

# ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 1190-26/2022

Znalec: ZUOM a.s.  
Jírovcova 1621/9  
370 01 České Budějovice  
IČ 02777339

Obor, odvětví, specializace: pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel: ins. správce dlužníka: Pavel Šimáček  
Ing. Jakub Harvan  
Sobotecká 455  
511 01 Turnov

Číslo jednací: bez čísla jednacího

Předmět:



pozemek parc.č. 133 o výměře 1015m<sup>2</sup>, zahrada a parc.č. 289 o výměře 147m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Záborná Lhota čp. 39**, způsob využití rodinný dům, zapsáno na LV č. 144 pro k.ú. Záborná Lhota, obec Chotilsko u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 17.02.2022

Počet stran: 23 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 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 133 o výměře 1015m<sup>2</sup>, zahrada a parc.č. 289 o výměře 147m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Záborná Lhota čp. 39**, způsob využití rodinný dům, zapsáno na LV č. 144 pro k.ú. Záborná Lhota, obec Chotilsko u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Podklad pro insolvenční řízení **KSPH 75 INS 6283 / 2020** vedená u **Krajského 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. 144 pro k.ú. Záborná Lhota ze dne 01.10.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 144 pro k.ú. Záborná Lhota ze dne 08.02.2022
- 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.
- 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 24.01.2022. Veškeré popisy a informace vyplývají ze sdělení při prohlídce, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

### **Identifikační údaje nemovité věci**

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 144 pro k.ú. Záborná Lhota ze dne 08.02.2022  
Šimáček Pavel, Záborná Lhota 39, 26203 Chotilsko

Adresa:	Záborná Lhota čp. 39
Název katastrálního území:	Záborná Lhota
Název obce:	Chotilsko
Název okresu:	Příbram
List vlastnictví:	LV č. 144

### **Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 144 pro k.ú. Záborná Lhota ze dne 08.02.2022

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo zákonné

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Šimáček Pavel

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Šimáček Pavel

Zahájení exekuce - Šimáček Pavel

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
**určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva**

## Poloha a charakteristika

**Rodinný dům** je postaven v obci Chotilsko, samostatná část Záborná Lhota, v zastavěné, okrajové části Záborné Lhoty, při částečně zpevněné komunikaci (parc.č. 127 ve vlastnictví Vondrák Pavel a Zimová Miloslava, zajištěno věcným břemenem chůze a jízdy a parc.č. 154 ve vlastnictví obec Chotilsko). Vstup a vjezd na pozemek je z komunikace ze severní strany bez oplocení, vstup do rodinného domu a vjezd do jeho garáže ze severní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s možností parkování, se zástavbou převážně rodinnými domy. Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, nepravidelného půdorysu, u jihozápadního štítu domu je dlážděná terasa, jihozápadně od rodinného domu, v jihozápadním rohu pozemku je nadzemní bazén, u severní hranice pozemku stojí zděný sklad. Odkanalizování rodinného domu dle sdělení do jímky na vyvážení, voda ze studny, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

**Obec Chotilsko** je součástí okresu Příbram a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností a obcí s pověřeným obecním úřadem je město Dobříš (v dojezdové vzdálenosti cca 15km). V obci Chotilsko má trvalý pobyt hlášeno přibližně 540 obyvatel, je zde malá občanská a technická vybavenost (obecní úřad, pošta v obci Nový Knín, veřejný vodovod a kanalizace, restaurace, kulturní a sportovní zařízení, doprava autobusová). Samostatná část Záborná Lhota je bez vybavenosti, v dojezdové vzdálenosti do Chotilka cca 2km.

## Popis a stav

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

### Výčet místností:

#### **1 NP (přízemí)**

<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	<b>podlaha</b>
zádveří	4,10	ker.dlažba
chodba	11,85	ker.dlažba
kotelna	4,50	ker.dlažba
koupelna, WC	4,45	ker.dlažba
kuchyně	11,15	ker.dlažba
obývací pokoj	31,15	ker.dlažba
spíž	6,30	ker.dlažba
schodiště	6,00	
garáž a místnost topnou naftu	32,55	beton
<b>celkem</b>	<b>112,05</b>	

#### **podkroví**

<b>místnost</b>	<b>plocha (m2)</b>	<b>podlaha</b>
chodba	10,90	PVC
koupelna, WC	13,25	ker.dlažba
pokoj	6,20	plovoucí laminátová
pokoj + šatna	19,90	plovoucí laminátová
pokoj	15,50	plovoucí laminátová
pokoj	16,30	plovoucí laminátová
šatna	3,90	koberec
<b>celkem</b>	<b>85,95</b>	

Celkem 5+1, zastavěná plocha domu 147m<sup>2</sup>, podlahová plocha celkem 198,00m<sup>2</sup>, z toho obytná 165,45m<sup>2</sup>.

### Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové
Svislé konstrukce	Zděné HEBEL
Stropy	S rovným podhledem (železobetonové)
Střecha	Krov dřevěný, sedlový s polovalbami
Krytina	Tašková
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky, v garáži neprovedené
Vnější povrchy	Zateplení, omítky
Vnější obklady	Nejsou
Vnitřní obklady	Běžné keramické
Schody	Do podkroví betonové s dřevěným obkladem
Dveře	Náplňové
Okna	Plastová
Podlahy	Ker.dlažba, PVC, plovoucí laminátová
Vytápění	Ústřední teplovodní do radiátorů kotlem na topnou naftu (v nádržích v místnosti v garáži, místnost nebyla zpřístupněna), doplňkově krbem
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Není
Kanalizace	Do jímky na vyvážení
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka, spotřebiče
Vnitřní vybavení	V přízemí sprechový kout, umyvadlo, WC, v podkroví vana, dvě umyvadla, WC

### Historie a stavebně technický stav:

Rodinný dům byl postaven dle sdělení v roce 2001, od té doby je užíván k bydlení. Přibližně před čtyřmi až pěti roky byl rodinný dům dle sdělení vytopen (prasklým rozvodem vody v podkroví), následně byl dům vysoušen vysoušeči, od kterých zůstaly vyvrtné otvory průměru 5cm v keramické dlažbě v přízemí, od té doby je zdivo v přízemí na některých místech nad podlahou narušeno vlhkostí, některé okruhy elektroinstalace jsou nefunkční, v rozvodu topení se v některých částech ztrácí tlak. Celkový stavebně technický stav rodinného domu je hodnocen vzhledem k výše uvedeným závadám jako horší, předpokládám potřebu provedení oprav.

### Studna

Studna hloubky 8m

### Ostatní stavby

Menší zděný sklad u severní hranice pozemku, sklad v původním, horším stavu.

### Venkovní úpravy:

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

## Pozemky

parc.č. 289 o výměře 147m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je rodinný dům  
parc.č. 133 o výměře 1015m<sup>2</sup>, zahrada je pozemek zahrady okolo rodinného domu, pozemek je mírně svažité, částečně se zpevněnými plochami, převážně zatravněný, běžně udržovaný

## 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. §1a), §1b) a §1c), tj. určení obvyklé ceny, tržní hodnoty a zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

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. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné 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 <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: Žádná vybavenost	VI	0,80

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Vlivy zvyšující cenu - vysoká poptávka po nemovitých věcech	III	0,30
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,881}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,360}$$

## 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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vysoká poptávka po pozemcích	III	0,30



$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,232}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,085}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,676}$$

## 1. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	21 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 206,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP (přízemí):	107,00+40,00	=	147,00 m <sup>2</sup>
podkroví:		=	107,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP (přízemí):	147,00 m <sup>2</sup>	2,60 m
podkroví:	107,00 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

1 NP (přízemí):	147,00*3,00	=	441,00 m <sup>3</sup>
podkroví, zastřešení:	107,00*1,20+107,00*3,20/2+40,00*3,20/2	=	363,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>804,60 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	147,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	254,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,73

### 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: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (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: 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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 21 let:

$$s = 1 - 0,005 * 21 = \mathbf{0,895}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,895 = \mathbf{0,822}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,232}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,206,- \text{ Kč/m}^3 * 0,822 = 1\,813,33 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 804,60 \text{ m}^3 * 1\,813,33 \text{ Kč/m}^3 * 1,360 * 1,232 = 2\,444\,592,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,444\,592,59 \text{ Kč}}$$

## 2. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
-------------------------	-----------------------	---	------------

další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
----------------	-----------------------	---	-------------

<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>21 180,- Kč</b>
-----------------------------	--	---	--------------------

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

Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7650
------------------------------------------------------------	--	---	--------

<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>46 850,16 Kč</b>
-----------------------------	--	---	---------------------

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 79 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 100 = 21,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 21,0 \% / 100)$		*	0,790
----------------------------------------------	--	---	-------

		=	<b>37 011,63Kč</b>
--	--	---	--------------------

## Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41):	*	2,7650
	=	23 845,36 Kč
opotřebení čerpadel 21,0 %	*	0,790
	=	18 837,83 Kč

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>18 837,83 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>55 849,46 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,676
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>93 603,69 Kč</b>
<b>Studna - zjištěná cena</b>	=	<b>93 603,69 Kč</b>

## 3. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,232$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,232 = 1,676$**

### 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	253,-	1,676		424,03	
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	289	147	424,03	62 332,41

§ 4 odst. 1	zahradka	133	1 015	424,03	430 390,45
Stavební pozemky - celkem			1 162		<b>492 722,86</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **492 722,86 Kč**

### Výsledky

1. Rodinný dům	2 444 592,60 Kč
2. Studna	93 603,70 Kč
3. Pozemky	492 722,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **3 030 919,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **3 030 920,- Kč**

slovy: Třimilionytrícetisícdevětsetdvacet Kč

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

#### **Analýza trhu**

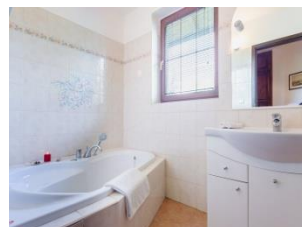
V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V obci Chotilsko není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný podobný rodinný dům, v okolí přibližně deseti km pak je nabízeno přibližně devadesát rodinných domů, z toho přibližně třicetpět novějších a nových rodinných domů v cenové relaci od 6.980.000,- Kč za rodinný dům v obci Hradištko po 12.900.00,- Kč za větší novostavby. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí, u dřívějších prodejů bude použit koeficient K6, index cenového nárůstu nemovitých věcí ve výši ročního růstu (za období 4Q2020 - 4Q2021) 16,8%, tj. 4,2% kvartálně. Jako zdroj této informace je použito indexů bankovního sektoru, kde jsou uvedeny čtvrtletní a roční změny průměrných vážených cen.

#### **Porovnávací metoda**

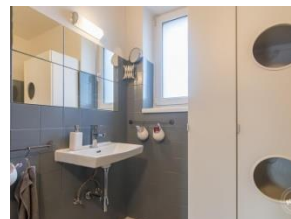
Zastavěná plocha RD: 147m<sup>2</sup>

Pozemek celkem: 1162m<sup>2</sup>

lokality	cena	druh ceny
1) Živohošť, okr. Příbram	6 500 000,- Kč	kupní cena, prodej 02/2021
Dům byl kolaudován v roce 2000, zateplený, krytina střechy ze břidlice, instalace v mědi, okna dřevěná, v přízemí na podlaze dlažba, kuchyně dřevěná na míru, kazetové stropy, v patře pak v ložnicích a na chodbě plovoucí podlahová krytina. Pitná voda je z vlastní vrtané studny, vytápění je zajištěno kachlovými krbovými kamny s ventilací a v případě potřeby přímotopy, ohřev vody z bojleru. Užitná podlahová plocha celého domu je 99m <sup>2</sup> , v přízemí navazuje na krytou terasu 18m <sup>2</sup> . Do domu vstupujete chodbou s vestavěnými skříněmi a vstupy na samostatné WC a do koupelny. Na předsíň navazuje kuchyň s jídelním koutem a vstupem na krytou terasu a dále do obývacího prostoru s kachlovými kamny. Zatočeným schodištěm se dostanete na prostornou chodbu 1. patra, odkud je vstup do dvou ložnic s balkonem, koupelnou se sprchovým koutem a WC a do komory. V rohu pozemku u příjezdové cesty je umístěn domek na zahradní nářadí Zastavěná plocha 82m <sup>2</sup> , pozemek celkem 866m <sup>2</sup> .		

**2) Stará Huť, okr. Příbram****6 900 000,- Kč****kupní cena, prodej 07/2020**

Prodej domu pergolou, bazénem a okrasnou zahradou. Dům má užitnou plochu 186 m<sup>2</sup>, kdy přízemí je částečně technické a obytná část je zejména v 1. patře. Dispozičně je dům 4+1, kdy v patře je obývací pokoj, dvě ložnice, kuchyň s jídelnou, koupelna a WC, další pokoj je v přízemí, kde je i technické zázemí (kotelna, prádelna, garáž). Dům pochází z 80 let, ale dokončený byl až v roce 2013, stavba je zateplená, okna jsou s izolačním trojsklem a o vytápění a teplou vodu se stará plynový kotel. Zastavěná plocha 111m<sup>2</sup>, pozemek celkem 711m<sup>2</sup>.

**3) Prosenická Lhota, Luhy, okr. Příbram****6 300 000,- Kč****kupní cena, prodej 04/2021**

rodinný dům o dispozici 5+KK, užitné ploše 117 m<sup>2</sup>. K dispozici je zde koupelna se sprchovým koutem a vanou, dvě toalety, zahrada se studnou a čističkou. Okna jsou plastová s izolačními trojskly, topení zajištěno elektrickým kotlem s podlahovým vytápěním. Možnost dokončit podkroví a vybudovat další obytný prostor. Zastavěná plocha 138m<sup>2</sup>, pozemek celkem 2118m<sup>2</sup>

**4) Malá Hraštice, okr. Příbram****7 000 000,- Kč****kupní cena, prodej 07/2020**

prodej samostatného rodinného domu s dispozicí 5+kk/garáž, pergola, pozemek 776 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha domu 131 m<sup>2</sup>. Zděný RD disponuje 2 NP, obklad celého domu cihličky Novabrick, střecha Bramack. Zatepleno, vč. půdních prostor. Na pozemku je k dispozici pergola (25 m<sup>2</sup>) a nová garáž(7,5x8,5 m) s vraty na elektrický pohon - dálkové ovládání. Síť: obecní vodovod, kanalizace, EE 230/380. Plyn není k dispozici. Vytápění domu: nové čerpadlo voda – vzduch se zásobníkem vody (dálkové ovládání + servis na telefonu). 1. NP: v obývacím pokoji s kuchyní položeno teplovodní podlahové topení, navíc krbová vložka s rozvodem teplého vzduchu do zimní zahrady a do 2.NP. 2 NP: radiátory – nová tělesa. Podlahy: 1.NP dlažba v technických a sanitárních prostorách, plovoucí podlaha obývací pokoj s kuchyňským koutem, schodiště je obloženo dřevem. 2.NP – nová vinylová podlaha. Okna: plastová s mřížkou, vstupní dveře rovněž plast, střešní okna dřevěná a roletami. Dispozice 1.NP: vstupní předsíňka, přes prosklenou zimní zahradu. V tomto podlaží je také umístěna technická místnost, koupelna a malá pracovna. Vedle pracovny je umístěn obývací pokoj s kuchyňským koutem (65 m<sup>2</sup>). Dispozice 2.NP: 4 samostatné pokoje (19 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>), koupelna (12 m<sup>2</sup>). Zařízení a dílčí úpravy domu byly dokončeny v dubnu 2018.

**5) Pouště, Mokrovraty, okr. Příbram****6 900 000,- Kč****kupní cena, prodej 07/2020**



rodinný dům (zastavěná plocha 118 m<sup>2</sup> + dvojgaráž), který se nachází na pozemku 1008 m<sup>2</sup>. Dispozice domu v přízemí nabízí obývací pokoj s krbem a kuchyňskou linkou, 2 ložnice, koupelnu s toaletou a vstupní chodbu. V domě byla zahájena půdní vestavba, která nabízí již dokončenou ložnici a koupelnu s toaletou, v budoucnu je možné dostavit další místnost o velikosti cca 40 m<sup>2</sup>. Součástí domu je garáž, na zahradě zapuštěný bazén. Dům je napojený na obecní vodovod, odpad je řešen jímkou. Dům je vytápěn elektřinou.



#### 6) Čím, okr. Příbram

7 800 000,- Kč

kupní cena, prodej 07/2020

rodinný dům byl kolaudován v r. 2014. V centrální části domu se nachází velký pokoj s jídelnou, na kterou navazuje kuchyňská část. K dispozici jsou dvě ložnice, jeden pokoj pro hosty s vlastní koupelnou a WC. U ložnic je kromě další koupelny a WC ještě šatna. Pod částí domu se nachází letní místnost. Z přední části k domu přiléhá garáž pro dvě auta s technickou místností. Užitná plocha domu je 200 m<sup>2</sup>, z toho 50 m<sup>2</sup> je garáž s technickou místností a 22 m<sup>2</sup> má zahradní místnost v suterénu domu. V domě je rozvedena voda z vlastní studny, odpady svedeny do obecní kanalizace. Vytápění domu je ústředním topením na elektřinu, ve vstupní chodbě a koupelnách je podlahové topení. Příprava na tepelné čerpadlo. Zastavěná plocha 220m<sup>2</sup>, Pozemek celkem 1945m<sup>2</sup>



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality
- K2 – koeficient velikosti pozemku
- K3 – koeficient velikosti domu
- K4 – koeficient stáří a vybavení domu
- K5 - koeficient vady domu
- K6 - koeficient cenového růstu

#### hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. Živohošť, okr. Příbram	1,00	1,05	1,10	0,90	0,95	1,17	6 500 000	7 510 128
2. Stará Huť, okr. Příbram	0,90	1,05	1,00	0,85	0,95	1,21	6 900 000	6 371 018
3. Prosenická Lhota, Luhy, okr. Příbram	1,00	0,90	1,00	0,90	0,95	1,13	6 300 000	5 478 071
4. Malá Hraštice, okr. Příbram	0,90	1,05	1,00	0,85	0,95	1,21	7 000 000	6 463 351
5. Pouště, Mokrovraty, okr. Příbram	1,00	1,00	1,00	0,85	0,95	1,21	6 900 000	6 741 818
6. Čím, okr. Příbram	0,90	0,90	1,00	0,85	0,95	1,21	7 800 000	6 173 160
minimum								5 478 071
maximum								7 510 128
median								6 417 184
průměr								6 456 257
jednotková cena (median)								6 417 184
<b>porovnávací hodnota</b>								<b>6 417 184</b>

#### 4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 3.030.920,- Kč, porovnávací hodnota v medianu činí 6.420.000,- 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 6.420.000,- Kč.

**Porovnávací hodnota: 6 420 000,- 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 tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena 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 je určena:

**ve výši: 6 420 000,- Kč**

**slovy: šestmilionůčtyřistadvacet tisíc Kč**

### **6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost



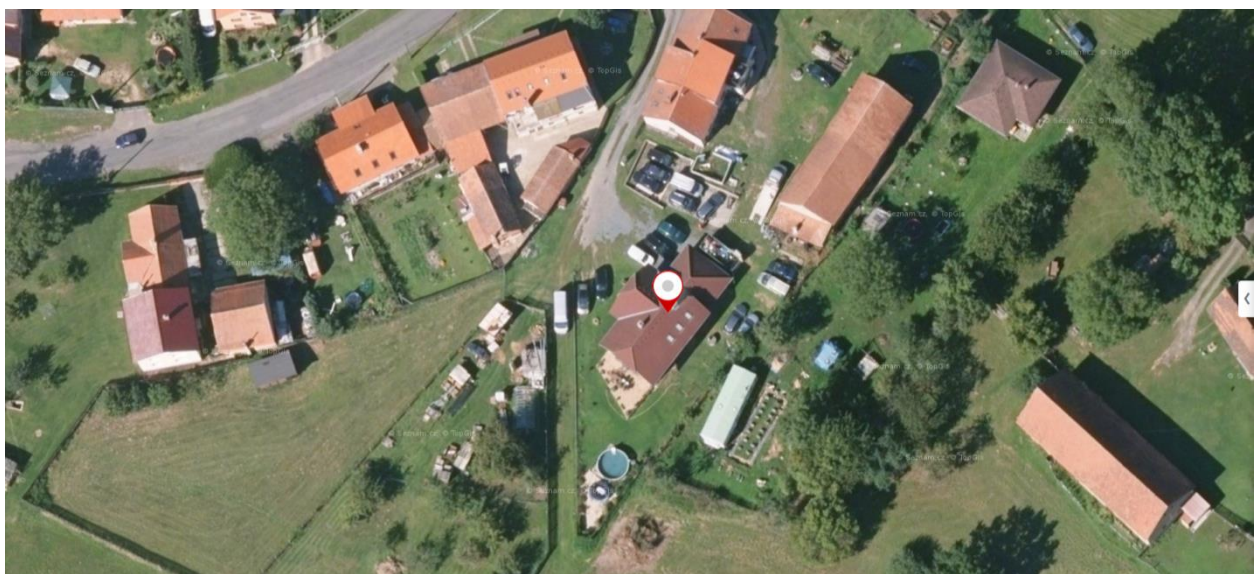
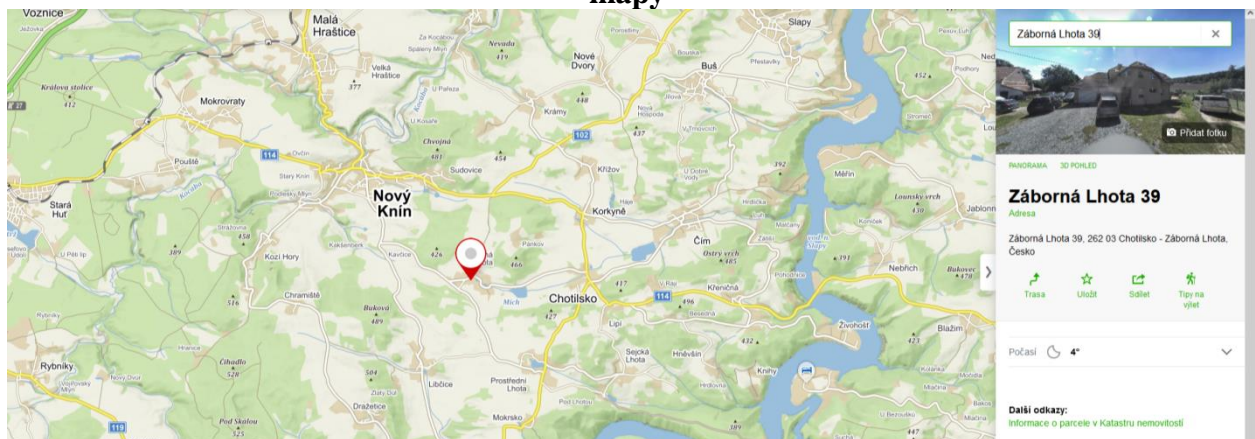
# 7. PŘÍLOHY

## 7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

## 7.2. Přílohy

mapy



katastrální mapa





**fotodokumentace**  
vjezd a vstup



**přízemí**  
zádveří, chodba



**chodba**



kotelna



koupelna, WC



kuchyně



spíž





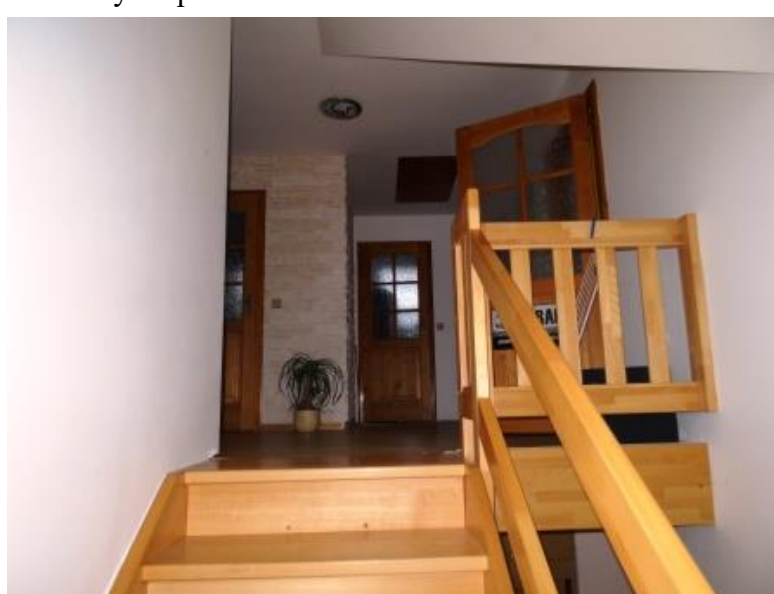
obývací pokoj



garáž



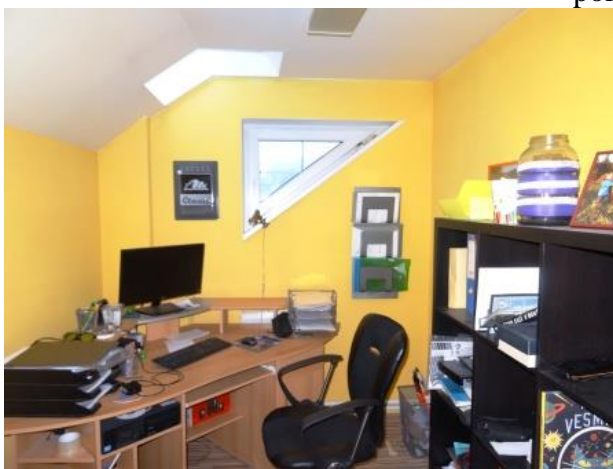
schody do podkroví



podkroví  
koupelna, WC



pokoje





garáže



**pohledy**

pohled severovýchodní



pohled jižní



pohled jihozápadní



terasa



pohled jihozápadní



pohled severní



### Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

### Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Jírovцова 1621/9**

**370 01 České Budějovice**

Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1190-26/2022 evidence posudků.

### **8.1. Otisk znalecké pečeti**

### **8.2. Datum a podpis**

V Českých Budějovicích dne 17.02.2022

---

ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti