

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

3193/2022

Znalec:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace:

základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel:

ins. správce dlužníka: Michaela Lorencová
Plzeňská insolvenční, v.o.s.
Masarykovo nám. 110
334 01 Přeštice

Číslo jednací:

bez čísla jednacího

Předmět:



spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 323 o výměře 844m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Mory čp. 14**, způsob využití bydlení, st.parc.č. 324 o výměře 83m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití jiná stavba, st.parc.č. 325 o výměře 186m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště a parc.č. 1067 o výměře 874m², orná půda, zapsáno na LV č. 18 pro k.ú. Kněžice u Podbořan, obec Podbořany u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

07.02.2022

Počet stran:

30 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

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

2. VÝČET PODKLADŮ

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

3. NÁLEZ

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

4. POSUDEK

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

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

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

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 323 o výměře 844m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Mory čp. 14, způsob využití bydlení, st.parc.č. 324 o výměře 83m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, způsob využití jiná stavba, st.parc.č. 325 o výměře 186m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště a parc.č. 1067 o výměře 874m², orná půda, zapsáno na LV č. 18 pro k.ú. Kněžice u Podbořan, obec Podbořany u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro MSPH 78 INS 18981 / 2021 vedená u Městského soudu v Praze

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

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

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

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

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

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a

vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 18 pro k.ú. Kněžice u Podbořan ze dne 22.11.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 02.02.2022. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 18 pro k.ú. Kněžice u Podbořan ze dne 22.11.2021

Lorencová Jaroslava, Kněžice 39, 43801 Podbořany 1/3

Lorencová Michaela, Ruprechtická 2272/2, Horní Počernice, 19300 Praha 9 1/3

Provazníková Hana, Dr. Václava Kůrky 2834, 43801 Žatec 1/3

Adresa:	Mory čp. 14
Název katastrálního území:	Kněžice u Podbořan
Název obce:	Podbořany
Název okresu:	Louny
List vlastnictví:	LV č. 18

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 18 pro k.ú. Kněžice u Podbořan ze dne 22.11.2021

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Lorencová Michaela

Nařízení exekuce - Provazníková Hana

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lorencová Michaela
Zahájení exekuce - Lorencová Michaela

určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Poloha a charakteristika

Rodinný dům je postaven v zastavěné části města Podbořany, samostatná část Mory, v centru části Mory, při zpevněné komunikaci (parc.č. 372/1 ve vlastnictví město Podbořany a parc.č. 281/3 ve vlastnictví Ústecký kraj). Vstup a vjezd na pozemek je z komunikace z východní strany, vstup do rodinného domu z přístavěnou verandou z jižní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s možností parkování, se zástavbou převážně rodinnými domy. Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, štítem do ulice, na hranici pozemku, svou obvodovou severní stěnou na hranici pozemku, na západní štít na rodinný dům navazuje bývalá hospodářská stavba, dnes sklady, do této stavby je vestavěna koupelna rodinného domu, které stojí svou severní obvodovou stěnou na hranici pozemku. Jižně od rodinného domu na jižní hranici pozemku stojí zděný sklad, na něj navazuje dřevěná kolna. V západní části je pozemek st.parc.č. 325, zbořeníště, na kterém stojí torzo původní stavby. Západně pak je za oplocením pozemek parc.č. 1067, který je užívaný jako políčko. Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda ze studny, elektroinstalace zavedena.

Město Podbořany patří administrativně pod okres Louny a náleží pod Ústecký kraj. Trvalý pobyt má v městě hlášeno přibližně 3390 obyvatel. Město Podbořany je obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností. V městě Podbořany je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plynofikace, sportovní a kulturní zařízení, prodejny potravin, restaurace, mateřské a základní školy, ordinace lékaře apod., autobusová a železniční doprava). Samostatná část Mory je bez vybavenosti, v dojezdové vzdálenosti do Podbořan cca 7km.

Popis a stav

Rodinný dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a nevyužitý podkroví.

Výčet místností:

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)	podlaha
zádveří	2,95	ker.dlažba
WC	1,55	ker.dlažba
chodba, schody	15,20	beton
koupelna	7,00	beton
kuchyně	20,40	beton
pokoj	22,00	beton
pokoj	20,85	beton, koberec
pokoj	22,60	beton, koberec
celkem	112,55	

Celkem byt 3+1, zastavěná plocha domu 117m2, podlahová plocha celkem 101,40m2.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové a kamenné
Svislé konstrukce	Zděné smíšené
Stropy	S rovným podhledem (betonové a dřevěné trémové)

Střecha	Krov dřevěný, sedlový
Krytina	Tašková
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky
Vnější povrchy	Omítky
Vnější obklady	Nejsou
Vnitřní obklady	Běžné keramické (pouze za kuchyňskou linkou)
Schody	Na půdu dřevěné
Dveře	Náplňové
Okna	Dřevěná
Podlahy	Ker.dlažba, beton, koberec
Vytápění	Ústřední teplovodní elektro kotlem a lokálně kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Není
Kanalizace	Do jímky na vyvážení
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	Koupelna v rekonstrukci, bez vybavení, nefunkční
Záchod	WC
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu dle sdělení od roku 1935, v rodinném domě je započata rekonstrukce, je vykopána koupelna, je rozpracovaná elektroinstalace, bylo provedeno ústřední vytápění a osazen elektrokotel, je provedena kuchyňská linka. Jinak jsou prostory rodinného domu v horším stavu, obyvatelné v nižším standardu. Celkový stavebně technický stav je hodnocen jako horší až špatný.

Studna:

Původní kopaná studna hloubky dle sdělení 25m.

Ostatní stavby

Bývalé chlévy (st.parc.č. užívané dnes jako sklady, jejich vnitřní prostory nebyly zpřístupněny, dle sdělení nejsou klíče. Stavebně technický stav skladů dle vnější prohlídky je hodnocen jako horší až špatný.

Zděný sklad, dříve užívaný pro parkování, dnes pro skladování je v horším až špatném stavebně technickém stavu.

Dřevěná kolna ve špatném stavu.

Venkovní úpravy:

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

Pozemky

st.parc.č. 323 o výměře 844m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí rodinný dům a sklady, nezastavěná část je volným pozemkem mezi stavbami, pozemek je převážně zatravněný, částečně s trvalými porosty, spíše neudržovaný

st.parc.č. 324 o výměře 83m², zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí zděný a dřevěný sklad.

st.parc.č. 325 o výměře 186m², zastavěná plocha a nádvoří je pozemkem v západní části, na pozemku je torzo původní stavby a různá suť.

parc.č. 1067 o výměře 874m², orná půda je pozemek západně za oplocením, užívaný jako políčko

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 424/2021 Sb. §1c zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,921}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,851}$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	87 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 340,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1 \text{ NP (přízemí): } 110,00+7,00 = 117,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP (přízemí):	117,00 m ²	3,30 m

Obestavěný prostor

1 NP (přízemí):	110,00*3,30+7,00*2,80	=	382,60 m ³
zastřešení:	110,00*3,30/2	=	181,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>564,10 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	117,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	117,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00

6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 87 let:

$$s = 1 - 0,005 * 87 = \mathbf{0,565}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,199}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,860}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,340,- \text{ Kč/m}^3 * 0,199 = 266,66 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 564,10 \text{ m}^3 * 266,66 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,860 = 128\,070,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	128 070,06 Kč
Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	128 070,06 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Rodinný dům - zjištěná cena	=	42 690,02 Kč

2. Sklad (bývalý chlév)

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:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP (přízemí)	80,00	3,20 m
	80,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP (přízemí)	80,00*3,20 = 256,00

Z zastřešení	80,00*3,20/2 =	128,00
Obestavěný prostor - celkem:		384,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
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	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25

Součet upravených objemových podílů

90,20

Koeficient vybavení K₄:

0,9020

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9020

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

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

* 2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 2 772,52

Plná cena: 384,00 m³ * 2 772,52 Kč/m³

= **1 064 647,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 86 / 100 = 86,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Sklad (bývalý chlív) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,150
=	159 697,15 Kč
*	0,851
=	135 902,27 Kč
=	135 902,27 Kč
*	1 / 3
=	45 300,76 Kč

Sklad (bývalý chlív) - zjištěná cena

3. Sklad (bývalý chlív)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ A

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

umožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP (přízemí)	85,00	3,20 m
	85,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP (přízemí)	85,00*3,20 =	272,00
Z	zastřešení	85,00*3,20/2 =	136,00
	Obestavěný prostor - celkem:		408,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
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	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					90,20
Koeficient vybavení K_4 :					0,9020

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9020
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 772,52
Plná cena: 408,00 m ³ * 2 772,52 Kč/m ³	=	1 131 188,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 86 / 100 = 86,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	169 678,22 Kč
Koeficient pp	*	0,851
Cena stavby CS	=	144 396,17 Kč
Sklad (bývalý chlév) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	144 396,17 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Sklad (bývalý chlév) - zjištěná cena	=	48 132,06 Kč

4. Sklad (garáž)

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:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP (přízemí)	20,00	3,20 m
20,00 m ²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP (přízemí)	20,00*3,30 =	66,00
Z	zastřešení	20,00*3,20/2 =	32,00
Obestavěný prostor - celkem:			98,00 m ³

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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
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	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

83,85

Koeficient vybavení K₄:

0,8385

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):

[Kč/m³]

=

1 250,-

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8385
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 577,34
Plná cena: 98,00 m ³ * 2 577,34 Kč/m ³	=	252 579,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 86 / 100 = 86,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Sklad (garáž) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Sklad (garáž) - zjištěná cena

*	0,150
=	37 886,90 Kč
*	0,851
=	32 241,75 Kč
=	32 241,75 Kč
*	1 / 3
=	10 747,25 Kč

5. Sklad (dřevěný)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP (přízemí)	20,00	3,20 m
	20,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP (přízemí)	20,00*3,30 =	66,00
Z	zastřešení	20,00*3,80/2 =	38,00
	Obestavěný prostor - celkem:		104,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	100

2. Obvodové stěny	smíšené	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	beton	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,70	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,42
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8642

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8642
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 061,32
Plná cena: 104,00 m ³ * 2 061,32 Kč/m ³	=	214 377,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 86 / 100 = 86,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Sklad (dřevěný) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,150
=	32 156,59 Kč
*	0,851
=	27 365,26 Kč
=	27 365,26 Kč
*	1 / 3

Sklad (dřevěný) - zjištěná cena

= 9 121,75 Kč

6. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 25,00 m
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
druhých 5,00 m hloubky: 5,00 m * 3 810,- Kč/m
další hloubka: 15,00 m * 5 200,- Kč/m

+ 9 750,- Kč
+ 19 050,- Kč
+ 78 000,- Kč

Základní cena celkem

= **106 800,- Kč**

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

* 1,0000

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

* 2,7650

Studna neslouží trvale svému účelu:

* 0,2000

Upravená cena studny

= **59 060,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 86 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 86 / 100 = 86,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **8 859,06 Kč**

Koeficient pp

* 0,851

Cena stavby CS

= **7 539,06 Kč**

Studna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **7 539,06 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 3

Studna - zjištěná cena

= **2 513,02 Kč**

7. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 987,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum_{vp}) / \sum_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 987,00) / 1 987,00 = \mathbf{0,901}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,860}$

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 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,860 = 0,851$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		819,-	0,851		696,97
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	323	844	696,97	
	Redukční koeficient R = 0,901			627,97	530 006,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	324	83	696,97	
	Redukční koeficient R = 0,901			627,97	52 121,51
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	325	186	696,97	
	Redukční koeficient R = 0,901			627,97	116 802,42
§ 4 odst. 1	orná půda	1067	874	696,97	
	Redukční koeficient R = 0,901			627,97	548 845,78
Stavební pozemky - celkem			1 987		1 247 776,39

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	819,-	0,04				32,76
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	854/2	713	32,76		23 357,88
Jiný pozemek - celkem			713			23 357,88
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=		1 271 134,27 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*		1 / 3
Pozemky - zjištěná cena celkem				=		423 711,42 Kč

8. Trvalé porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 247 776,39
Celková výměra pozemku	m ²	1 987,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	94 195,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	6 122,71
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	6 122,71 Kč

Výsledky

1. Rodinný dům	42 690,- Kč
2. Sklad (bývalý chlív)	45 300,80 Kč
3. Sklad (bývalý chlív)	48 132,10 Kč
4. Sklad (garáž)	10 747,30 Kč
5. Sklad (dřevěný)	9 121,80 Kč
6. Studna	2 513,- Kč
7. Pozemky	423 711,40 Kč
8. Trvalé porosty	6 122,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 588 339,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 588 340,- Kč

slovy: Pětsetosmdesátosmtisíctřistačtyřicet Kč

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, vyhláška č. 424/2021 Sb., §1a), §1b)
obvyklá cena

Analýza trhu

V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V městě Podbořany není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný podobný rodinný dům, v blízkém okolí cca 10km je pak nabízeno přibližně sedmdesát rodinných domů, z toho přibližně dvacetpět rodinných domů v původním stavu v cenové relaci od 999.990,- Kč za rodinný dům v původním stavu s menším pozemkem v obci Radonice. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

Zastavěná plocha RD: 117 m²

Pozemky celkem: 1987m²

lokalita	cena	druh ceny
1) Podbořany, Letov, okr. Louny	1 310 000,- Kč	realizovaná cena, prodej 04/2021
Dispozice domu je 2+1, vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, komín je nově vyvložkováný. Přístup do kotelný je mimo obytné prostory. Dům má plastová okna. V koupelně se nachází		

sprchový kout i vana, WC je samostatné. Odpadní voda svedena do septiku. K nemovitosti náleží též kolna a garáž. Zahrada je rovinatá, zatravněná. Pozemek celkem 1297m².



2) Drahonice, Lubenec, okr. Louny

1 380 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 04/2021

Zastavěná plocha je 148 m², užitná plocha 118 m². Zdivo smíšené. Dům je nepodsklepený o dispozici 2+1. Do domu se vchází přes sítň se vstupem do kuchyně. Z kuchyně je pak možné vstoupit do prostorného obývacího pokoje nebo ložnice a koupelny s toaletou. Plastová okna, plastové dveře, střešní krytina Bramac - betonová taška, okapy, elektroinstalace v mědi. Objekt je připojen na vodovodní řad a kanalizaci ČOV. U domu je vodárna i jímka na 10m³. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, ústřední vytápění s rozvodem v mědi. Na pozemku je i studna. K objektu vede z části nezpevněná příjezdová cesta přes obecní a soukromý pozemek.



3) Vroutek, okr. Louny

1 490 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 04/2021

Dům je umístěn ve svahu a nabízí podlahovou plochu 194 m² a půdu. V suterénu je kotelná, prádelna, koupelna, WC, sklepní prostor, chodba a schodiště do přízemí. V přízemí se nachází obytný prostor 4+1 a schodiště na půdu. V roce 1968 proběhla rekonstrukce domu, kdy bylo zřízeno ústřední topení, které je připojeno na kotel na pevná paliva. Vedle domu stojí stodola. Zastavěný pozemek s přilehlými zahradami zabírá plochu 1344 m².



4) Vroutek, okr. Louny

1 500 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 07/2021

patrový rodinný dům 5+1 na pozemku o výměře více než 850 m². Na rovinatém pozemku se nachází travnatá plocha a stodola s garáží. Samotný dům nabízí v 1. nadzemním podlaží vstupní chodbu a čtyři samostatné místnosti. Dále se v přízemí nachází koupelna s WC a sprchovým koutem. Vstup do prvního patra tvoří betonové schody. V patře se nachází 3 samostatné místnosti a terasa. Dům je v původním stavu a je vhodný ke kompletní rekonstrukci.



5) Nepomyšl, okr. Louny

1 000 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 11/2021

Na pozemku o celkové výměře 900 m² jsou následující stavby: rodinný dům o zastavěné ploše cca 145 m², na který navazují chlévy o zastavěné ploše cca 45 m², na samém konci pozemku se pak nachází stodola o přibližné zastavěné ploše 115 m². Veškeré stavby na pozemku jsou určeny ke kompletní rekonstrukci. Elektřina není do objektu aktuálně dodávána (elektroměr dlouhá léta demontován), nová přípojka vodovodu je zakončena na hranici pozemku, stejně tak kanalizace je

zakončena na hranici pozemku.



6) Vroutek, okr. Louny **1 200 000,- Kč** **realizovaná cena, prodej 04/2021**
Rodinný dům v původním stavu k rekonstrukci, pozemek celkem 541m².

hodnocení vzorků

č.nem.	Kč/ks
1. RD Podbořany, Letov, okr. Louny	1 310 000
2. RD Drahonice, Lubenec, okr. Louny	1 380 000
3. RD Vroutek, okr. Louny	1 490 000
4. RD Vroutek, okr. Louny	1 500 000
5. RD Nepomyšl, okr. Louny	1 000 000
6. RD Vroutek, okr. Louny	1 200 000
minimum	1 000 000
maximum	1 500 000
median	1 345 000
průměr	1 313 333
jednotková cena (median)	1 345 000
jednotka (ks)	1
porovnávací hodnota	1 345 000
spoluvlastnický podíl ve výši 1/3	448 333

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena celkem činí 588.340,- Kč. Porovnávací hodnota činí 448.333,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median, po zaokrouhlení 450.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 450 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 450 000,- Kč

slovy: čtyřistapadesát tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

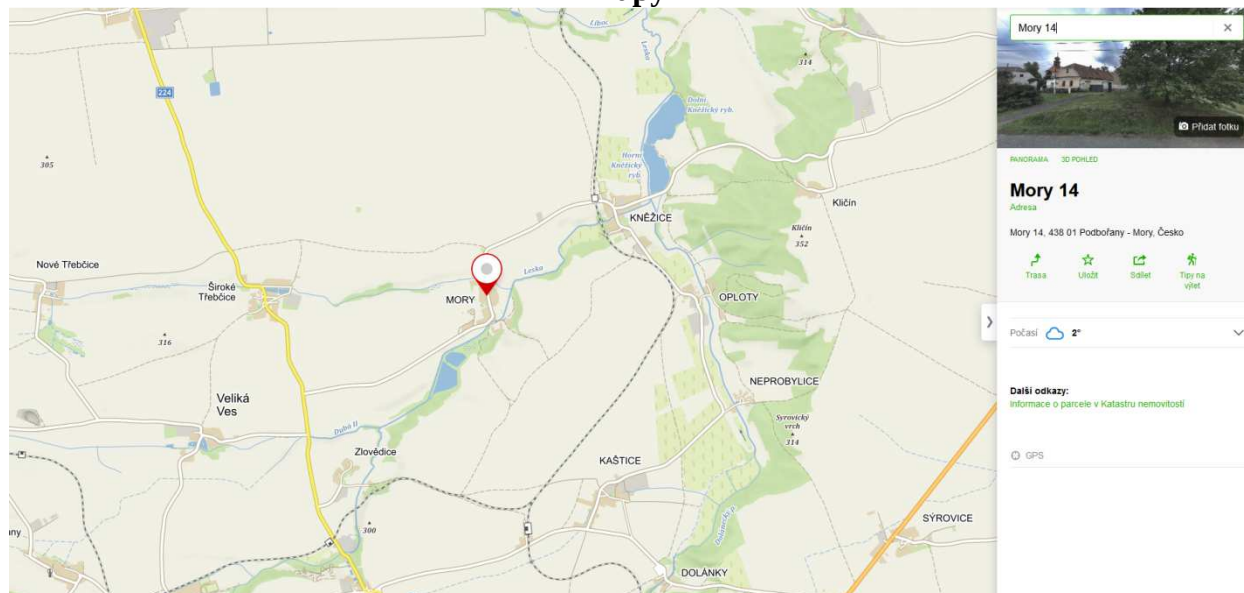
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy

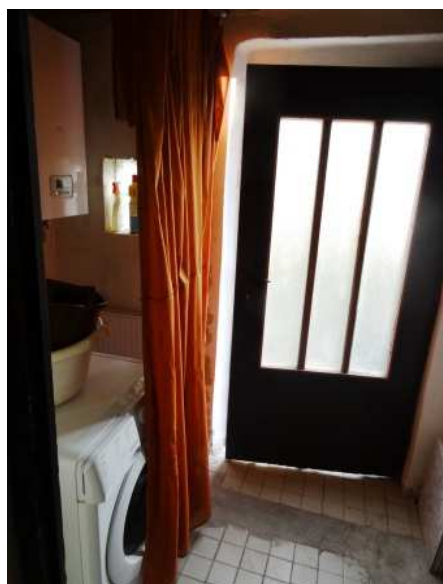




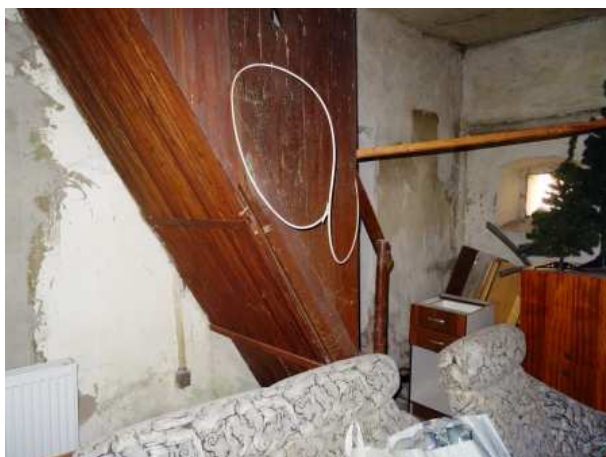
vstup a vjezd na pozemek vstup do domu



1 NP (přízemí)
zádveří



chodba



WC, koupelna



kuchyně



pokoj



pokoje



půda, krov



vedlejší stavby



zbořeniště



pozemek za oplocením



pohledy





Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 07.02.2022