

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058725/2024

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé pozemku parc.č.st. 71, jehož součástí je objekt zemědělské stavby (bez č.p./č.e.), pozemku parc.č.st. 72, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 6, pozemků parc.č. 120/2, 120/3, 121/1 a 314, vše v obci a k.ú. Luboměř, okr. Nový Jičín

**Znalec:** Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchdol  
telefon: 777 196 035  
e-mail: molacektom@seznam.cz

**Zadavatel:** Ing. Jan Krouza - dražebník  
Školní 384  
270 33 Jesenice

**Počet stran:** 26 a 41 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Podle stavu ke dni:** 23.7.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 12.8.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to pozemku parc.č.st. 71, jehož součástí je objekt zemědělské stavby (bez č.p./č.e.), pozemku parc.č.st. 72, jehož součástí je objekt rodinného domu č.p. 6, pozemků parc.č. 120/2, 120/3, 121/1 a 314, vše v obci a k.ú. Luboměř, okr. Nový Jičín

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé jako podklad pro nedobrovolnou dražbu

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

Žádné informace nebyly znalci ze strany zadavatele posudku sděleny.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena znalcem dne 23.7.2024 za přítomnosti pana Léva a paní Lékové.

# **2. VÝČET PODKLADŮ**

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

Znalecký posudek je vypracován na základě níže uvedených podkladů.

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

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Nový Jičín, list vlastnictví č. 58 pro k.ú. Luboměř, ze dne 15.10.2022
- aktuální informační výpisy z katastru nemovitosti
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- cenové údaje o prodeji nemovitostí v dané obci a nejbližším okolí
- aktuální realitní nabídky na prodej nemovitostí v dané lokalitě
- cenové indexy o růstu cen nemovitostí ČSÚ
- informace sdělené panem Lévem a paní Léovou
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převezech 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. Takové kupní smlouvy je nutno

z porovnání vyloučit.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí 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.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”*

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

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.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. Nemělo proto význam se podrobně zabývat touto metodou, neboť základní metodou pro stanovení ceny obvyklá je metoda porovnávací. Výpočet dle cenového předpisu je zde přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Ne vždy je v kupní smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, např. z důvodu daňové optimalizace. Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích, což je i tento oceňovaný případ.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 434/2023 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že *„Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.“*

Druhá metoda je metoda porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním. Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) o prodeji nemovitostí v dané lokalitě a aktuální realitní nabídky.

### **3. NÁLEZ**

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

Pro vypracování znaleckého posudku jsou sebrána data, která jsou reprezentativní, srovnatelná a vhodná pro analýzu dat vzhledem ke znaleckému úkolu. Sebraná a vytvořená data z veřejných informačních databází, z listin evidovaných na příslušném katastrálním

úřadu, z realitní inzerce a skutečností zjištěných při místním šetření.

Pro účely vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí je kladen důraz zejména na data týkající se informací o poloze a umístění, velikosti a výměry, technický stav a vybavení zjištěných při místním šetření, práva sloužící ve prospěch nemovitých věcí, práva zatěžující nemovité věci, ochranná pásma a případná rizika.

V rámci analýzy trhu je vycházeno z údajů vedených katastrálním úřadem, variantě pak i z realitní inzerce. Pro porovnání jsou vybrány srovnatelné nemovité věci, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci co do polohy a umístění, charakteru a velikosti stavby, vybavení a opotřebení, výměry pozemků a jejich dopravní obslužnosti.

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

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

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

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Luboměř č.p. 6 742 35 okr. Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Luboměř
Katastrální území:	Luboměř
Počet obyvatel:	395

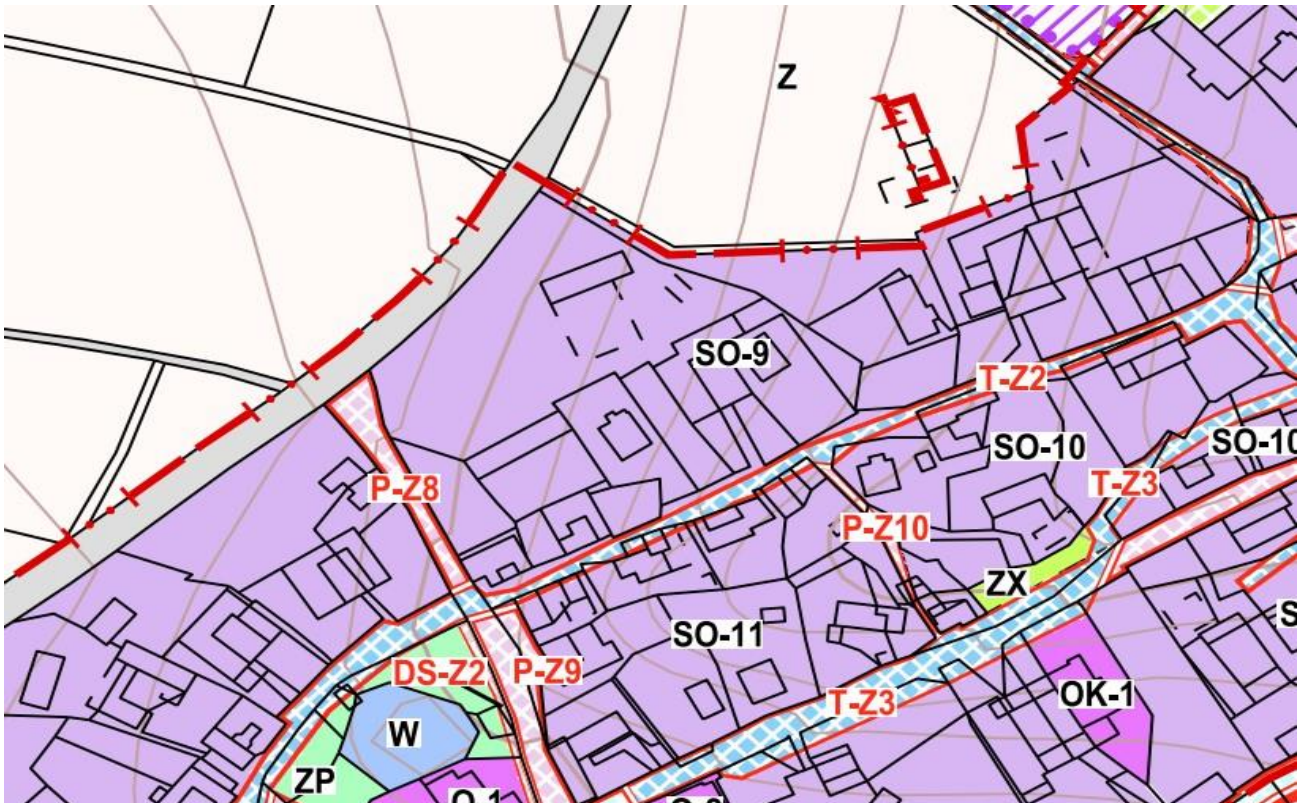
### **Vlastnické a evidenční údaje**

Pavel Lév, č. p. 6, 742 35 Luboměř, LV: 58, podíl 1 / 1  
- viz. také výpis z katastru nemovitosti, který je v příloze tohoto posudku.

### **Dokumentace a skutečnost**

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Projektová dokumentace nebyla předložena, výměry zjištěny fyzickým přeměřením při místním šetření.

Dle územního plánu se předmětné pozemky nacházejí v lokalitě označené jako SO -plocha smíšené obytné



Z územního plánu pro pozemky SO vyplývá:

Význam využití ploch - stabilizovaný stav Plochy smíšené obytné

Podmínky pro využití ploch:

1. převažující účel využití (hlavní využití)

Ⓡ plochy smíšené obytné

2. přípustné využití:

Ⓡ pro bydlení

Ⓡ pro občanské vybavení:

· veřejná vybavenost (sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, správa, kultura

a církevní stavby)

· komerční zařízení (maloobchod-malé prodejny, stravovací a ubytovací služby, nevýrobní služby, administrativa)

Ⓡ přeměna stávajících rodinných domů na rekreační chalupy

Ⓡ pro ekoagroturistiku (plocha SO-22)

včetně:

– technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu k zajištění provozu plochy

– dopravní infrastruktury nezbytné k zajištění dopravní obsluhy plochy (místní komunikace,

parkoviště pro os. automobily, chodníky, cyklistické stezky, manipulační plochy apod.)

– veřejných prostranství, ploch okrasné a rekreační zeleně a mobiliáře v rozsahu souvisejícím s velikostí a účelem veřejného prostranství.

– ploch pro soustředění a separaci TKO (sběrná místa)

pokud v odst. 4. není stanoveno jinak.

3. nepřípustné využití:

Ⓡ stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

Ⓡ stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro velkoobchod, centra dopravních služeb (nákladní přeprava), nevýrobní služby ostatní, apod.

Ⓡ garáže a plochy pro odstavování nákladních a spec. vozidel,

Ⓡ v plochách SO-29 a SO-30 povolování staveb, u nichž nelze vyloučit rušení piety hřbitova

4. podmíněně přípustné využití:

Ⓡ pro výrobní služby, stavby pro drobnou výrobu a ostatní nevýrobní služby pouze za podmínky, že

činnost je slučitelná s bydlením a provoz nebude snižovat kvalitu prostředí pro bydlení

Ⓡ v plochách SO-23, SO-24, SO-25, SO-27 v částech do kterých zasahuje 50m vzd. od PUPFL je

nová výstavba podmíněna souhlasným stanoviskem orgánu ochrany lesa

Ⓡ výstavba objektů v ploše SO-1, v částech ve kterých do plochy zasahuje VKP je podmíněna souhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody

Ⓡ akceptovat při rozhodování koridor T-Z3 v plochách SO-10, SO-8, SO-6, SO-5

Ⓡ akceptovat při rozhodování koridor T-Z10 v plochách SO-12, SO-4 a SO-8

Ⓡ akceptovat při rozhodování koridor T-Z12 v plochách SO-4, SO-5

Ⓡ akceptovat při rozhodování koridor T-Z17 v ploše SO-23

Ⓡ výstavba nových bytů v ploše SO-7 je podmíněna prověřením míry dopadů na kvalitu životního

prostředí blízké živočišné výroby v ploše V-1.

Ⓡ využití plochy SO-1, SO-5 je podmíněno akceptací manipulačního území ke zpřístupnění koryta

toku pro zajištění jeho údržby a řešení mimořádných situací o šířce max. 6 m od břehové čáry.

V tomto území nepovolovat stavby, které by znemožnily řešení údržby koryta a řešení mimořádných situací (zpřístupnění koryta vodního toku).

5. podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

Ⓡ koeficient míry využití území KZP = 0,35 (koeficient zastavění plochy)

Ⓡ koeficient min. zastoupení zeleně KZ = 0,4

Ⓡ výšková hladina zástavby se stanovuje max 13m nad okolním terénem

Ⓡ při rozhodování o změnách v ploše SO-23 zohlednit kapli sv. Trojice

Dále třeba upozornit na skutečnost, že dlužník užívá část obecní komunikace, tedy pozemek parc.č. 1938/2 v k.ú. Luboměř - viz. výřez z katastrální mapy níže, který je ve vlastnictví Obec Luboměř. Tento pozemek je oplocen a tvoří fakticky nyní jednotný funkční celek s ostatními pozemky dlužníka a jeho rodinným domem. Dle vyjádření dlužníka k dohodě o narovnání s Obcí Luboměř v minulosti zatím nedošlo.





### **Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná nemovitost (rodinný dům + pozemky tvořící funkční celek) je situovaná v severozápadní části obce. Nemovitost tvoří vlastní objekt bydlení (rodinný dům), v jehož zadní části jsou původní zemědělské prostory (chlévy), dále objekt chléva, stodola a dílna.

Dům je napojen na elektrický proud, obecní vodovod, odpadní vody svedeny do jímky. U domu studna.

Pozemek v přední části před rodinným domem není celý ve vlastnictví dlužníka (viz. katastrální mapy v příloze tohoto posudku). Pozemek je oplocený, mírný jihovýchodní sklon.

Občanská vybavenost v obci minimální. Je zde obchod, restaurace, hřiště. Škola v sousední obci Spálov.

Rodinný dům je volně stojící objekt, částečně podsklepený, přízemní s půdním (stavebně neupraveným podkrovím) prostorem. Základy domu bez dostatečné hydroizolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné (nelze vyloučit i smíšené zdivo, tedy s kameny), střecha sedlová, střešní krytina betonová tašková, klempířské prvky plechové, okna plastová bílá. Stropy s rovným podhledem, v zadní části (spíž, prádelna) stropy klenuté - valené. Fasáda vápenná, není zateplena, vnitřní omítky vápenné hladké, štukové, vnitřní obklady keramické, na podlaze v koupelně, WC dlažba. Dlažba také v hale, v chodbě teracová dlažba. V pokojích PVC, koberce.

Ocelové zárubně, standardní vnitřní dveře, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva umístěn ve sklepě, radiátory deskové plechové, v koupelně otopný žebřík.

Původní objekt byl postaven kolem roku 1990, po roce 2010 pak provedena částečná



modernizace a rekonstrukce objektu (výměna oken, ústřední topení, obklady v koupelně, WC). V roce 2015 instalován do koupelny sprchový kout, v roce 2019 nový elektrický bojleru.

Dispoziční řešení: 1.PP: kotelna (cca 20 m<sup>2</sup>), 1. NP: vstupní veranda, prádelna, hala, 2 x dětský pokoj, koupelna, WC, kuchyň, spíž, pokoj, druhá veranda, část původních chlévů, 2.NP: půdní prostor

Údržba poslední dobou sporadická, vztlínající zemní vlhkost, opadávající omítka, plíseň v prádelně a ve spíži. V příloze tohoto posudku je přiložena aktuální fotodokumentace předmětného objektu.

Rodinný dům:

Výpočet obestavěného prostoru:  $8,6 * 26,5 * (4,6 + 0,5 * 4,0) + 2,1 * 6,1 * 2,8 + 2,1 * 6,0 * 3,2 = 1.580 \text{ m}^3$

Výpočet užité plochy:  $0,8 * (8,6 * 14,4 + 2 * 2,1 * 6,1) = \text{cca } 120 \text{ m}^2$

Chlív:

Výpočet obestavěného prostoru:  $10,0 * 27,0 * (4,0 + 0,5 * 4,5) = 1.688 \text{ m}^3$

Užitná výpočtová plocha:  $0,3 * 0,8 * 10,0 * 27,0 = \text{cca } 65 \text{ m}^2$

Poznámka: U tohoto objektu počítána užitná plocha pouze 30 % ze zastavěné plochy vzhledem k technickému stavu a vybavení vztaženo k obytné části domu.

Stodola:

Výpočet obestavěného prostoru:  $16,3 * 21,8 * (5 + 0,5 * 2,5) = 2.221 \text{ m}^3$

Užitná výpočtová plocha:  $0,8 * 16,3 * 21,8 = \text{cca } 284 \text{ m}^2$

Poznámka: Užitná plocha pouze ve výši 80 % ze zastavěné plochy (dřevěný objekt) - odpočet tloušťky stěn

Garáž s dílnou:

Výpočet obestavěného prostoru:  $186 * (4,8 + 0,5 * 2,5) = 1.126 \text{ m}^3$

Užitná výpočtová plocha:  $0,8 * 186 = \text{cca } 149 \text{ m}^2$

Poznámka: Užitná plocha ve výši 80 % ze zastavěné plochy - odpočet tloušťky stěn

## **4. POSUDEK**

### **a) Ocenění dle cenového předpisu**

#### **Obsah**

1. Rodinný dům
2. Chlív
3. Stodola
4. Garáž + dílna
5. Pozemek

## 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 233,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$   
**287,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Negativní - stodola dosud není zkolaudována	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - zhoršený či špatný technický stav vedlejších staveb (chlév, stodola, dílna) snižují hodnotu nemovitosti	I	-0,30
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,650}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,650}$$

### 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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,676}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,676}$$

### 1. Rodinný dům

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	rodinný dům	1580 =	1 580,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>1 580,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	P	7,90	50	0,46	1,82
3. Stropy	S	7,90	50	1,00	3,95
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	P	3,40	100	0,46	1,56
Součet upravených objemových podílů					78,01
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7801</b>

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	124	170	72,94	5,9811
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	124	150	82,67	17,5260
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	124	150	82,67	6,5309
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	124	150	82,67	6,0349
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	24	50	48,00	1,6320
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	24	50	48,00	0,4320
7. Vnitřní omítky	5,80	100,00	1,00	5,80	5,80	24	50	48,00	2,7840
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	24	50	48,00	1,3440
9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	122		0,00	0,0000
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	24	40	60,00	1,3800
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	124	150	82,67	0,8267
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	24	40	60,00	1,9200
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	14	50	28,00	1,4560
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	124		60,00	1,3200
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	124		60,00	0,6000
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	14	40	35,00	1,8200
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30			70,00	3,0100
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	122		0,00	0,0000
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	24	40	60,00	1,9200
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	5	20	25,00	0,4750
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	122		0,00	0,0000
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10			70,00	2,1700
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	24	40	60,00	0,3000
24. Vnitřní vybavení	4,10	50,00	1,00	2,05	2,05	24	40	60,00	1,2300
24. Vnitřní vybavení	4,10	50,00	1,00	2,05	2,05	9	30	30,00	0,6150
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	24	40	60,00	0,1800
26. Ostatní	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40			50,00	1,7000
<b>Opotřebení:</b>									<b>63,2 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,7801

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **4 404,62**

**Plná cena:** 1 580,00 m<sup>3</sup> \* 4 404,62 Kč/m<sup>3</sup>

= **6 959 299,60 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 63,2 % /100)

\* 0,368

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **2 561 022,25 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,676

**Cena stavby CS**

= **1 731 251,04 Kč**

**Rodinný dům - cena zjištěná**

= **1 731 251,04 Kč**

## 2. Chlív

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
chlív	270,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	945,00
Součet	<b>270,00 m<sup>2</sup></b>		<b>945,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =	945,00 / 270,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =	270,00 / 1	= 270,00 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
chlív	1688	=	1 688,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
chlív	NP	1 688,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 688,00 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	P	25,60	100	0,46	11,78
3. Stropy	P	11,70	100	0,46	5,38
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	P	2,80	100	0,46	1,29
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	50	0,46	0,16
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50	1,00	0,35
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,40	100	0,46	2,02
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	1,80	100	0,46	0,83
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	P	3,20	100	0,46	1,47
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00

17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 46,66  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,4666**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9444
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,4666
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 427,14</b>

**Plná cena:** 1 688,00 m<sup>3</sup> \* 2 427,14 Kč/m<sup>3</sup> = **4 097 012,32 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 124 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 124 / 150 = 82,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 82,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>708 783,13 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,676
Cena stavby CS	=	<b>479 137,40 Kč</b>

**Chlív - cena zjištěná** = **479 137,40 Kč**

### 3. Stodola

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

K. skladování a úprava zemědělských produktů  
 dřevěná na bázi dřevní hmoty

1271

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
stodola	355,00 m <sup>2</sup>	8,50 m	3 017,50
Součet	<b>355,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3 017,50</b>



Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $3 \cdot 017,50 / 355,00 = 8,50 \text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $355,00 / 1 = 355,00 \text{ m}^2$

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
stodola	2221	=	2 221,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
stodola	NP	2 221,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 221,00 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,30	100	1,00	12,30
2. Svislé konstrukce	S	29,80	100	1,00	29,80
3. Stropy	C	9,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	P	2,80	100	0,46	1,29
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,00	100	0,46	2,76
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,10	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	2,40	100	0,46	1,10
13. Okna	C	4,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	4,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					59,92
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5992</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9360
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9386
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,6294
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5992
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 176,28</b>
<b>Plná cena:</b> 2 221,00 m <sup>3</sup> * 1 176,28 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 612 517,88 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 22 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 22 / 30 = 73,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 73,3 % / 100)

\* 0,267

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **697 542,27 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,676

**Cena stavby CS**

= **471 538,57 Kč**

**Stodola - cena zjištěná**

= **471 538,57 Kč**

## 4. Garáž + dílna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

R. (oprava, údržba)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

123

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
garáž	186,00 m <sup>2</sup>	3,00 m	558,00
Součet	<b>186,00 m<sup>2</sup></b>		<b>558,00</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =

558,00 / 186,00

= 3,00 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =

186,00 / 1

= 186,00 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
garáž	1126	=	1 126,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
garáž	NP	1 126,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 126,00 m <sup>3</sup>

## Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,90	100	0,46	5,01
2. Svislé konstrukce	P	25,80	100	0,46	11,87
3. Stropy	S	12,00	100	1,00	12,00
4. Krov, střecha	S	6,30	100	1,00	6,30
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	50	1,00	0,35
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	50	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,30	100	0,46	1,98
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,20	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,30	100	0,46	1,06
12. Vrata	S	2,70	100	1,00	2,70
13. Okna	P	3,30	100	0,46	1,52
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	1,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,20	100	1,00	7,20
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	1,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,00	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,80	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,72
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,5672</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 460,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	0,9555
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,5672
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0690
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 073,65</b>
<b>Plná cena:</b> 1 126,00 m <sup>3</sup> * 3 073,65 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>3 460 929,90 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 124 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 124 / 150 = 82,7 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 82,7 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,173
=	<b>598 740,87 Kč</b>
*	0,676
=	<b>404 748,83 Kč</b>

**Garáž + dílna - cena zjištěná**

= **404 748,83 Kč**

## 5. Pozemek

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 5 779,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

$$R = (200 + 0,8 * 5 779,00) / 5 779,00 = \mathbf{0,835}$$

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,650**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,040**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,650 \* 1,000 \* 1,040 = 0,676**

### 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	287,-	0,676		194,01

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st. 71	186	194,01	

	nádvoří					
	Redukční koeficient R = 0,835				162,00	30 132,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 72	524	194,01		
	Redukční koeficient R = 0,835				162,00	84 888,-
§ 4 odst. 1	zahrada	120/2	139	194,01		
	Redukční koeficient R = 0,835				162,00	22 518,-
§ 4 odst. 1	zahrada	120/3	431	194,01		
	Redukční koeficient R = 0,835				162,00	69 822,-
§ 4 odst. 1	zahrada	121/1	196	194,01		
	Redukční koeficient R = 0,835				162,00	31 752,-
§ 4 odst. 1	zahrada	314	4 303	194,01		
	Redukční koeficient R = 0,835				162,00	697 086,-
Stavební pozemky - celkem			5 779		<b>936 198,-</b>	

**Pozemek - cena zjištěná celkem = 936 198,- Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	1 731 251,- Kč
2. Chlív	479 137,- Kč
3. Stodola	471 539,- Kč
4. Garáž + dílna	404 749,- Kč
5. Pozemek	936 198,- Kč

**Zjištěná cena - celkem: 4 022 874,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 022 870,- Kč**

### **b) Porovnávací metoda:**

V příloze tohoto posudku jsou cenové údaje o prodejích nemovitostí v dané lokalitě (zejména sousední obci Spálov, v minulém období se v obci Luboměř žádné stavební pozemky neprodaly) a dále dvě aktuální realitní nabídky.

Stanovení ceny obvyklé stavebních pozemků v roce 2024

	zdroj info	obec	parc. číslo	cena (Kč)	výměra (m <sup>2</sup> )	cena za 1 m <sup>2</sup> pozemku Kč/m <sup>2</sup> )	právní účinky vkladu
1	KS	Spálov	3100/11	900.000	1.310	687	5/2024
2	KS	Spálov	3232/9	752.000	940	800	7/2023
3	KS	Spálov	3313/7	1.143.900	1.230	930	6/2023
4	KS	Spálov	3227	60.000	3.129	19	10/2022
5	KS	Spálov	3258	1.320.275	4.801	275	12/2021
6	KS	Spálov	278/53	15.950	319	50	11/2022
7	INZ	Odry		2.135.000	1.941	1.100	
8	INZ	Spálov		588.000	751	783	

Poznámky:

- 1) Prvních šest porovnávaných nemovitostí jsou pozemky ze sousední obce, jedná se o nemovitosti, které byly v dané obci skutečně v uplynulých třech letech prodány. Poslední dvě porovnávané nemovitosti jsou aktuálně v dané lokalitě inzerované.
- 2) Inzertní ceny nelze automaticky považovat automaticky za ceny kupní, zpravidla kupní ceny bývají v průměru o 10 % nižší.
- 3) U kupních cen z minulých let lze předpokládat mírný nárůst, přestože realitní trh v současné době stagnuje, stavebních pozemků se tato stagnace tolik nedotýká.
- 4) Porovnávané pozemky ad 4) a ad 6) jsou ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučeny, buď se nejedná o stavební pozemky nebo o pozemek s velmi malou výměrou..
- 5) Jistou vypovídací schopnost mají porovnávané nemovitosti ad 1) až ad 3) a dvě inzerované nemovitosti. Aktuální cenu stavebních pozemků v obci Spálov je možno stanovit ve výši 800 Kč/m<sup>2</sup>.
- 6) Oceňovaná nemovitost (a stavební pozemky) se však nenachází v obci Spálov, ale v obci Luboměř, tedy v obci s výrazně horší občanskou vybaveností i menším počtem obyvatel. S ohledem na výše uvedené je provedena proto korekce ceny, a to 25 %.

Aktuální cena stavebních pozemků v obci Luboměř s výměrou pozemku kolem 1.000 m<sup>2</sup> je proto následně stanovena ve výši **600 Kč/m<sup>2</sup>**.

Poznámka: Tato cena není v rozporu s cenou, tak jak byla stanovena v předchozím znaleckém posudku z 12/2022 (číslo posudku 4908 113/2022 - část D), kdy cena stavebního pozemku byla v obci Luboměř stanovena ve výši 500 Kč/m<sup>2</sup>. Jak uvedeno již také výše, ceny pozemků mírně za uplynulé období rostly, i když obecně ceny nemovitostí stagnovaly.

#### Výpočet ceny rodinného domu č.p. 6 + pozemky parc.č.st. 72, parc.č. 120/2, 120/3, 121/1

Tabulka č. 2

	zdroj info	adresa	cena (Kč)	výměra poz. (m <sup>2</sup> )	užitná plocha RD (m <sup>2</sup> )	právní účinky vkladu	koef. 3.kv.2 4	koef. tech. stavu	koef. lok.	cena za 1 m <sup>2</sup> plochy RD (Kč/m <sup>2</sup> )
1	KS	S 4	5.600	582		6/22			0,9	xxxxx
2	KS	S 47	1.591.000	671		8/23			0,9	xxxxx
3	KS	L 58	1.200.000	648	120	5/22	1,011	1,3	1,0	<b>8.931</b>
4	KS	L 59	5.150.000	906	200	9/22	0,999	0,4	1,0	<b>9.204</b>
5	KS	L 78	720.000	512	70	6/22			1,0	xxxxx
6	KS	L 81	1.050.000	291	90	2/24	1,022	1,0	1,0	<b>8.043</b>
7	KS	L 83	950.000	612	120	2/24	1,022	1,3	1,0	<b>6.540</b>
8	KS	S 133	900.000	823	100	12/22			0,9	xxxxx
9	KS	S 154	800.000	680	160	11/22			0,9	xxxxx
10	KS	S 178	140.000	973		12/21			0,9	xxxxx
11	KS	S 205	1.591.000	671	180	11/23	1,034	0,9	0,9	<b>5.591</b>
12	KS	S 280	1.000.000	858	160	4/24	1,013	0,8	0,9	2.242 xxx
13	KS	S 281	1.800.000	635	60	2/23	1,013	0,9	0,9	19.472 xxx

14	INZ	Spál	2.415.000	1.305	90		0,75	1,1	0,9	<b>11.311</b>
15	INZ	Spál	1.490.000	744	122		0,75	1,2	0,9	<b>5.941</b>
16	INZ	Heřm	4.290.000	418	185		0,75	0,7	1,0	<b>11.225</b>
17	INZ	Jindř	1.790.000	778	180		0,75	1,2	1,0	<b>5.838</b>
18	INZ	Spál	6.999.000	773	260		0,75	0,5	0,9	<b>8.279</b>

#### Poznámky:

- 1) Prvních 13 porovnávaných nemovitostí jsou rodinné domy, které se v dané obci (a obci sousední - Spálov) za poslední 2 - 3 roky skutečně prodaly. Posledních pět nemovitostí jsou aktuálně inzerované v nejbližším okolí.
- 2) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučena nemovitost ad 1), kupní cenu ve výši 5.600 Kč v žádném případě nelze považovat za cenu obvyklou.
- 3) U porovnávané nemovitosti ad 2) došlo k převodu mezi osobami blízkými, tato nemovitost je také ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučena.
- 4) Porovnávaná nemovitost ad 5), převod pravděpodobně pouze spoluvlastnického podílu, tato nemovitost je z porovnání vyloučena.
- 5) Porovnávaná nemovitost, prodej mezi osobami blízkými, s touto nemovitostí nelze uvažovat pro porovnání. Navíc, tato nemovitost se v současné době inzeruje, je s ní proto počítáno v rámci realitní inzerce - viz. ad 15).
- 6) Porovnávaná nemovitost ad 9), prodej spoluvlastnického podílu, není vhodné pro porovnání.
- 7) Porovnávaná nemovitost ad 10), kupní částku ve výši 140.000 Kč nelze považovat za cenu obvyklou, tato nemovitost ze souboru vyřazena.
- 8) Cena pozemku stanovena ve výši 600 Kč/m<sup>2</sup>, u pozemku s výměrou 291 m<sup>2</sup> je cena stanovena ve výši dvojnásobné, tedy 1.200 Kč/m<sup>2</sup>. Je tak učiněno s ohledem na zásadu, že s rostoucí výměrou pozemku klesá jeho cena při přepočtu na 1 m<sup>2</sup> a naopak.
- 9) Cenové indexy pro 3.kv. 2022 nejsou dosud ČSÚ publikovány, proto musely být znalcem stanoveny na základě odborného odhadu. Ceny nemovitostí velice mírně začaly růst, což je prokazatelné z cenových indexů ČSÚ - pro 4.kv.2023 - 222,4, pro 1.kv.2024 - 225,0 (H12). Lze proto s ohledem na výše uvedené stanovit cenový index pro 3.kv.2024 ve výši 230,0.
- 10) Z porovnávaného souboru následně vyloučeny nemovitosti s nejnižší cenou (ad 12) a s cenou nejvyšší ad 13) - Gaussova křivka.
- 11) Z celkových původních 18 nemovitostí pro porovnání je jich k dispozici stále 10, což je dostatečný počet (minimum jsou tři).

Průměrná cena:  $1/10 * (8.931 + 9.204 + 8.043 + 6.540 + 5.591 + 11.311 + 5.941 + 11.225 + 5.838 + 8.279) \text{ Kč/m}^2 = 7.262 \text{ Kč/m}^2$

Celková výměra pozemků (parc.č.st. 72, parc.č. 120/2, 120/3, 121/1):  $524 \text{ m}^2 + 139 \text{ m}^2 + 431 \text{ m}^2 + 196 \text{ m}^2 = 1.290 \text{ m}^2$

Cena stavebního pozemku: **600 m<sup>2</sup>**

Užitná výpočtová plocha rodinného domu + chléva: **185 m<sup>2</sup>**

**Cena rodinného domu (+ pozemků parc.č.st. 72, parc.č. 120/2, 120/3, 121/1) stanovena na základě porovnání:  $7.262 \text{ Kč/m}^2 * 185 \text{ m}^2 + 1.290 \text{ m}^2 * 600 \text{ m}^2 =$**



**1.343.470 Kč + 774.000 Kč = 2.117.470 Kč, po zaokrouhlení:  
2.100.000,--Kč**

#### Výpočet ceny nemovitosti - pozemek parc.č. 314 a parc.č.st. 71

Jedná se o pozemky mezi objektem rodinného domu (a navazujícím chlévem) a komunikací při severním okraji obce. Na pozemku parc.č.st. 71 je postaven objekt garáže + dílny, na tento objekt navazuje dřevěná stodola (v nevyhovujícím technickém stavu). Pozemek pod stodolou není zanesen v katastru nemovitostí.

Zasíťované stavební pozemky v obci Spálov se prodaly v cenovém rozpětí 700 - 900 Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že obce Luboměř nemá takové občanské vybavení, jedná se o menší obec, je zřejmé, že ceny pozemků jsou zde nižší. Navíc oceňované pozemky nejsou v současné době zasíťované, je jejich cena stanovena na 50 % z průměrné ceny stavebních pozemků v obci Spálov, tedy ve výši 400 Kč/m<sup>2</sup>.

Tyto pozemky jsou dle územního plánu obce vedeny jako pozemky určené k zastavění SO 9 - plochy smíšené obytné. Nelze proto vyloučit jejich zastavění rodinnými domy, nelze i vyloučit eventuální jejich rozdělení na menší části. Přístup k pozemku parc.č. 314 je ze zpevněné komunikace

Cena za 1 m<sup>2</sup> užité plochy stodoly: 10 % z 7.262 Kč/m<sup>2</sup> = **726 Kč/m<sup>2</sup>**

Cena za 1 m<sup>2</sup> užité plochy dílny: 20 % z 7.262 Kč/m<sup>2</sup> = **1.452 Kč/m<sup>2</sup>**

Celková výměra pozemků: 186 m<sup>2</sup> + 4.303 m<sup>2</sup> = **4.489 m<sup>2</sup>**

Cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku (vzhledem k velikosti pozemku): **400 Kč/m<sup>2</sup>**

**Cena stanovená na základě porovnání: 4.489 m<sup>2</sup> \* 400 Kč/m<sup>2</sup> + 284 m<sup>2</sup> \* 726 Kč/m<sup>2</sup> + 149 m<sup>2</sup> \* 1.452 Kč/m<sup>2</sup> = 1.795.600 Kč + 206.184 Kč + 216.348 Kč = 2.218.132 Kč, po zaokrouhlení: 2.200.000,--Kč**

Cena celkem (RD č.p. 6, pozemky parc.č.st. 71, 72, parc.č. 120/2, 120/3, 121/1, 314) činí:  
2.100.000 Kč + 2.200.000 Kč = **4.300.000,--Kč**

### 5. CELKOVÁ REKAPITULACE - odpověď na znalecký úkol:

- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| 1) Ocenění dle cenového předpisu: | 4.023.000 Kč |
| 2) Ocenění porovnávacím způsobem: | 4.300.000 Kč |

**Cena obvyklá oceňované nemovitosti (RD č.p. 6 + pozemky parc.č.st. 71 a st. 72 + parc.č. 120/2, 120/3, 121/1 a parc.č. 314) vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 4.300.000,--Kč  
(slovy čtyřmiliónytřístatisíc Kč)**

## **6. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:**

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 jako cenu variantní (doplňkovou), ale mající určitou vypovídací schopnost. Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží, tato metoda má největší váhu při stanovení výsledné ceny (ceny obvyklé).

### **6. 1. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Obvyklá cena byla stanovena na základě porovnání s uskutečněnými prodeji srovnatelných nemovitostí ve stejné obci. Obvyklá cena je obecně platná po dobu 12 měsíců, pokud se podmínky trhu s nemovitostmi podstatně nezmění. Zjištěná cena je platná po dobu platnosti cenového předpisu nebo pokud se zásadně nezmění její technický stav či vybavení. Dle zákona č. 26/2000 Sb, zákon o veřejných dražbách je platnost znaleckého posudku šest měsíců.

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.

Je třeba zdůraznit, že výše stanovená cena obvyklá se může následně změnit s ohledem na politicko-hospodářskou situaci (kumulovaná inflace na posledních 2,5 roku ve výši cca 35 %, zdražování potravin, další zdražení energií, předpokládané zdražování PHM, celkově propadem lidí do chudoby), tedy snížit.

Dle požadavku zadavatele posudku byly předmětné nemovitosti (RD č.p. 6, pozemky parc.č.st. 71, 72 a pozemky parc.č. 120/2, 120/3, 121/1) oceněny do jednoho znaleckého posudku, a to z důvodu, že v případě zpeněžení formou dražby budou tyto nemovitosti draženy jako celek. Nicméně znalec provedl rozdělení posudku a pozemek parc.č.st. 71 a pozemek parc.č. 314 jsou oceněny v samostatné části, a to pro případ, kdyby se zadavatel posudku rozhodl dražit předmětnou nemovitost po částech., a to jednak rodinný dům č.p. 6 s pozemkem parc.č.st. 72 a pozemky parc.č. 120/2, 120/3, 121/1 a samostatně pak pozemek parc.č. 314 a parc.č.st. 72 s příslušnými objekty stodoly a dílny. Ve výše uvedeném výpočtu porovnávací metodou je takové rozdělení v předstihu provedeno.

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z kupních smluv získaných v archivu katastrálního úřadu a inzertních

nabídek. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

Dle výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že na nemovitosti vázne věcné břemeno bytu a věcné břemeno užívání ve prospěch paní Žofie Levové, ročník narození 1926. Toto věcné břemeno již zaniklo, a to ze zákona, neboť oprávněná z věcného břemene zemřela.

Ve výpočtu ceny obvyklé nebyla zohledněna omezení typu, tak jak jsou uvedeny na LV č. 58 pro k.ú. Luboměř, a to zástavní právo smluvní, věcné břemeno užívání po dobu trvání zástavního práva, zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva, zástavní právo smluvní či rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Lév Pavel  
Cena obvyklá oceňované nemovitosti byla stanovena tak, jako by byla právně čistá.

Dle získaných informací nemovitosti užívá dlužník pan Pavel Lév s rodinou.

Objekt dřevěné stodoly na pozemku parc.č. 314 a přestavba objektu dílny s garáží na pozemku parc.č.st. 71 dle vyjádření dlužníka dosud stále není zkolaudován. Objekt stodoly není navíc zakreslen v katastrální mapě.

Dále je třeba uvést, že v přední (jižní části) pozemku před domem č.p. 6) je oplocena a také dlužníkem užívána část pozemku parc.č. 1938/2 ve vlastnictví Obce Luboměř, který je v katastru nemovitosti veden jako ostatní plocha / ostatní komunikace. Jedná se o pozemek šíře cca 4,5 m a délky cca 22 m (celkem odhadová výměra cca 100 m<sup>2</sup>). Dle vyjádření dlužníka pana Pavla Léva Obec Luboměř odmítla v minulosti tento právní nedostatek napravit, odmítla například tuto část pozemku dlužníkovi odprodat či na tomto pozemku zřídit přístupovou komunikaci k rodinnému domu.



## 6.2 Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení ceny obvyklé byl kladen důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů či inzertních nabídek) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty bylo vycházeno z údajů uvedených v katastru nemovitostí a variantě z realitní inzerce. V databázi byly nalezeny srovnatelné porovnávací nemovité věci, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Případné odchylky mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi porovnávanými byly upraveny korekčními koeficienty, tedy koeficienty odlišnosti.

Stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu.

## 6.3 Interpretace výsledků cen

Na základě analýzy a provedení ocenění byla stanovena obvyklá cena nemovitých věcí a zjištěná cena dle cenového předpisu, tak jak je uvedeno výše.

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. fakturou č. 63/2024.

## 7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek evidován v evidenci znalce pod č. 5103 73/2024

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058725/2024.

V Praze 12.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček  
Kamýcká 685/87  
165 00 Praha 6 - Suchdol

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.