takovéto okolnosti zamlčení

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3242/2020 znaleckého deníku.