

# Znalecký posudek č. 3232-23/2021

**O ceně nemovitosti - rodinný domek č.p. 67 včetně pozemku č.st.68 příslušenství  
obec Dolce, katastrální území Dolce, okres Plzeň-jih**

**Objednatel posudku:**

JUDr.  
Lenka Žídková  
Slezská 11  
120 00 Praha 2

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí



Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 16.03.2021 posudek vypracoval:

Ing. Luboš Hošek, Pod Valem 133, 336 01 Blovice

Posudek obsahuje 17 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Blovicích , 30.03.2021

# A. Nález

## 1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovit **obvyklou** cenu nemovitosti specifikované v úvodu posudku.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.03.2021 .

## 3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.03.2021 (LV č. 698-k.ú. Dolce)
- kopie katastrálních mapy
- databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí
- informace realitních kanceláří
- zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- Vyhl. 488/2020
- software pro vyhledávání nabídkových cen MoniT
- osobní prohlídka a zaměření nemovitostí
- fotodokumentace

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 30.03.2021 (LV č. 698-k.ú. Dolce):

A.VLASTNÍK:

Anderlová Jana, č.p. 67, 334 01 Přeštice

B.NEMOVITOSTI:

pozemek č.st.67      zastavěná plocha a nádvoří

510 m<sup>2</sup>

rodinný dům    č.p.67    na pozemku č.st.68

## 5. Dokumentace a skutečnost

Objednatel předložil výše uvedené dokumenty . Znalec vykonal prohlídku nemovitostí, posoudil technický stav, použité konstrukce a stav údržby a užívání. Dále zjistil veškeré výměry nezbytné k vypracování posudku.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p.67, který se nachází v obci Dolce, při hlavní silniční komunikaci procházející obcí ve směru Přeštice - Nepomuk.

Oceňovaná nemovitost se skládá z rodinného domku č.p.67 a příslušenství. Součástí ocenění je i stavební pozemek č.st.67.

Oceňovaný rodinný domek je zásobován vodou z vlastní studně, veřejná kanalizace se nevyskytuje. Zemní plyn zaveden na hranici pozemku. Přístup k nemovitosti po zpevněné komunikaci. Pozemek č.st. 68 je středně svažité.

## **7. Obsah posudku**

- a) Objekty
  - 1) Rodinný dům č.p. 67 (k.ú. Dolce)
  - 2) Garáž na pozemku č.st.68 (k.ú. Dolce)
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 698 (k.ú. Dolce)

Ocenění porovnávací metodou

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

## Popisy objektů

### a) Objekty

#### 1) Rodinný dům č.p. 67 (k.ú. Dolce)

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům č.p. 67 obdélníkového půdorysu . Rodinný dům je zastřešen sedlovou střechou, je nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží . Podkrovní prostory bez obytné funkce. Objekt je řešen jako jednobytový.

Dispozici 1.NP tvoří koupelna s WC, kuchyně, chodba, malý pokoj, obývací pokoj, ložnice a samostatně přístupná kotelna.

Základové konstrukce z betonových pasů bez hydroizolace. Svislé konstrukce ze smíšeného zdiva s převahou vepříků. Stropní konstrukce s rovným podhledem. Krov klasický dřevěný tesařsky vázaný. Střešní krytina z pálených tašek. Klempířské prvky z pozinkového plechu. Střecha není vybavena bleskosvodem. Schodiště na půdu dřevěné přístupné z přistavěné kotelny.

Vnitřní omítky vápenné , vnější omítky vápenné štukové . Podlahy obytných místností betonové s klasickými podlahovými krytinami, v ostatních místnostech keramická dlažba. Keramické obklady v klasickém rozsahu (koupelna, kuchyně). Dveře dřevěné plné a prosklené klasické do ocelových i tesařských zárubní. Okna vyměněna za plastová i izolačním dvojsklem před cca 7 lety.

Objekt je vytápěn ústředně kotlem na tuhá paliva umístěným v přistavěné kotelně. Rodinný dům je zásobován vodou z vlastní studně . Kanalizace se v obci nevyskytuje. Koupelna vybavena vanou, umyvadlem a sprchovým koutem. Zemní plyn není zaveden (pouze na hranici pozemku). Elektroinstalace v provedení světelném i motorovém. Teplá užitková voda připravována v elektrickém bojleru.

Původní rodinný dům pochází z třicátých let minulého století. Dům se nachází v původním stavu bez provedení významnější modernizace či rekonstrukce. Svislé konstrukce poškozeny vztlínající zemní vlhkostí a následně plísněmi.

K oceňované nemovitosti náleží následující a venkovní úpravy a vedlejší stavby:

### **Venkovní úpravy**

- oplocení
- zpevněné plochy kolem domu
- vjezdová brána a vstupní branka
- přípojky IS
- studna s ručním čerpadlem

### **Vedlejší stavba na pozemku č.st.67**

- nachází se jižním směrem od rodinného domu a je přistavěna k západní obvodové stěně garáže
  - zastavěná plocha cca 40 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor cca 120 m<sup>3</sup>
  - jednopodlažní zděná stavba se sedlovou střechou
  - dispozičně rozdělena na 3 části (prádelna a dva chlévy)
  - střešní krytina z pálených tašek
  - podlaha z cihelné dlažby, popř z betonu, omítky vápenné, svlakové dveře, okna jednoduchá
- => odhad obvyklé ceny: 50.000,-

## **2) Garáž na pozemku č.st.68 (k.ú. Dolce)**

Samostatně stojící garáž se nachází na pozemku č.st.68. Jedná se o zděnou stavbu s plochou střechou. Střešní krytina z vlnitého eternitu. Podlaha betonová. Vrata palubková, okno ze sklobetonu. Elektroinstalace se nevyskytuje. Omítky vápenné štukové.

## **b) Pozemky**

### **1) Pozemky na LV číslo 698 (k.ú. Dolce)**

Předmětem ocenění je stavební pozemek č.st.68 o ploše 510 m<sup>2</sup>, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se vyskytuje rodinný dům č.p. 67, garáž a vedlejší stavba.

## **Ocenění**

### **a) Objekty**

#### **a.1) Vyhláška 488/2020 Sb.**

##### **a.1.1) Rodinný dům č.p. 67 (k.ú. Dolce) – § 35**

**Podlaží:**

1.NP		
Výška:		3,00 m
Zastavěná plocha:	$(17,40 \times 6,50) + (2,00 \times 4,80)$	= 122,70 m <sup>2</sup>

<b>Podlažnost:</b>	122,70 / 122,70	=	1,00
--------------------	-----------------	---	------

**Obestavěný prostor (OP):**

1.NP	$((17,40 \times 6,50) + (2,00 \times 4,80)) \times 3,00$	=	368,10 m <sup>3</sup>
zastřešení	$((17,40 \times 6,50) + (2,00 \times 4,80)) \times (0,40 + 3,70/2)$	=	276,08 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – celkem:</b>		=	<b>644,18 m<sup>3</sup></b>

**Rodinný dům:** typ A

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Vybavení:**

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – základové pasy bez hydroizolace	8,20 %	Podstandardní
2.	Zdivo – zděné smíšené	21,20 %	Podstandardní
3.	Stropy – dřevěné s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4.	Střecha – běžný krov	7,30 %	Standardní
5.	Krytina – tašková	3,40 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – Pz	0,90 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky – vápenné	5,80 %	Podstandardní
8.	Fasádní omítky – vápenné štukové	2,80 %	Standardní
9.	Vnější obklady – nevyskytuje se	0,50 %	Nevyskytuje se
10.	Vnitřní obklady – koupelna, kuchyně	2,30 %	Standardní
11.	Schody – dřevěné	1,00 %	Standardní
12.	Dveře – hladké a prosklené dřevěné	3,20 %	Standardní
13.	Okna – plastová	5,20 %	Nadstandardní
14.	Podlahy obytných místností – standardní krytiny (PVC)	2,20 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností – keramické dlažby	1,00 %	Standardní
16.	Vytápění – ústřední, kotel na TP	5,20 %	Standardní
17.	Elektroinstalace – světelný i motorový proud	4,30 %	Standardní
18.	Bleskosvod – nevyskytuje se	0,60 %	Nevyskytuje se
19.	Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody – bojler	1,90 %	Standardní
21.	Instalace plynu – nevyskytuje se	0,50 %	Nevyskytuje se
22.	Kanalizace – úplné odkanalizování	3,10 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně – sporák na PB	0,50 %	Standardní
24.	Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo, sprchový kout	4,10 %	Standardní
25.	Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní
26.	Ostatní – podstandard	3,40 %	Podstandardní

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Plzeňský

**Obec:** Dolce

**Počet obyvatel:** 302

**Základní cena (ZC):** 1 626,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
0	Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1	Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	III. více jak 45 cm	0,03
4	Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1937  
 Stáří stavby (y): 84  
 Zvýšení koeficientu s: 0,05  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,650

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}): \quad 0,575$$

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 934,95 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000

**Index polohy pozemku: příloha č. 3, tabulka č. 3**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Reziidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00



7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

<b>Cena stavby určená porovnávacím způsobem:</b> $CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 644,18 \times 934,95 \times 1,000 \times 1,030$	=	<b>620 344,37 Kč</b>
---	---	----------------------

**Rodinný dům č.p. 67 (k.ú. Dolce) – zjištěná cena: 620 344,37 Kč**

### **a.1.2) Garáž na pozemku č.st.68 (k.ú. Dolce) – § 37**

**Obestavěný prostor (OP):**

vrchní stavba	5,80×4,40×3,30	=	84,22 m <sup>3</sup>
---------------	----------------	---	----------------------

**Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 26, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Plzeňský  
**Obec:** Dolce  
**Počet obyvatel:** 302  
**Základní cena (ZC):** 1 291,- Kč/m<sup>3</sup>

**Index konstrukce a vybavení: příloha č. 26, tabulka č. 2**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
0	Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	B
1	Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2	Konstrukce	II. Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	I. Bez vybavení	-0,05
4	Příslušenství - venk. úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

\* Rok výstavby / kolaudace: 1980  
 Stáří stavby (y): 41  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,795

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) \times V_6) : \quad 0,755$$

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>v</sub>): 974,71 Kč/m<sup>3</sup>**

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 1,000  
**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,030

<b>Cena stavby určená porovnávacím způsobem:</b> $CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 84,22 \times 974,71 \times 1,000 \times 1,030$	<b>= 84 552,78 Kč</b>
--	-----------------------

**Garáž na pozemku č.st.68 (k.ú. Dolce) – zjištěná cena: 84 552,78 Kč**

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

1) Rodinný dům č.p. 67 (k.ú. Dolce)	620 344,37 Kč
2) Garáž na pozemku č.st.68 (k.ú. Dolce)	84 552,78 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>704 897,15 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>704 900,- Kč</b>

**b) Pozemky**

**b.1) Indexová metoda**

**b.1.1) Pozemky na LV číslo 698 (k.ú. Dolce)**

<b>Ocenění pozemku indexovou metodou</b>			
<b>zastavěná plocha a nádvoří p.č.: st. 68</b>			
Základní jednotková cena:	<i>ZJC</i>	Kč/m <sup>2</sup>	1 000,-
Koeficienty pro výpočet indexu:			
<i>A</i>	Územní struktura	průměrná	1,00
<i>B</i>	Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený	1,00
<i>C</i>	Třída velikosti obce	pod 2 000 obyvatel	0,40
<i>D</i>	Obchodní, resp. průmyslová poloha	obytné domy	1,30
<i>E</i>	Územní připravenost, infrastruktura	dobrá	1,00
<i>F</i>	Speciální charakteristiky volitelné	nejsou	1,00
Celkový index oceňovaného pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	0,520 000
Jednotková cena pozemku		$JC = ZJC \times I_o$	520,-
Výměra pozemku:		m <sup>2</sup>	510,00
<b>Cena pozemku</b>		<b>Kč</b>	<b>265 200,-</b>

**Pozemky na LV číslo 698 (k.ú. Dolce) – zjištěná cena: 265 200,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

Pro porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti s těmito společnými znaky s porovnávaným domem:

- rodinné domy na Přesticku mimo střediskovou obec
- jednopodlažní domy bez obytného podkroví
- nemovitosti s vedlejšími stavbami
- původní rodinné domy zastavěné plochy od 100 do 125 m<sup>2</sup>
- rodinné domy v původním stavu bez provedení kompletní rekonstrukce

Stanovení koeficientů :

Koeficient místa  $K_{\text{míst}}$  zohledňuje atraktivnost polohy nemovitosti s ohledem na polohu v obci, případně na vzdálenost od střediskové obce.

Koeficient technického stavu  $K_{\text{techn}}$  zohledňuje stáří, technický stav domů a provedené modernizace a rekonstrukce.

Koeficient vybav.  $K_{\text{vybav.}}$  zohledňuje vybavenost objektů inženýrskými sítěmi, způsob vytápění, venkovní úpravy.

Koeficient velikosti pozemků a vedlejších staveb  $K_{\text{poz+VS}}$  zohledňuje velikosti pozemků v jednotném celku a výskyt vedlejších staveb

Koeficient redukce na zdroj ceny  $K_{\text{ZC}}$  zohledňuje změnu ceny v průběhu trvání nabídky, t.j. odhad poměru tržní ceny a ceny nabídkové.

## Porovnání č.1: Dům 2+1, Dolce



**Kód nabídky:** IDNES-179-N01587@15

D 179-N01587@2

**MoniT-ID:** 64EE86

**Nabídková cena:** 1 600 000,- Kč vč. DPH

**Adresa:** Dolce, okres Plzeň-jih

**Obec:** Dolce

**Počet obyvatel:** 295

**Okres:** Plzeň-jih

**Číslo obce:** 539945

**Kraj:** Plzeňský

### Popis:

Prodej domu 90 m<sup>2</sup> s pozemkem 1593 m<sup>2</sup> Prodej RD 2+1 se stodolou a zahradou Nabízíme k prodeji RD v původním stavu s dispozicí 2+1 nacházející se v obci Dolce (Plzeň-jih). Dům ideální pro kompletní rekonstrukci stojí na zastavěné ploše cca. 117 m<sup>2</sup>. K domu patří stodola, která má zastavěnou plochu cca. 88 m<sup>2</sup>. Celková výměra všech pozemků vychází na 1593 m<sup>2</sup>. Obytná plocha domu tak činí cca. 90 m<sup>2</sup>. Z technické místnosti se dostaneme na půdu, která může být upravena pro další obývání. Na zahradě se nachází studna, která zajišťuje užitkovou vodu pro objekt. Na mírně svažitém pozemku u domu se nachází spousta stromů, rovinatá zahrada se nachází za stodolou (stav domu, stodoly a pozemku deklarují přiložené fotografie). Vybavení umístěné v domě lze ponechat po předchozí dohodě. Dům je připojen na elektřinu, plynovod je přiveden na pozemek k domu a kanalizace je z WC svedena do septiku

<b>Zastavěná plocha:</b>	117 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	90 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 593 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady:</b>	941 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepa:</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Druh nemovitosti:</b>	rodinný dům
<b>Patrový/přízemní:</b>	přízemní
<b>Poloha v bloku:</b>	samostatný
<b>Druh konstrukce:</b>	cihlová
<b>Stav objektu:</b>	před rekonstrukcí
<b>Počet nadzemních podlaží:</b>	1
<b>Druh vlastnictví:</b>	osobní
<b>Třída ENB:</b>	třída G – mimořádně nevhodná
<b>Voda:</b>	místní zdroj
<b>Elektřina:</b>	230V
<b>Plyn:</b>	plynovod
<b>Kanalizace:</b>	septik
<b>Doprava:</b>	silnice, autobus
<b>Příslušenství:</b>	sklep

### Porovnání č.2: Dům 2+1, Kbel



**Realitní server:** Reality IDnes  
<https://reality.idnes.cz>

**Kód nabídky:** IDNES-267-N00396  
**MoniT-ID:** 6DE3C0

**Nabídková cena:** 1 190 000,- Kč vč. DPH

**Adresa:** Kbel - Nová Ves, okres Plzeň-Jih  
**Obec:** Kbel

**Číslo obce:** 557871

**Počet obyvatel:** 300  
**Okres:** Plzeň-jih **Kraj:** Plzeňský

**Popis:**

Prodej domu 80 m<sup>2</sup> s pozemkem 2053 m<sup>2</sup> Prodej starší chalupy před rekonstrukcí 80 m<sup>2</sup> na pozemku 2053 m<sup>2</sup> v osadě Kbel - Nabízíme k prodeji starší chalupu 80 m<sup>2</sup> na parcele o výměře 2 053 m<sup>2</sup> v osadě Kbel-Nová Ves u Přeštic. Na pozemku se nachází i zděná stodola s garáží a sklípkem, udržovaná okrasná zahrada, jezírko s dešťovou vodou, suché WC. Velkou výhodou je nový vrt (40m) na vlastním pozemku za domem s velmi dobrým zásobením vodou (kříží se zde několik pramenů). Lze využívat i vodu ze společné studny před vstupem na pozemek. Topení je lokální na tuhá paliva, elektřina zavedena. Dům je dispozičně řešený jako 2+1 s výhledem do krajiny z obývací místnosti. Na dům navazuje dílna (bývalý chlév) se samostatným vstupem z pozemku a dřevník ze kterého je možný vstup na půdu.

**Zastavěná plocha:** 80 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 80 m<sup>2</sup>  
**Plocha pozemku:** 2 053 m<sup>2</sup>  
**Druh nemovitosti:** rodinný dům  
**Poloha v bloku:** samostatný  
**Druh konstrukce:** smíšená  
**Stav objektu:** před rekonstrukcí  
**Počet nadzemních podlaží:** 1  
**Druh vlastnictví:** osobní  
**Třída ENB:** třída G – mimořádně nevhodná  
**Elektřina:** 230V  
**Příslušenství:** sklep, garáž

**Porovnání č.3: Dům 2+1, Roupov**



**Realitní server:** Reality IDnes  
<https://reality.idnes.cz>

**Kód nabídky:** IDNES-N120576  
**MoniT-ID:** 643532

**Nabídková cena:** 899 000,– Kč vč. DPH

**Adresa:** Roupov, okres Plzeň-Jih  
**Obec:** Roupov  
**Počet obyvatel:** 255  
**Okres:** Plzeň-jih

**Číslo obce:** 558290  
**Kraj:** Plzeňský

**Popis:**

Prodej domu 100 m<sup>2</sup> s pozemkem 1070 m<sup>2</sup> Rodinný dům 2+1 (1070m<sup>2</sup>), Roupov, okr. Plzeň-jih Nabízíme k prodeji rodinný dům na pozemku 1070m<sup>2</sup> v obci Roupov, okr. Plzeň-jih. Dům má dispozici 2+1 a je částečně podsklepen. IS: obecní vodovod, elektřina 220/380V, obecní kanalizace, topení: lokální TP. Na pozemku se dále nacházejí chlévy a prostorná stodola.

**Zastavěná plocha:** 100 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 100 m<sup>2</sup>  
**Plocha pozemku:** 1 070 m<sup>2</sup>  
**Druh nemovitosti:** rodinný dům  
**Poloha v bloku:** samostatný  
**Druh konstrukce:** cihlová  
**Stav objektu:** dobrý  
**Počet nadzemních podlaží:** 1  
**Třída ENB:** třída G – mimořádně nevhodná  
**Příslušenství:** sklep

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K<sub>míst</sub></i>	<i>K<sub>techn</sub></i>	<i>K<sub>vybav.</sub></i>	<i>K<sub>poz+VS</sub></i>	<i>K<sub>ZC</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Dům 2+1, Dolce					1 600 000,- Kč	117,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	10 393,16 Kč	1,0
Dům 2+1, Kbel					1 190 000,- Kč	100,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,10	1,20	0,75	0,95	11 191,95 Kč	1,0
Dům 2+1, Roupov					899 000,- Kč	100,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,10	0,85	0,95	7 985,37 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{míst} \times K_{techn} \times K_{vybav.} \times K_{poz+VS} \times K_{ZC})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	7 985,37 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	9 856,83 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	11 191,95 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		9 856,83 Kč
Jednotkové množství:	×	122,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	1 202 533,26 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota:**

**1 202 530,- Kč**

## C. Rekapitulace

Cena objektů podle cenového předpisu	704 900,- Kč
Cena pozemků indexovou metodou	265 200,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 202 530,- Kč

Po zohlednění použitých metod ocenění s přihlédnutím k místním poměrům stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti (**rodinný dům č.p. 67 včetně pozemku č.st.68 a příslušenství - katastrální území Dolce, okres Plzeň-jih**) v daném místě a čase na:

*1.200.000,- Kč*

**Obvyklá (lobecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
1 200 000,- Kč**

Cena slovy: jedenmiliondvěstětisíc Kč

V Blovicích , 30.03.2021

Ing. Luboš Hošek  
Pod Valem 133  
336 01 Blovice

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Plzni, č.j.Spr.976/00, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3232-23/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23/2021 podle připojené likvidace.



### Katastrální mapa parcely st. 68

