

## Znalecký posudek č. 6573/033/2020

o ceně nemovitosti

- rod. dům č.p.112, včetně pozemku st.152, bez trv. porostů pro k.ú. Podbořanský Rohozec, obec Podbořanský Rohozec, okres Louny, kraj Ústecký

**Objednatel posudku:**

JUDr. Ivana Demutová  
Dvořákova 36  
438 01 Žatec

**Účel posudku:** zajištění podkladů pro jednání při zpeněžení majetku  
(v souvislosti s likvidací dědictví 35D 413/2018-372)

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 06.07.2020 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Sahulka  
Hluboká cesta 442  
439 81 Kryry  
tel.775701216

Znalecký posudek obsahuje 8 stran, včetně titulního listu a znal. doložky, a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Kryrech, dne 09.07.2020



## Nález :

### 1. Znalecký úkol:

Určení ceny označené nemovitosti podle platného cenového předpisu ke dni 06.07.2020

### 2. Podklady pro vypracování posudku:

- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Podbořanský Rohozec
- PD (část) - zastavovací plán MŠ (vyprac. Ing. Gaja - červen 1972)
- PD - stavební úpravy k č.p.112 (ÚT, ČOV na pozemku jiného vlastníka)
- Informace z katastru nemovitostí LV č. 101 pro k.ú. Podbořanský Rohozec:
  - RD č.p.112
  - pozemek st.152
- Informace z katastru nemovitostí LV č. 105 pro k.ú. Podbořanský Rohozec:
  - pozemek č.40/1

### 3. Umístění nemovitosti :

kraj ..... Ústecký  
okres ..... CZ0424 Louny  
obec ..... 566608 Podbořanský Rohozec  
k.ú. .... 723223 Podbořanský Rohozec

### 4. Obsah posudku

- a) Rod. dům č.p.112
- b) Pozemek

## Posudek :

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

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

V případě zpeněžení nemovitostí na LV č. 101, neošetřený vstup přes parcelu č. 40/1 (spoluvlastník nemovitosti LV č.101)

| Popis znaku                                             | Hodnocení znaku                                                                                                                                                        | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) úřadu s nemovitými věcmi | I. Poptávka nižší než nabídka                                                                                                                                          | -0,06          |
| 2 Vlastnické vztahy                                     | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00           |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci        | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                                 | 0,00           |

|   |                                                                                                      |                                                     |       |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------|
| 4 | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem právo stavby)                      | I. Negativní                                        | –0,02 |
| 5 | Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | I. Vlivy snižující cenu                             | –0,30 |
| 6 | Povodňové riziko                                                                                     | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00  |
| 7 | Význam obce                                                                                          | znak se neposuzuje                                  | 1,00  |
| 8 | Poloha obce                                                                                          | znak se neposuzuje                                  | 1,00  |
| 9 | Občanská vybavenost obce                                                                             | znak se neposuzuje                                  | 1,00  |

$$\text{index urtu: } \bar{P}_T = \bar{P}_6 \times \bar{P}_7 \times \bar{P}_8 \times \bar{P}_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,620$$

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

Lokalita bez možnosti rozvoje

| Popis znaku                                                      | Hodnocení znaku                                                  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Druh a účel užití stavby                                       | I. Druh hlavní stavby v jednorázovém funkčním celku              | 1,01           |
| 2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí       | I. Rezidenční zástavba                                           | 0,03           |
| 3 Poloha pozemku v obci                                          | III. Okrajové části obce                                         | –0,01          |
| 4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00           |
| 5 Občanská vybavenost v okolí pozemku                            | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce    | 0,00           |
| 6 Dopravní dostupnost k pozemku                                  | VI. Přístup po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti     | 0,00           |
| 7 Osobní hromadná doprava                                        | II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | –0,01          |
| 8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti   | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku            | 0,00           |
| 9 Obyvatelstvo                                                   | II. Bezproblémové okolí                                          | 0,00           |
| 10 Nezaměstnanost                                                | II. Průměrná nezaměstnanost                                      | 0,00           |
| 11 Vlivy ostatní neuvedené                                       | I. Vlivy snižující cenu                                          | –0,10          |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,919$$

#### a) Rod. dům č.p.112 – § 13

Jednopodlažní stavba (bez podkroví a suterénu) postavená na parcele st.152 jako školka, která byla stavebně upravena na rod. dům. Stáří bylo určeno podle srovnatelných staveb a použitých konstrukcí. Při místním šetření bylo zjištěno, že stavba rod. domu je v neobyvatelném stavu. Nefunkční konstrukce a vybavení je hodnoceno jako chybějící

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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



**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,254

**Podlaží:**

Zastavěná plocha:  $12,75 \times 33,55 + 2,5 \times 3,95 = 437,64 \text{ m}^2$

**Obestavěný prostor OP:**

$(3,50 + 5,25) / 2 \times 12,75 \times 33,55 + 2,5 \times 3,95 \times 2,8 = 1\,899,11 \text{ m}^3$

**Vybavení:**

| Název, popis                    | Obj. podíl | Hodnocení      | Podíl |
|---------------------------------|------------|----------------|-------|
| 1. Základy                      | 8,20 %     | Podstandardní  |       |
| 2. Zdivo                        | 21,20 %    | Podstandardní  |       |
| 3. Stropy                       | 7,90 %     | Standardní     |       |
| 4. Střecha                      | 7,30 %     | Standardní     |       |
| 5. Krytina                      | 3,40 %     | Standardní     |       |
| 6. Klempířské konstrukce        | 0,90 %     | Podstandardní  | 50 %  |
|                                 |            | Nevyskytuje se | 50 %  |
| 7. Vnitřní omítky               | 5,80 %     | Podstandardní  |       |
| 8. Fasádní omítky               | 2,80 %     | Podstandardní  | 50 %  |
|                                 |            | Nevyskytuje se | 50 %  |
| 9. Vnější obklady               | 0,50 %     | Nevyskytuje se |       |
| 10. Vnitřní obklady             | 2,30 %     | Nevyskytuje se |       |
| 11. Schody                      | 1,00 %     | Nevyskytuje se |       |
| 12. Dveře                       | 2,20 %     | Standardní     | 50 %  |
|                                 |            | Nevyskytuje se | 50 %  |
| 13. Okna                        | 5,20 %     | Standardní     |       |
| 14. Podlahy obytných místností  | 2,20 %     | Podstandardní  |       |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,00 %     | Podstandardní  |       |
| 16. Vytápění                    | 5,20 %     | Nevyskytuje se |       |
| 17. Elektroinstalace            | 4,30 %     | Nevyskytuje se |       |
| 18. Bleskosvod                  | 0,60 %     | Nevyskytuje se |       |
| 19. Rozvod vody                 | 3,20 %     | Nevyskytuje se |       |
| 20. Zdroj teplé vody            | 1,90 %     | Nevyskytuje se |       |
| 21. Instalace plynu             | 0,50 %     | Nevyskytuje se |       |
| 22. Kanalizace                  | 3,10 %     | Nevyskytuje se |       |
| 23. Vybavení kuchyně            | 0,50 %     | Nevyskytuje se |       |
| 24. Vnitřní vybavení            | 4,10 %     | Nevyskytuje se |       |
| 25. Záchod                      | 0,30 %     | Nevyskytuje se |       |
| 26. Ostatní                     | 3,40 %     | Nevyskytuje se |       |

**Výpočet koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :**

Základní koeficient  $K_4$ : 1,0000

Úprava koeficientu  $K_4$ :

|            |                         |          |
|------------|-------------------------|----------|
| 1. Základy | $-0,54 \times 8,20 \%$  | – 0,0443 |
| 2. Zdivo   | $-0,54 \times 21,20 \%$ | – 0,1145 |

|                                                              |                                                  |                 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------|
| 6. Klempířské konstrukce                                     | $-0,54 \times 0,90 \% \times 50 \%$              | — 0,0024        |
|                                                              | $-0,54 \times 1,852 \times 0,90 \% \times 50 \%$ | — 0,0045        |
| 7. Vnitřní omítky                                            | $-0,54 \times 5,80 \%$                           | — 0,0313        |
| 8. Fasádní omítky                                            | $-0,54 \times 2,80 \% \times 50 \%$              | — 0,0076        |
|                                                              | $-0,54 \times 1,852 \times 2,80 \% \times 50 \%$ | — 0,0140        |
| 9. Vnější obklady                                            | $-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$              | — 0,0050        |
| 10. Vnitřní obklady                                          | $-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$              | — 0,0230        |
| 11. Schody                                                   | $-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$              | — 0,0100        |
| 12. Dveře                                                    | $-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \% \times 50 \%$ | — 0,0160        |
| 14. Podlahy obytných místností                               | $-0,54 \times 2,20 \%$                           | — 0,0119        |
| 15. Podlahy ostatních místností                              | $-0,54 \times 1,00 \%$                           | — 0,0054        |
| 16. Vytápění                                                 | $-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$              | — 0,0520        |
| 17. Elektroinstalace                                         | $-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$              | — 0,0430        |
| 18. Děskosvod                                                | $-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$              | — 0,0060        |
| 19. Rozvod vody                                              | $-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$              | — 0,0320        |
| 20. Zdroj teplé vody                                         | $-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$              | — 0,0190        |
| 21. Instalace plynu                                          | $-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$              | — 0,0050        |
| 22. Kanalizace                                               | $-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$              | — 0,0310        |
| 23. Vybavení kuchyně                                         | $-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$              | — 0,0050        |
| 24. Vnitřní vybavení                                         | $-0,54 \times 1,852 \times 4,10 \%$              | — 0,0410        |
| 25. Záchod                                                   | $-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$              | — 0,0030        |
| 26. Ostatní                                                  | $-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$              | — 0,0340        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b> |                                                  | <b>= 0,4391</b> |

#### Ocenění:

|                                           |                                                           |                                  |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Základní cena ZC:                         | 2 290,— Kč/m <sup>3</sup>                                 |                                  |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ :        | ×                                                         | 0,4391                           |
| Polohový koeficient $K_5$ :               | ×                                                         | 0,8000                           |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ :       | ×                                                         | 2,2540                           |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b> | <b>=</b>                                                  | <b>1 813,19 Kč/m<sup>3</sup></b> |
| <b>Základní cena upravená:</b>            | <b>1 899,11 m<sup>3</sup> × 1 813,19 Kč/m<sup>3</sup></b> | <b>= 3 443 447,26 Kč</b>         |

#### Určení opotřebení analytickou metodou:

##### Konstrukce:

1. Zaklady – podstandardní  
opotřebení: 90,000 %  
 $90,000 \% \times 8,20 \% \times 0,46 / 0,4391$  + 7,731 %
2. Zdivo – podstandardní  
opotřebení: 90,000 %  
 $90,000 \% \times 21,20 \% \times 0,46 / 0,4391$  + 19,988 %
3. Stropy – standardní  
opotřebení: 90,000 %  
 $90,000 \% \times 7,90 \% / 0,4391$  + 16,192 %
4. Střecha – standardní  
opotřebení: 90,000 %  
 $90,000 \% \times 7,30 \% / 0,4391$  + 14,962 %
5. Krytina – standardní  
opotřebení: 90,000 %  
 $90,000 \% \times 3,40 \% / 0,4391$  + 6,969 %
6. Klempířské konstrukce – podstandardní 50 %  
opotřebení: 100,000 %



|                                                                          |   |                      |
|--------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| 100,000 % × 0,90 % × 50 % × 0,46 / 0,4391                                | + | 0,471 %              |
| 7. Vnitřní omítky – podstandardní<br>opotřebení: 95 000 %                |   |                      |
| 95,000 % × 5,80 % × 0,46 / 0,4391                                        | + | 5,772 %              |
| 8. Fasádní omítky – podstandardní 50 %<br>opotřebení: 90,000 %           |   |                      |
| 90,000 % × 2,80 % × 50 % × 0,46 / 0,4391                                 | + | 1,320 %              |
| 12. Dveře – standardní 50 %<br>opotřebení: 95,000 %                      |   |                      |
| 95,000 % × 3,20 % × 50 % / 0,4391                                        | + | 3,462 %              |
| 13. Okna – standardní<br>opotřebení: 95,000 %                            |   |                      |
| 95,000 % × 5,20 % / 0,4391                                               | + | 11,250 %             |
| 14. Podlahy obytných místností – podstandardní<br>opotřebení: 100,000 %  |   |                      |
| 100,000 % × 2,20 % × 0,46 / 0,4391                                       | + | 2,305 %              |
| 15. Podlahy ostatních místností – podstandardní<br>opotřebení: 100,000 % |   |                      |
| 100,000 % × 1,00 % × 0,46 / 0,4391                                       | + | 1,048 %              |
| Opotřebení analytickou metodou celkem:                                   | = | 91,451 %             |
| Odpočet opotřebení: 3 443 447,26 Kč × 91,451 %                           | – | 3 149 066,95 Kč      |
| <b>Cena po odečtení opotřebení:</b>                                      | = | <b>294 380,31 Kč</b> |

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 0,620$

**Index polohy:**  $I_P = 0,919$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 294 380,31 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 0,570

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  = **167 796,78 Kč**

**Rod. dům č.p.112 – zjištěná cena:** **167 796,78 Kč**

#### b) Pozemek – § 4

Oceňovaný pozemek je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří pod č. st.152, má celkovou výměru 448 m<sup>2</sup>. Na parcele se nachází stavba bývalé školky, která byla rekolaudovaná na rod. dům č.p.112. Základní cena je určena podle skutečného užívání.

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Podbořanský Rohozec

Název okresu: Louny

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

| Popis znaku                       | Hodnocení znaku                                     | O <sub>i</sub> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------|
| 1 Velikost obce                   | V. Do 500 obyvatel                                  | 0,50           |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | IV. Ostatní obce                                    | 0,60           |
| 3 Poloha obce                     | VI. Ostatní případy                                 | 0,80           |
| 4 Technická infrastruktura v obci | III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn | 0,70           |
| 5 Dopravní obslužnost obce        | III. Železniční nebo autobusová zastávka            | 0,90           |

6 Občanská vybavenost v obci V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment) 0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 829,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 107,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 0,620$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**  
neřešený přístup pro jiného vlastníka

| Popis znaku                                   | Hodnocení znaku                                               | $P_i$ |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití                                 | 0,00  |
| 2 Svažitost pozemku a expozice                | IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 0,00  |
| 3 Ztížené základové podmínky                  | III. Neztížené základové podmínky                             | 0,00  |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma             | I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo                       | 0,00  |
| 5 Omezení užívání pozemku                     | I. Bez omezení užívání                                        | 0,00  |
| 6 Ostatní neuvedené                           | I. Vlivy snižující cenu                                       | -0,30 |

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$

**Index polohy:**  $I_P = 0,919$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,599$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 42,6930 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název                      | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč] |
|----------|----------------------------|--------------------------|-----------|
| st. 152  | zastavěná plocha a nádvoří | 448                      | 19 126,46 |

**Pozemek – zjištěná cena:** 19 126,46 Kč

Rekapitulace :

**Výsledné ceny:**

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| a) Rod. dům č.p.112 | 167 796,78 Kč |
| b) Pozemek          | 19 126,46 Kč  |

**Výsledná cena činí celkem:**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:**

**186 923,24 Kč**  
**186 920,- Kč**

**Zjištěná cena: 186 920,- Kč**

Cena slovy: jednoosmdesátšesttisícdevětsetdvacet Kč

**Obvyklá cena:**

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanovi jiny způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona



rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

Obvyklá cena se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou takové informace dostupné. Vzhledem k tomu, že cenový předpis byl k 01.08.2019 aktualizován MF ČR podle realizovaných prodejů v daném místě a čase, lze použít zjištěnou cenu jako cenu obvyklou.

Analýzou trhu nebyly zjištěny žádné skutečně realizované *prodeje porovnatelných nemovitostí* za poslední 3 měsíců v této lokalitě. Pro stanovení obvyklé ceny byla cena vypočtena dle cenového předpisu v souladu s §2, odst.3 zákona č.151/1997Sb. o oceňování majetku, podle platného cenového předpisu.

**Zjištěná hodnota po zaokrouhlení podle názoru znalce odpovídá ceně obvyklé.**

#### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 06.05.1988, č.j. SPR 2450/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6573/033/2020 znaleckého deníku. Znalečné je účtováno fakturou č. 6573033020 .

Ing.Miroslav Sahulka





