

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 068922/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek stp. 93 (zastavěná plocha o výměře 425 m<sup>2</sup>), jehož nedílnou součástí je rodinný dům č.p. 86 s příslušenstvím, a pozemek pč. 253/8 – (ostatní plocha o výměře 504m<sup>2</sup>) vše zapsané na LV č. 257 pro obec Pšov, k.ú. Novosedly u Žlutic, okres Karlovy Vary

**Znalec:** Ladislava Krojová  
Hvozd 44  
331 01 Plasy  
telefon: 602 275 873  
e-mail: lada@kroj.eu  
IČ: 113765896 datová schránka: 8zj62o  
Číslo posudku v evidenci znalce: 1769-35/2023

**Zadavatel:** insolvenční správce, JUDr Ladislav Paulus  
Veveří 456/9  
60200 Brno

**Počet stran:** 30

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 5.12.2023

**Vyhotoveno:** Ve Hvozdu 5.12.2023

# Prohlášení znalce

## Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

### *Prohlášení:*

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatel. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

### *Předpoklady:*

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

### *Věcná omezení:*

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely, neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

### *Časové omezení:*

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

**Stanovení obvyklé ceny - podílu ve výši 1/6 nemovitosti - pozemku stp. 93 (zastavěná plocha o výměře 425 m<sup>2</sup>), jehož nedílnou součástí je rodinný dům č.p. 86 s příslušenstvím, a pozemek pč. 253/8 (ostatní plocha o výměře 504m<sup>2</sup>) vše zapsané na LV č. 257 pro obec Pšov, k.ú. Novosedly u Žlutic, okres Karlovy Vary**

*Posudek je dále zpracován v souladu s oceňovací vyhláškou pro rok 2023 - vyhl.č. 337/2022 Sb., - §1 c) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*

### 1.2. Účel znaleckého posudku

pro účely insolvenčního řízení - ocenění obvyklé hodnoty nemovitého majetku zahrnutého do majetkové podstaty dlužníka Jiřího Drahoty - sp. zn. insolvenčního řízení KSCB 27 INS 14225/2023

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

zadavatel nesdělil znalci žádnou podstatnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

### **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.11.2023 za přítomnosti spolumajitele objektu pana Miroslava Hrona.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

V dálkovém přístupu do katastru nemovitostí byly vyhledány objekty obdobného typu a stáří v okolí cca 20 km od oceňovaného objektu, jejichž prodej byl realizován v roce 2023 z nichž byly následně vybrány 4 srovnatelné objekty. K těmto objektům byly dále v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí vyhledány údaje o dosažených cenách při jejich prodeji, a následně byly tyto objekty zařazeny do porovnávací analýzy.

Pro úplnost byla ještě získána data z realitních serverů v Karlovarském a Plzeňském kraji, kde jsou ke dni zpracování posudku nabízeny podobné nemovitosti, Byly vybrány čtyři další nemovitosti a s použitím regulačních koeficientů zahrnuty též do porovnávací sestavy.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

BRADÁČ, A. a kolektiv, 2016. Teorie oceňování nemovitostí. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;

Objednávka vypracování znaleckého posudku z 25.10.2023

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR, 2014;

Mapové podklady – [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz); [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps);

Cenové údaje nemovitostí – Katastr nemovitostí ČR;

Informace z trhu s nemovitými věcmi - <http://www.sreality.cz/>;

Povodňové mapy, Česká asociace pojišťoven;

Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů;

Platná vyhláška Ministerstva financí k provedení zákona č. 151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška);

Územní plán obce Pšov

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd. V případě reální

inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážení nereálnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat. Z výše uvedených důvodů se jako lepší podklady pro porovnání jeví cenové údaje, tedy informace z katastru nemovitosti

Vzhledem k tomu, že jako zdroj většiny dat pro ocenění byla použita data o oceňovaném objektu, která byla zjištěna při prohlídce objektu a jeho zaměření, a dále data z veřejného rejstříku [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), odkud byly čerpány zejména údaje o dosažených cenách porovnávaných nemovitostí, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné podle cenového předpisu.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### **Cena zjištěná dle platného cenového předpisu:**

Cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu se rozumí cena, která je vypočtena podle předem určených postupů a na základě předem určených základních cen pozemků a staveb pro danou lokalitu, s použitím příslušných koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná dle platného cenového předpisu je určena především pro fiskální účely a její vazba na aktuální situaci na trhu je vzhledem k využití statistických údajů z minulých let problematická.

Cena zjištěná (administrativní cena) podle platného cenového předpisu - vyhlášky MF (337/2022Sb.) v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

**Obvyklá cena** se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- I. výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- II. srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- III. určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- IV. úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- V. výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- VI. určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění. Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

Než se přistoupí k vlastnímu návrhu **obvyklé ceny** (tržní hodnoty), je třeba předestříit, že **tržní hodnotu nelze v žádném případě spočítat, resp. nelze ji vyčíslit nějakým exaktním způsobem**, přestože v oceňovací praxi se vyskytují jisté exaktní způsoby pro její stanovení. Tyto způsoby či postupy je třeba chápat pouze a jen jako nápomocné, sloužící k tomu, aby odhadce resp. znalec mohl

vyslovit názor na obvyklou cenu (tržní hodnotu) majetku na základě nějakých podpůrných údajů.  
**Obvyklá cena (tržní hodnota) je vždy názor, nikoliv dogmaticky vypočtená částka.**

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Data byla získána  
z informací objednavatele,  
z veřejného přístupu do katastru nemovitostí včetně cenových údajů o cenách dle smluv v katastru evidovaných  
Z územního plánu obce Pšov  
z dat regionálního informačního servisu  
z dat e-portálu územních samospráv

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Pro tento posudek bylo použito:

Porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a z přístupných informací je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti.

Po zvážení všech faktorů oceňovací metody porovnáním, použité jako substitute pro odvození ceny z nabídky a poptávky, byl proveden výběr čtyř objektů obdobného využití v okolí do 20 km od nemovitosti posuzované již prodaných

Pro úplnost ještě získána data z realitních serverů v Karlovarském a Plzeňském kraji, kde jsou ke dni zpracování posudku nabízeny podobné nemovitosti. Byly vybrány další čtyři nemovitosti a s použitím regulačních koeficientů zahrnuty též do porovnávací sestavy.

Po zvážení všech faktorů oceňovací metody porovnáním, použité jako substitute pro odvození ceny z nabídky a poptávky, byl celkem proveden výběr celkem osmi nemovitostí obdobného způsobu využití, podobného stáří, provedení a technického stavu

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Pšov, k.ú. Novosedly u Žlutic

Adresa nemovitosti: Novosedly 86, 364 52 Novosedly

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Jiří Drahota, Rozpoutí 1, 382 32 Kaplice, LV: 257, podíl: 1 / 6

Miroslav Hron, Novosedly 86, 364 52 Pšov, LV: 257, podíl: 5 / 6

#### **Dokumentace a skutečnost**

K objednání posudku nebyla předložena žádná dokumentace

## Místopis

Novosedly

Obec Novosedly se nachází na jihozápadním okraji okresu Karlovy Vary hraničícím s okresem Plzeň - sever.

V obci není škola ani školka, prodejna a obecní úřad se nachází v Pšově, ostatní infrastruktura, školy a zdravotnictví ve Žluticích (cca 12 km)

Část Víška, ve které se posuzovaný objekt nachází je od samotné obce Novosedly vzdálena necelé dva kilometry, nachází se tu pouze čtyři dvojdomky a velký funkční zemědělský areál.

Stavby byly dle dostupných informací postaveny v roce 1958 určeny pro bydlení zaměstnanců bývalého zemědělského družstva. Postupně byly domy odprodány nájemcům.

V platném územním plánu obce se posuzovaný objekt nachází v plochách

BV plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské

*převažující (hlavní) využití:*

pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím)

*přípustné využití:*

pozemky související dopravní a technické infrastruktury

pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení

pozemky veřejných prostranství

*podmínečně přípustné využití:*

pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů

pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení

souvisejícího území, jsou slučitelné s hlavním využitím a slouží zejména obyvatelům vymezené plochy, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území

podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití):

podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu jsou definovány v urbanistické koncepci a koncepci veřejné infrastruktury

výšková regulace zástavby: 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví

charakter a struktura zástavby: zástavba se bude soustřeďovat podél komunikací a bude sledovat tradiční tvar (obdélný půdorys) umístěný ke komunikaci stejně jako okolní historická zástavba v lokalitě

rozmezí pro vymezení stavebních pozemků: nestanoveno

maximální intenzita využití stavebních pozemků: 30% plochy (vždy v poměru k velikosti pozemku)

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda

trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bydlení  průmyslová zóna – zemědělský statek

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace dešťová  plyn není

veř. / vl.  /  elektro

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  okrajová část - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### **Celkový popis nemovitosti**

Řadový krajní rodinný dům je částečně podsklepený, přízemní, s částečně využitým podkrovím. V suterénu je sklep, v přízemí zádveří, veranda, chodba, kuchyň, obývací pokoj, koupelna a WC v podkroví je zřízen jeden pokoj bez dalšího příslušenství.

Objekt je umístěn na okraji obce, je napojen na obecní vodovod z obecní studny, odpadní vody jsou svedeny do domovní čistírny odpadních vod s přepadem do dešťové kanalizace obce

Na pozemku u domu a zahradě se dále nachází několik dřevěných přístřešků na dřevo, žádný z nich nepodléhá zápisu do KN. Pozemek je oplocen s vraty a vrátky, na pozemku jsou smíšené porosty ovocných a okrasných stromů.

Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí  
Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
Přístup k nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Nemovitost věc není situována v záplavovém území

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemek stp. 93 s rodinným domem čp. 86 a zahradou ( v KN vedeno jako ostatní plocha) pč. 253/8
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům čp. 86
  - 1.3. Domovní čistírna
2. Trvalé porosty

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům čp. 86 Novosedly



## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 86 s pozemky a příslušenstvím - podíl 1/6
Adresa předmětu ocenění:	Novosedly 86 364 52 Novosedly
LV:	257
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Pšov
Katastrální území:	Novosedly u Žlutic
Počet obyvatel:	595
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 198,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
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	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 446,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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 - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,563}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,869$

## 1. Pozemek stp. 93 s rodinným domem čp. 86 a zahrad pč. 253/8

### 1.1. pozemky

Pozemek pč. 253/8 je v KN veden jako jiná plocha - ostatní plocha - jiná plocha - je užíván ve funkčním celku s domem čp. 86 a oceněn podle § 4 odst. 1

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,869$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,869 = 0,869$

### 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	446,-	0,869		387,57	
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. 93	425	387,57	164 717,25
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	253/8	504	387,57	195 335,28
Stavební pozemky - celkem			929		<b>360 052,53</b>

## 1.2. Rodinný dům čp. 86

Základy domu betonové, nosné zdivo 45 cm, stropy trámové dřevěné, sedlová střecha s dřevěným krovem. Schody do sklepa betonové, na půdu dřevěné, omítky vnější vápenocementové, vnitřní štukové; okna plastová, teplá voda z el.boileru v koupelně, v kuchyni kombinovaný sporák PB+el.trouba, vytápění domu kotlem na tuhá paliva

V roce 2023 byla položena nová krytina spojená s úpravou krovu ve štítu (zrušení polovalby). byly vyměněny střešní latě, krytina a okapové svody, střecha nebyla zateplována.

Údržba domu je tristní, dům je vlhký, místy jsou porušeny i nosné konstrukce.

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové s podstandardní izolací
2. Zdivo	smíšené cihly, porobeton
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	Vápenocementová omítka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	Dřevěné na půdu, do sklepa betonové
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	litinové i plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kombinovaný sporák - PB + elektro
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana,
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 209,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.PP:	3,85*4,65	=	17,90 m <sup>2</sup>
I.NP.:	8,5*8,7+2,55*6,85	=	91,42 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	17,90 m <sup>2</sup>	2,10 m
I.NP.:	91,42 m <sup>2</sup>	2,85 m

### Obestavěný prostor

I.PP:	(3,85*4,65)*(2,10)	=	37,60 m <sup>3</sup>
I.NP.:	(8,5*8,7)*(3,15)+(2,55*6,85*3,45)	=	293,21 m <sup>3</sup>
podkroví a zastřešení:	8,5*8,7*(1,60+2,0/2)	=	192,27 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>523,08 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	17,90 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	109,32 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	6,11

### 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 A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
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	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: minimálního rozsahu	II	-0,03
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. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) - vstupní veranda je od hlavní stavby konstrukčně "odtržená", dům je velmi vlhký - pravděpodobně byla původní izolace proti spodní vodě provedena velmi nekvalitně	V	0,40

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,675 = \mathbf{0,278}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,869$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,209,- \text{ Kč/m}^3 * 0,278 = 614,10 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 523,08 \text{ m}^3 * 614,10 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,869 = 279\,143,16 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 279 143,16 Kč**

### 1.3. Domovní čistírna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.1. Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - stavební část

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:** 1,00 ks

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 23 500,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = 56 757,20

**Plná cena:** 1,00 ks \* 56 757,20 Kč/ks = 56 757,20 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 60 = 13,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 13,3 \% / 100)$  \* 0,867

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = 49 208,49 Kč

Koeficient pp \* 0,869

**Cena stavby CS** = 42 762,18 Kč

**Domovní čistírna - zjištěná cena = 42 762,18 Kč**

#### Pozemek stp. 93 s rodinným domem čp. 86 a zahrad pč. 253/8 - rekapitulace

**1.1. Pozemky:** 360 052,53 Kč

**Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům čp. 86 279 143,16 Kč

1.3. Domovní čistírna 42 762,18 Kč

Stavby na pozemku - celkem + 321 905,34 Kč

**Pozemek stp. 93 s rodinným domem čp. 86 a zahrad pč. 253/8 - zjištěná cena celkem = 681 957,87 Kč**

## 2. Trvalé porosty

běžné druhy okrasných dřeví - Thuje, růže, škumpa, listnaté keře ,šeříky, smrk - pokryvná plocha cca 75 m<sup>2</sup>

### Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	360 052,53
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	929,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	75,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	29 067,75
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>2 470,76</u>
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>2 470,76 Kč</b>

## TRŽNÍ OCENĚNÍ MAJETKU

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům čp. 86 Novosedly

Oceňovaná nemovitost

<b>Užitná plocha:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	929,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovitosti:

<b>Název:</b>	Rodinný dům Žihle			
<b>Lokalita:</b>	Žihle			
<b>Popis:</b>	Podobný dům v obci Žihle čp. 58			
<b>Pozemek:</b>	923,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	108,80 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	70,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - cenový údaj z KN - vklad č. V-1622/23-435			1,00	
K2 Velikosti objektu - větší			0,95	
K3 Poloha - lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobná			1,00	
K5 Celkový stav - obdobná			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobná			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný dům v blízkém okolí			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
k 12.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
2 600 000	108,80	23 897	0,90	<b>21 507</b>



Zdroj: KN

<b>Název:</b>	<b>RD 25 Žihle</b>			
<b>Lokalita:</b>	Žihle			
<b>Popis:</b>	podobný rodinný dům v blízké obci			
<b>Pozemek:</b>	1 600,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	130,20 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	95,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - cenový údaj z KN V-148/2023-435			1,00	
K2 Velikosti objektu - větší			0,95	
K3 Poloha - lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobná			1,00	
K5 Celkový stav - obdobná			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobná			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný dům s větším pozemkem			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
k 27.2.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
2 310 000	130,20	17 742	0,88	15 613



Zdroj: KN

<b>Název:</b>	<b>RD Nečtiny čp. 201</b>			
<b>Lokalita:</b>	Nečtiny			
<b>Popis:</b>	podobný rodinný dům v blízké obci			
<b>Užitná plocha:</b>	140,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - cenový údaj z KN- V-1120/2023-435			1,00	
K2 Velikosti objektu - větší			0,90	
K3 Poloha - lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobná			1,00	
K5 Celkový stav - horší			1,05	
K6 Vliv pozemku - obdobná			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný dům s větším pozemkem			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
k 28.6.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
1 790 000	140,00	12 786	0,88	11 252



Zdroj: KN

<b>Název:</b>	<b>RD Plachtín čp. 22</b>			
<b>Lokalita:</b>	Nečtiny			
<b>Popis:</b>	podobný rodinný dům v blízké obci			
<b>Užitná plocha:</b>	110,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - cenový údaj z KN – V-254/2023-435			1,00	
K2 Velikosti objektu - mírně větší			0,98	
K3 Poloha - lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobná			1,00	
K5 Celkový stav - obdobná			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobná			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný dům s větším pozemkem			0,98	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
k 1.3.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
1 600 000	110,00	14 545	0,91	13 236



Zdroj: KN



<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 85 m2, pozemek 1 683 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Nádražní, Chýše			
<b>Popis:</b>	rodinný dům o velikosti 85 m2 na pozemku o velikosti 1 683 m2 v klidné obci Chýše. Tato nemovitost je před rekonstrukcí . Zastavěná plocha: 85m2 Pozemek: Velký pozemek o rozloze 1683m2 Nemovitost je zatížena věcným břemenem.			
<b>Pozemek:</b>	1 683,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	85,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	85,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,85	
K2 Velikosti objektu - obdobná			1,00	
K3 Poloha - lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - obdobné			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný objekt v blízké obci			1,00	
	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	k 3.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>Kc</b>
	1 499 000	85,00	17 635	0,77
				<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
				<b>13 579</b>



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej chalupy 326 m2, pozemek 474 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Chýše - Žďárek, okres Karlovy Vary			
<b>Popis:</b>	samostatně stojící zděná patrová chalupa v obci Žďárek u Chýše ( okres Karlovy Vary ). Jedná se o stavbu pro rodinnou rekreaci s č. evidenčním. v přízemí se nachází kuchyně, koupelna, obývací, technická místnost, betonová podlaha. V patře jsou dva pokoje, prkenná podlaha. V objektu o celkové výměře 474 m2 se nachází stodola, pergola s krbem, zděná garáž, malá stáj + zahrada.			
<b>Pozemek:</b>	474,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce			0,85	
K2 Velikosti objektu - větší			0,90	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - na pozemku jsou též využitelné hospodářské stavby			1,00	
	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	k 3.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>Kc</b>
	2 999 999	180,00	16 667	0,77
				<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
				<b>12 834</b>



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 160 m2, pozemek 1 136 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Manětín - Vysočany, okres Plzeň-sever			
<b>Popis:</b>	RD 5+1 s pozemkem v obci Vysočany u Manětína. V přízemí RD se nachází vstupní prosvětlená předsíň, kuchyň, tři pokoje, koupelna a wc. V prvním patře jsou dva samostatné pokoje se standardními stropy. Přímo k domu je přistavěna garáž, druhá je vedle postavena samostatně na pozemku. RD je částečně podsklepený. Součástí RD je přilehlá stodola, Voda z vlastní studny a odpad je řešen septikem.			
<b>Pozemek:</b>	1 136,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	160,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	409,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	0,90
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný větší dům s využitelnými hosp. stavbami	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>k 3.12.2023</b>	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
3 221 500	160,00	20 134	0,69	<b>13 892</b>

**Název: Prodej rodinného domu 90 m<sup>2</sup>, pozemek 113 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Manětín, okres Plzeň-sever

**Popis:** rodinný dům o dispozici 3+1 v Manětíně. V přízemí domu je obývací pokoj, kuchyně, kotelná, koupelna a WC. V patře ložnice, dětský pokoj a zimní zahrada, která může být využívána jako další pokoj. Obývací pokoj o ploše 20 m<sup>2</sup> má výhled na zahrádku na sever. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnou chladničkou, mrazničkou, horkovzdušnou troubou s grilem. Varná deska je plynová na PB. Koupelna s podlahovým vytápěním je po rekonstrukci. Výhodou je vana se zástěnou pro možnost sprchování. Ložnice v patře je neprůchozí a z pokoje je vstup na zimní zahradu. Zde jsou použity plastová okna pro dosažení tepelného komfortu. Vytápění zajišťuje kotel na peletky s automatickým doplňováním, jehož spotřeba je cca 5 tun ročně. Kotel je možný upravit na spalování dřeva či uhlí. Bojler o objemu 200 l je propojen s akumulací nádrží kotle. V topné sezóně tak není nutné využívat elektřinu k ohřevu vody. Do domu je zaveden vodovod a kanalizační přípojka byla vybudována v roce 2022. K domu přiléhá pozemek (41 m<sup>2</sup>) s dvorkem, ze kterého je vstup do sklepa. Na pozemku je postavena dílna a kůlna.

**Pozemek:** 113,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 90,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 85,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný dům lépe vybavený ve střediskové obci	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>k 3.12.2023</b>	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
3 290 000	90,00	36 556	0,72	<b>26 320</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:****Odhad obvyklé ceny porovnávací metodou na bázi přímého porovnání:**

Jedná se o posouzení hodnoty nemovitostí na základě porovnání s dosahovanými prodejními cenami srovnatelných nemovitostí. Jedná se o tzv. porovnávací přístup, jehož výsledkem je tzv. porovnávací či komparační hodnota. Základním principem tohoto přístupu je předpoklad, že účastníci trhu usuzují na hodnotu nemovitosti z úrovně současně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí, a preferují nemovitost z jejich pohledu nejvýhodnější.

Pro odhad porovnávací hodnoty oceňovaného objektu byla v tomto případě použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, kde jako základní jednotka porovnání byl použit objekt jako celek, a pro zohlednění cenotvorných rozdílů mezi oceňovaným objektem a porovnávanými vzorky byly v rámci porovnávací analýzy použity následující koeficienty:

**K1 - Koeficient redukce pramene ceny**

Tento koeficient zohledňuje v jakém časovém období byl prodej realizován

Pokud je srovnávaná nemovitost převzata z realitní inzerce, je dle zkušeností se nabízená cena reality od ceny kupní výrazně liší cca o 10 - 25% směrem dolů.

Pokud je jako pramen ceny použita smlouva nebo oficiální údaj z KN je koeficient roven 1

**K2 - Koeficient velikosti stavby**

Tento koeficient zohledňuje rozdíly ve velikosti stavby z hlediska užité plochy odvozené od zastavěné plochy a počtu nadzemních podlaží

**K3 - Koeficient polohy**

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v poloze oceňovaného objektu a porovnávaných vzorků z hlediska vzdálenosti od centra obce a další infrastruktury

**K4 - Koeficient provedení a vybavení**

Tento koeficient zohledňuje rozdíly v celkovém stavebně technickém stavu hlavní stavby

**K5 - Celkový stav**

Tento koeficient zohledňuje existenci garáží, hospodářských staveb a vedlejších staveb, příslušenství apod.

**K6 - Koeficient vlivu a velikosti pozemku**

Tento koeficient zohledňuje rozdíly ve velikosti a vlivu pozemků náležejících k objektu

**K7 - Úvaha zpracovatele ocenění**

Tento koeficient zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu a zároveň odborný názor znalce na oceňovanou nemovitost vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí.

Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1

Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1.

Za výchozí cenu se bere cena srovnatelné nemovitosti

Minimální jednotková porovnávací cena	11 252 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 029 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	26 320 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>16 029 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 667 016 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek stp. 93 s rodinným domem čp. 86 a zahrad pč. 253/8	681 957,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	360 052,53 Kč
1.2. Rodinný dům čp. 86	279 143,20 Kč
1.3. Domovní čistírna	42 762,20 Kč
	<hr/>
	= 681 957,90 Kč
2. Trvalé porosty	2 470,80 Kč

**Výsledná cena - celkem: 684 428,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 684 430,- Kč**

slovy: Šestsetosmdesátčtyřitisícčtyřistatřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**684 430 Kč**

slovy: Šestsetosmdesátčtyřitisícčtyřistatřicet Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům čp. 86 Novosedly	1 667 016,- Kč
-----------------------------------	----------------

#### Silné stránky

V roce 2023 byla na náklady pana Hrona provedena výměna střešních latí a střešní krytiny, upraven štít domu a zřízeny nové okapy a svody - celková částka za provedené práce činila 281 405,- Kč – doklady byly znalci předloženy při místním šetření

#### Slabé stránky

I přes výše uvedené provedené opravy na domě stále zůstávají konstrukční závady stavby - utržená veranda, vysoká vlhkost v přízemí objektu, objekt je uvnitř podstatně zasažen plísní.

Dále je nutno zmínit fakt, že samotná nemovitost je situována v území, kde jsou velmi omezené pracovní příležitosti, jakýkoliv nákup, nebo návštěva lékaře při absenci osobního vozidla je záležitostí celého dne, autobusové spojení do osady jezdí pouze ráno a večer a to jen v pracovních dnech

**Obvyklá cena dle porovnání**

**1 670 000 Kč**

slovy: Jedenmiliónšestsetosmdesát tisíc Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro ocenění byla použita porovnávací metoda na bázi přímého porovnání, která nejlépe ukazuje na reálné postavení oceňované nemovitosti na současném trhu v daném segmentu. Pro zohlednění cenotvorných rozdílů použity koeficienty.

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data z veřejného rejstříku [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), odkud byly čerpány zejména údaje o dosažených cenách porovnávaných objektů a pozemků, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné podle cenového předpisu

Pokud je předmětem ocenění (prodeje či dražby) pouze spoluvlastnický podíl, pak lze vyslovit předpoklad, že se případný zájemce o koupi spoluvlastnického podílu vystavuje zvýšenému potenciálnímu riziku potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, nýbrž bude nucen do budoucna vždy nějakým způsobem kooperovat s druhým spoluvlastníkem. Jinými slovy, potenciální kupec nebude oprávněn rozhodovat o osudu předmětné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního uvážení a ani s ní takto nakládat. Oceňovanou nemovitost totiž není možné reálně rozdělit na části dle výše spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitosti musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitostí jako celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných věcí (v daném případě nemovitostí) nabízených k prodeji (případně již zrealizovaných obchodů), v naprosté většině prodeju jako celek. Trh spoluvlastnických podílů de facto neexistuje, resp. veřejně se prakticky neobchoduje, a pokud ano, jsou tržní ceny spoluvlastnických podílů "pokřiveny", právě s ohledem na obtížnou obchodovatelnost. A to přesto, že spoluvlastnictví k nemovitosti je běžný jev. Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se obvyklé odráží i v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnického podílu k prodeji. Nabízený podíl (vyjádřeno v Kč) je obecně nižší než by odpovídal spoluvlastnickému teoretickému "matematickému" podílu. Snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku (z.č. 151/1997 Sb). S ohledem na výše nastíněnou obtížnou obchodovatelnost spoluvlastnických podílů při absenci konkrétních podkladů pro ocenění těchto podílů z realitního trhu je nutno obchodovatelnost těchto podílů víceméně upravit pouze na základě odborného odhadu znalce.

Obecně je třeba v daném případě zohlednit skutečnost, že předmětná oceňovaná nemovitost není komerční nemovitost, která by přinášela zisk (výnos), jedná se o objekt určený k rodinnému bydlení. Dále je třeba uvést, že oceňovaná nemovitost není dělitelná ve výši oceňovaného spoluvlastnického podílu tak, aby každá jeho část mohla být samostatně (nezávisle na druhé části) užívaná.

S ohledem na vše výše uvedené, je možno učinit následující závěr:

Cena obvyklá oceňované nemovitosti jako celku je stanovena ve výši 1 670 000,- Kč.

Matematický podíl ve výši id. 1/6 z částky 1 670 000 Kč po zaokrouhlení činí 280 000,- Kč.

**S ohledem na výše uvedená rizika a specifika dané věci, odhaduji tržní podíl (podíl ve výši ceny obvyklé zejména s ohledem na obtížnou obchodovatelnost) ve výši 60% z matematického, což činí  $0,60 * 280\ 000,- \text{ Kč} = 168\ 000,- \text{ Kč}$**

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny - podílu ve výši 1/6 nemovitosti - pozemku stp. 93 (zastavěná plocha o výměře 425 m<sup>2</sup>), jehož nedílnou součástí je rodinný dům č.p. 86 s příslušenstvím, a pozemek pč. 253/8 – ostatní plocha o výměře 504m<sup>2</sup>) vše zapsané na LV č. 257 pro obec Pšov, k.ú. Novosedly u Žlutic, okres Karlovy Vary

**Obvyklá cena 1/6 nemovitosti**

**168 000 Kč**

slovy: jednošedesátosmtisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat spíše jako cenu variantní (doplňkovou). Tato metoda slouží zejména pro daňové účely a zpravidla bývá nižší než cena obvyklá. Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů. Nutno však upozornit, že cena nemovitosti, tak jak byla stanovena, se může i v relativně krátké době změnit (klesnout), a to v důsledku předpokládané blížící se krize vyvolané zvýšenou inflací, zdražováním energií, PHM a potravin.

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, a to z prodeje budov, rodinných domů (event. pozemků) v dané lokalitě, tedy z kupních smluv (cenových údajů) získaných z archivu katastrálního úřadu a z realitní inzerce. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

### Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování posudku nebyl přizván žádný konzultant

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji fakturou č. P 34/2023.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 4.6.2001 pod č.j. spr. 1464/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

*V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu sp. zn. Afs 178/2015 -39 ze dne 11.8.2016 jsou ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu cenami bez daně z přidané hodnoty .*

*Cena obvyklá je též stanovena bez DPH*

*Znalec je si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, v platném znění -*

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 068922/2023.

Ve Hvozdu 5.12.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislava Krojová  
Hvozd 44  
331 01 Plasy

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 068922/2023

počet stran A4 v příloze:

11

Kopie katastrální mapy ze dne 3.12.2023



Pozemek p.č. 253/8 v k.ú. č. 706949

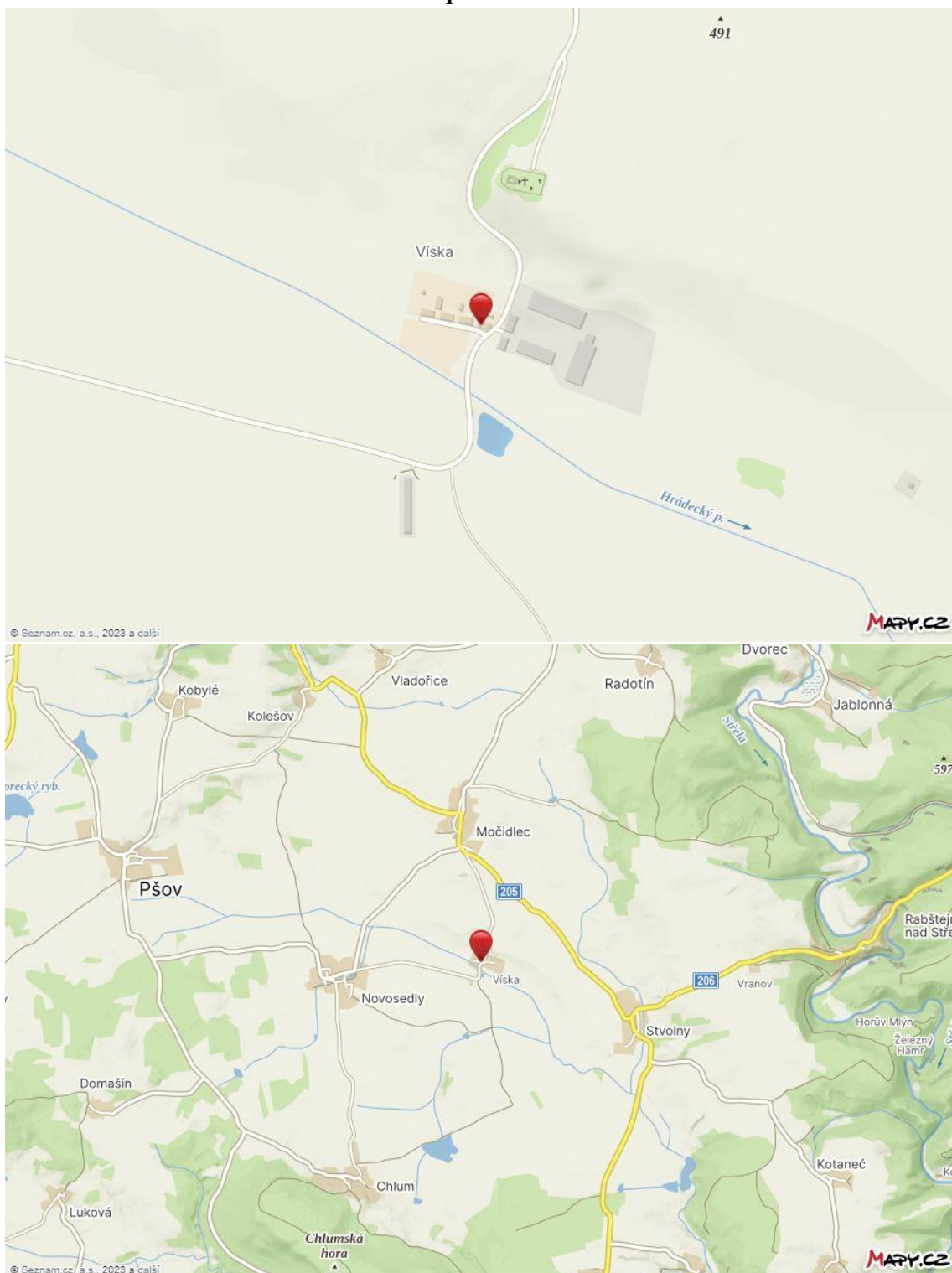


Kopie katastrální mapy ze dne 3.12.2023



Pozemek p.č. st. 93 v k.ú. č. 706949

## Mapa oblasti

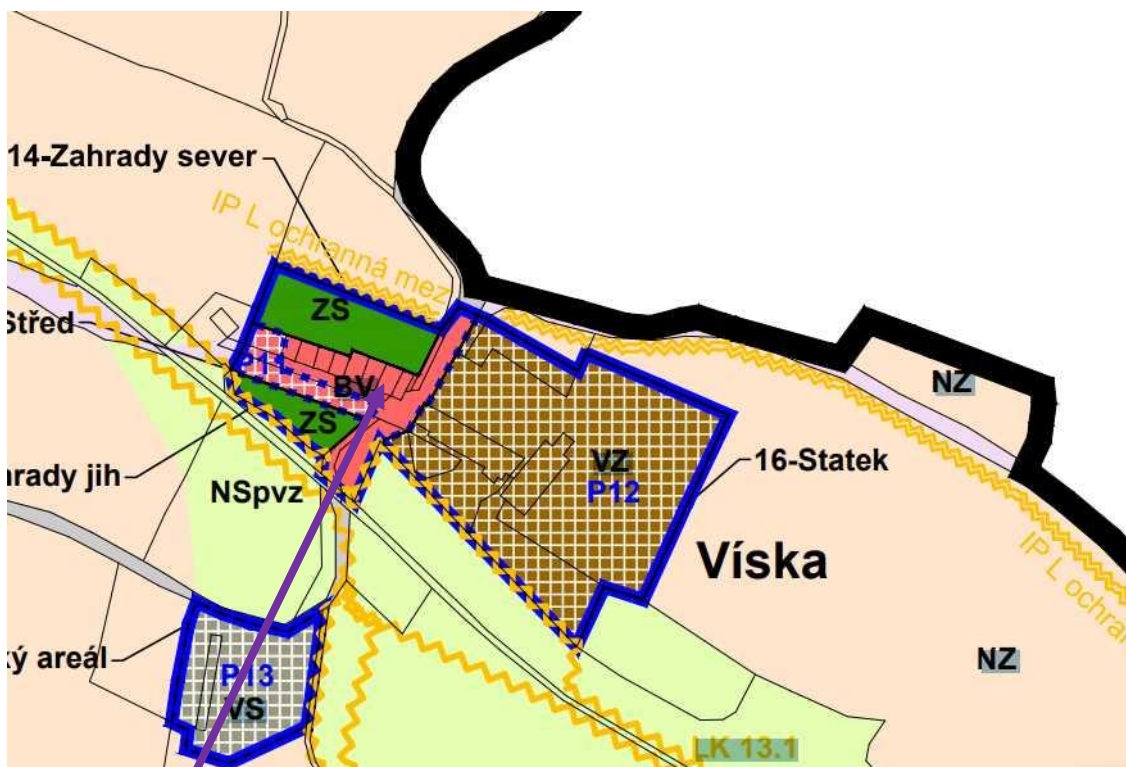












### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

stav: návrh:

v zastavěném a zastavitelném území:

SV	SV	plochy smíšené obytné - venkovské
BV	BV	plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské
BH	BH	plochy bydlení - v bytových domech
BX		plochy bydlení - se specifickým využitím