

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073394/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ souboru nemovitostí - RD č.p. 9 a RD č.p. 11, pozemků st.p.č. 12 a st.p.č. 128, p.p.č. 53/1, p.p.č. 1276/17 a p.p.č. 1276/18 včetně příslušenství a porostů v k.ú. Horní Kozolupy, obec Horní Kozolupy, okres Tachov, kraj Plzeňský

Znalec: Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51, 358 01 Kraslice
telefon: 776 788 782
e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
IČ: 45411581

Číslo posudku v evidenci znalce: 65/2025

Zadavatel: Indra-Šebesta v.o.s
Čechyňská 16, 60200 Brno-město

**OBVYKLÁ CENA –
podíl o velikosti 1/2**

1 650 000 Kč

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16. 09. 2025

Vyhotoveno: V Kraslicích 03. 10. 2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení ceny obvyklé podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ souboru nemovitostí - RD č.p. 9 a RD č.p. 11, pozemků st.p.č. 12 a st.p.č. 128, p.p.č. 53/1, p.p.č. 1276/17 a p.p.č. 1276/18 včetně příslušenství a porostů v k.ú. Horní Kozolupy, obec Horní Kozolupy, okres Tachov, kraj Plzeňský

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16. 09. 2025 za přítomnosti p. Jiřího Hůrky

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze realitních kanceláří. Skutečně realizované prodeje získané z katastru nemovitostí nevystihují technický stav a vybavení příslušné nemovitosti. Užitečným zdrojem informací o skutečně realizovaných cenách mohou být i akce a dražby.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN;
- kopie katastrální mapy;
- fotografie pořízené při místním šetření;
- informace o skutečně realizovaných prodejkch - evidence katastrálního úřadu v letech 2023-2024.

2.3. Věřohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o rodinném domě v dané lokalitě byly ověřené při místním šetření.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. cena zjištěná

resp. **cena administrativní**, se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

2. cena obvyklá

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”
V tomto případě byly použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných prodejkách a skutečně realizovaných cenách.

Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, využití území podle platného územního plánu, životní prostředí, atd.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání je provedeno vyhodnocením údajů skutečně realizovaných prodejů z podkladů KN.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze realitních kanceláří. Skutečně realizované prodeje získané z katastru nemovitostí nevystihují technický stav a vybavení příslušné nemovitosti. Užitečným zdrojem informací o skutečně realizovaných cenách mohou být i akce a dražby.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Horní Kozolupy, k.ú. Horní Kozolupy
Adresa nemovité věci: Horní Kozolupy, 349 52 Horní Kozolupy

Vlastnické a evidenční údaje

Kiril Ivanov Lilov, č. p. 11, 349 52 Horní Kozolupy, LV: 11, podíl: 1 / 2
Valentina Kirilova Petrova, č. p. 11, 349 52 Horní Kozolupy, LV: 11, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

K oceňovaným nemovitostem nebyla předložena projektová dokumentace

Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v centru obce horní Kozolupy přímo na návsi. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy s hospodářskými stavbami.

Obec Horní Kozolupy se nachází asi jedenáct kilometrů severně od Stříbra v nadmořské výšce 518 metrů v okrese Tachov, kraj Plzeňský. Je zde minimální občanská vybavenost. Z inženýrských sítí je zde pouze možnost napojení na elektřinu.

V Horních Kozolupích je obecní knihovna. Není zde však škola ani školka. Děti z obce nejčastěji navštěvují Mateřskou a Základní školu v Záchlumí (5 km) a ve Stříbře (13 km). Dopravní dostupnost obce je podprůměrná, veřejná doprava je zajišťována autobusovým spojením s nízkou frekvencí

spojů.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☒ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1276/1

Obec Horní Kozolupy, č. p. 67, 34952 Horní Kozolupy

Celkový popis nemovité věci

Předmětem určení ceny obvyklé je soubor staveb, kde hlavní jsou 2 rodinné domy č.p. 9 a č.p. 11 k.ú. Horní Kozolupy, obec Horní Kozolupy.

Ve funkčním celku s těmito hlavními stavbami jsou užívané pozemky st.p.č. 12, st.p.č. 128, p.p.č. 53/1, p.p.č. 1276/17 a p.p.č. 1276/18 s porosty, dvougaráž, hospodářské stavební a kolna – nedostavěná stavba a oplocení.

Rodinný dům č.p. 9 – jedná se o jednopodlažní rodinný dům se sedlovou střechou. Střešní krytina je z vlnitého plechu, okapy jsou z pozinkového plechu. Venkovní omítka je hladká vápenná, štít domu je obložený dřevěnými palubkami, opatřenými ochranným nátěrem. Dům není zateplený. Dům byl dán do užívání kolem roku 1935. Prošel modernizací, která byla zkolaudovaná v roce 2021. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 1+2. Vybavený je standardními materiály. Dveře jsou svislové v kovových zárubních, okna jsou dřevěná s hliníkovými žaluziemi. Omítky jsou vápenné hladké, Koupelna je společná s WC, vybavená umyvadlem a sprchovým koutem. Keramické obklady jsou již staršího data. V domě jsou plechové ploché radiátory. Pouze na chodbě je sporák litinový žebrový. Zdrojem vytápění je kotel na tuhá paliva, který se nachází v hospodářském stavení a vytápí i dům č.p. 11. Ohřev vody je v elektrickém bojleru. Voda je získávána z obecního vodovodu. Odkanalizování je do septiku. Studna i septik slouží i objektu č.p. 11. Z veřejných sítí je dům napojený pouze na elektřinu 230/400 V a obecní vodovod. Jiné sítě se v obci nenacházejí. Vstup do půdního prostoru je po dřevěném schodišti.

Venkovní pohled na dům č. 9

Venkovní pohled



Veranda



Předsíň



Pokoj s jídelnou



Kuchyň



Koupelna s WC
prostoru



Pokoj



Schodiště do půdního



Půdní prostor



Na dům navazuje **hospodářské stavení**, které mělo víceúčelové využití. Zastřešení stavby je sedlové, podlaha je z betonové mazaniny. Stavba je dvoupodlažní a nachází se v ní kotelna, sklad, bývalé chlévy a stodola. V budově je vybudovaná také splachovací toaleta. V zadní části stavby jsou vysouvací dřevěná vrata. Objekt je napojený na elektřinu 230/400 V a vodu.

Venkovní pohled na hospodářské stavení



Rozvod vody



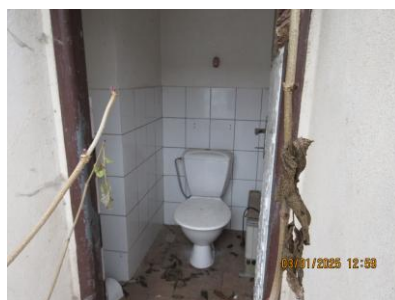
Kotel na tuhá paliva



Sklad



Toaleta s umyvadlem



Dům č.p. 11 - jedná se o dvoupodlažní stavbu, nepodsklepenou s rovnou střechou opatřenou plechovou krytinou s okapy z pozinkového plechu. Rodinný dům byl přistavěný k sousednímu rodinnému domu č.p. 10 v letech 1990-1998. V současné době je objekt v průměrném stavu, vyžadující opravy. Nově byl objekt zkolaudován v roce 2018. Bytová jednotka o velikosti 6+1 a garáže. Ohřev vody je v bojleru. Dům je vybavený je standardními materiály. Dveře jsou svlakové v kovových zárubních, okna jsou dřevěná s hliníkovými žaluziemi. Omítky jsou vápenné hladké. Do 2. NP se vstupuje po dřevěných schodech přístupných z venku. Vchod vedle garáže. V domě jsou plechové ploché radiátory, rozvody jsou v mědi. Zdrojem vytápění je kotel na tuhá paliva, který se nachází v hospodářském stavení a vytápí i dům č.p. 9. Ohřev vody je v elektrickém bojleru. Voda je získávána z obecního vodovodu. Odkanalizování je do septiku. Septik slouží i objektu č.p. 9. Z veřejných sítí je dům napojený pouze na elektřinu 230/400 V a obecní vodovod. Jiné sítě se v obci nenacházejí.

Nemovitosti jsou odpojené od elektrické energie a vodovodu. Nebylo možné zjistit, zda bojler, kotel a čerpadlo vody jsou funkční. Nemovitosti jsou delší dobu neobývané.

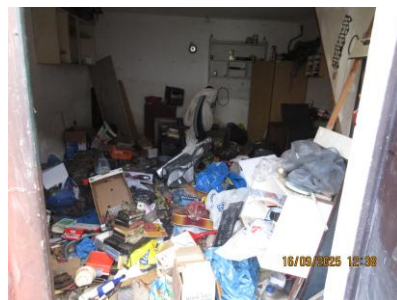
Je nutné zmínit, že pohyb po všech nemovitostech byl velmi ztížený nepořádkem a množstvím odpadků a nepotřebných věcí, kterými jsou všechny nemovitosti zavalené. Některé části nemovitostí

nebyly vůbec zpřístupněné. Z těchto důvodů nebylo možné nemovitosti důkladně prohlédnout.

Venkovní pohled na dům č.p. 11 s garáží



Interiér garáže



Chodba



Kuchyň



Pokoj



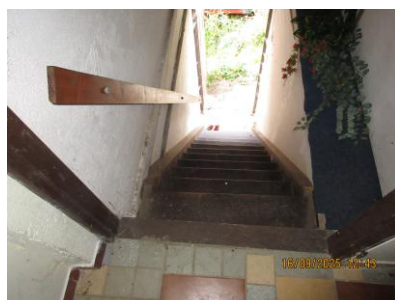
Koupelna s WC



Spíž



Venkovní schodiště do patra



Chodba s bojlerem



Pokoj



Koupelna



Samostatné WC



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Průlez z patra do přízemí



Na rodinný dům č. 11 navazuje **dvougaráž**. Jedná se o přízemní stavbu s rovnou střechou s krytinou z vlnitého eternitu, okapy jsou plchové. Garáž je vybavená 2 kovovými dvoukřídlými vraty. Stáří stavby není znalci znám. Stropní podhledy chybí, podlaha je z betonové mazaniny.

I zde je spousta odpadků, materiálu a nepotřebných věcí.

Venkovní pohled



Interiér garáže



Kolna – nedokončená stavba – jedná se o dřevostavbu dvoustranně pobitou izolačním materiálem. Postavená je na betonových základech, má pultovou střechu s krytinou z vlnitého plechu. Plech je uvolněný a při větu se zvedá a ohrožuje okolí. Strop chybí. Stavba se nachází na pozemku před vstupní bránou do areálu. Jedno okno je plastové, druhé chybí. Dveře jsou plastové.



Funkční celek tvoří výše uvedené pozemky. Pozemky jsou v rovině o celkové rozloze 1740 m² je v rovině se zanedbanou zelení. Na pozemku se nachází několik autovraků. Pozemky jsou oplocené různým druhem oplocení. Na pozemcích se nacházejí okrasné dřeviny (zeravy, smrky) a také několik autovraků.



Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář:	Zástavní právo smluvní
Exekuční řízení	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 9
2. Hospodářské stavení
3. Rodinný dům č.p. 11
4. Dvougaráž
5. Kolna - nedokončená stavba
6. Pozemky st.p.č. 12 a 128 a p.p.č. 53/1, 1276/17 a 1276/18
7. Porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Dva rodinné domy s příslušenstvím, pozemky a porosty

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinné domy č.p. 9 a č.p. 11
Adresa předmětu ocenění:	Horní Kozolupy 349 52 Horní Kozolupy
LV:	11
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Horní Kozolupy
Katastrální území:	Horní Kozolupy
Počet obyvatel:	249
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 869,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
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	IV	0,55
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{189,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,603}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,930}$$

1. Rodinný dům č.p. 9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2021
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 196,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	7,50*16,00	=	120,00 m ²
1. NP - veranda:	1,90*2,50	=	4,75 m ²
Půdní prostor:	7,50*16,00	=	120,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	120,00 m ²	2,84 m
1. NP - veranda:	4,75 m ²	2,58 m
Půdní prostor:	120,00 m ²	4,06 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(7,50*16,00)*(2,84)	=	340,80 m ³
1. NP - veranda:	(1,90*2,50)*(2,58)	=	12,26 m ³
Půdní prostor:	(7,50*16,00)*(4,06)/2	=	243,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	596,66 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	120,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	244,75 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,04	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda 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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m² celkem III 0,01
 12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - Soubor I -0,06
 staveb s velkým množstvím nepotřebných předmětů
 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – III 0,85
 (předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (4 + 15) = \mathbf{0,905}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{0,723}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 0,939**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 3\,196,- \text{ Kč/m}^3 * 0,723 = 2\,310,71 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 596,66 \text{ m}^3 * 2\,310,71 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,939 = 1\,281\,660,96 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	1 281 660,96 Kč
Rodinný dům č.p. 9 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 281 660,96 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům č.p. 9 - cena zjištěná	=	640 830,48 Kč

2. Hospodářské stavení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	20,00*7,50	=	150,00
2. NP	20,00*7,50	=	150,00
Půdní prostor	20,00*7,50	=	150,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	150,00 m ²	2,60 m	390,00
2. NP	150,00 m ²	2,60 m	390,00

Půdní prostor	150,00 m ²	2,20 m	330,00
Součet	450,00 m²		1 110,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 110,00 / 450,00	= 2,47 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	450,00 / 3	= 150,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(20,00*7,50)*(2,60)	=	390,00 m ³
2. NP	(20,00*7,50)*(2,60)	=	390,00 m ³
Půdní prostor	(20,00*7,50)*(2,20)/2	=	165,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	390,00 m ³
2. NP	NP	390,00 m ³
Půdní prostor	Z	165,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		945,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	smíšené (beton kámen) s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem, klenba	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	hrubá omítka	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	6,10	100	1,54	9,39
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,37
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9737

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9640
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1502
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9737
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 382,63
Plná cena: 945,00 m ³ * 5 382,63 Kč/m ³	=	5 086 585,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 100 = 90,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS _N	=	762 987,80 Kč
Koeficient pp	*	0,930
Cena stavby CS	=	709 578,65 Kč
Hospodářské stavení - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= =	709 578,65 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* *	1 / 2 / 2
Hospodářské stavení - cena zjištěná	= =	354 789,89 Kč

3. Rodinný dům č.p. 11

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2018
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 196,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	17,00*6,00	=	102,00 m ²
2. NP:	17,00*6,00	=	102,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	102,00 m ²	2,25 m
2. NP:	102,00 m ²	2,25 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(17,00*6,00)*(2,25)	=	229,50 m ³
2. NP:	(17,00*6,00)*(2,25)	=	229,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	459,00 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	102,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	204,00 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování	III	0,00

RD do žumpy nebo septiku

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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - soubor staveb	I	-0,06
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,890 = \mathbf{0,897}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,939}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,196,- \text{ Kč/m}^3 * 0,897 = 2\,866,81 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 459,00 \text{ m}^3 * 2\,866,81 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,939 = 1\,223\,242,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= \mathbf{1\,223\,242,- \text{ Kč}}$$

Rodinný dům č.p. 11 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$= \mathbf{1\,223\,242,- \text{ Kč}}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$* \mathbf{1 / 2}$$

Rodinný dům č.p. 11 - cena zjištěná

$$= \mathbf{611\,621,- \text{ Kč}}$$

4. Dvougaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	1 985 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 350,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1. \text{ NP:} \quad 7,35 * 6,20 = 45,57 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	45,57 m ²	2,05 m

Obestavěný prostor

$$1. \text{ NP:} \quad (7,35 * 6,20) * (2,05) = 93,42 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} = \mathbf{93,42 \text{ m}^3}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm	III	0,10
3. Technické vybavení: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 1 985 let:

$$s = 1 - 0,005 * 1\,985 = -8,925$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

5

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,600 = 0,536$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,939$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,350,- \text{ Kč/m}^3 * 0,536 = 1\,795,60 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 93,42 \text{ m}^3 * 1\,795,60 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,939 = 155\,937,38 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= \frac{155\,937,38 \text{ Kč}}{1 / 2}$$

Dvougaráž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$\frac{155\,937,38 \text{ Kč}}{1 / 2}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$1 / 2$$

Dvougaráž - cena zjištěná

$$77\,968,69 \text{ Kč}$$

5. Kolna - nedokončená stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	7,40*4,30 =	31,82	2,80 m
Zastřešení	7,40*4,30 =	31,82	0,90 m
		63,64 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(7,40*4,30)*(2,80) =	89,10
Z	Zastřešení	(7,40*4,30)*(0,90)/2 =	14,32
Obestavěný prostor - celkem:			103,42 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	P	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plastové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10	14,69	100,00	14,69
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63	30,27	75,00	22,70
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30	15,10	100,00	15,10
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10	16,76	100,00	16,76
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00	6,21	100,00	6,21
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20	16,97	90,00	15,27
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

48,33

Rozestavěnost: **90,74**

Koeficient vybavení K₄: 0,4833

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4833
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 486,63
Plná cena: 103,42 m ³ * 1 486,63 Kč/m ³	=	153 747,27 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9074
Nedokončená stavba	=	139 503,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 80 = 3,8 %
Koeficient opotřebení: (1 - 3,8 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,962
Koeficient pp	=	134 202,23 Kč
Cena stavby CS	*	0,930
	=	124 808,07 Kč

Kolna - nedokončená stavba - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	124 808,07 Kč
--	---	----------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
--	---	--------------

Kolna - nedokončená stavba - cena zjištěná	=	62 404,04 Kč
---	---	---------------------

6. Pozemky st.p.č. 12 a 128 a p.p.č. 53/1, 1276/17 a 1276/18

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,990

Index polohy pozemku I_P = 0,939

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,939 = 0,930$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		189,-	0,930		175,77
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	12	831	175,77	146 064,87
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	128	150	175,77	26 365,50
§ 4 odst. 1	zahrada	53/1	657	175,77	115 480,89
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1276/17	48	175,77	8 436,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1276/18	54	175,77	9 491,58
Stavební pozemky - celkem			1 740		305 839,80
Pozemky st.p.č. 12 a 128 a p.p.č. 53/1, 1276/17 a 1276/18 - cena zjištěná celkem				=	305 839,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 1 / 2	
Pozemky st.p.č. 12 a 128 a p.p.č. 53/1, 1276/17 a 1276/18 - cena zjištěná celkem				=	152 919,90 Kč

7. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	305 839,80
Celková výměra pozemku	m ²	1 740,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	26 365,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	2 241,07

Porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

* 1 / 2

Úprava ceny vlastnickým podílem

= 1 120,54 Kč

Porosty

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Dva rodinné domy s příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	513,64 m ²
Obestavěný prostor:	2 197,50 m ³
Zastavěná plocha:	676,14 m ²
Výměra pozemku:	1 740,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům č.p. 24	
Lokalita:	Horní Kozolupy	
Popis:	Nemovitost se nachází v centru obce Horní Kozolupy. Jedná se o rodinný dům a zemědělské stavení. Dům je odkanalizovaný do septiku, voda je z obecního vodovodu. Dům prošel rekonstrukcí a modernizací	
Podlaží:	1. PP, 1. NP a obytné podkroví	
Pozemek:	1 036,00 m ²	
Zastavěná plocha:	163,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: V-4340/2023-410 ze dne 22. 12. 2023
K2 Velikosti objektu - 2 domy s příslušenstvím	1,40	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení – zanedbaný stav	0,85	
K5 Celkový stav – 2 RD – 1 zdroj vytápění	0,85	
K6 Vliv pozemku - větší plocha pozemku	1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 190 000 Kč	1,11	3 540 900 Kč

Název:	Rodinný dům č.p. 37	
Lokalita:	Chodová Planá, ul. Výškovská	
Popis:	Jedná se o rodinný dům s hospodářským stavením v původním, udržovaném stavu. Objekt je napojený na veškeré inženýrské sítě.	
Pozemek:	1 216,00 m ²	
Zastavěná plocha:	248,00 m ²	

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu - 2 domy	1,40		
K3 Poloha - malá obec	0,90		
K4 Provedení a vybavení - bez plynu a kanalizace	0,85		
K5 Celkový stav – 2 RD – 1 zdroj vytápění	0,85		
K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemku	1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 000 000 Kč	1,00	3 000 000 Kč	

Zdroj: V-4294/2024-410 ze
dne 12. 12. 2024

Název:	Rodinný dům č.p. 11		
Lokalita:	Kokašice		
Popis:	Dům je po částečné rekonstrukci, která byla ukončená v roce 1990. Jedná se o větší dům s 1. PP,1. NP a obytným podkrovím. Je napojený na veřejný vodovod a elektřinu. Odkanalizovaný je do žumpy. V zahradě se nachází garáž.		
Pozemek:	1 811,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu – větší objekt	1,20		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení – zanedbaný stav	0,85		
Celkový stav – 2 RD - 1 zdroj vytápění	0,85		
K6 Vliv pozemku	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 005 000 Kč	0.86	3 444 300 Kč	

Zdroj: V-2974/2024-410 ze
dne 06. 09. 2024

Minimální jednotková porovnávací cena	3 000 000 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 328 400 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	3 540 900 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 328 400 Kč
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	1 664 200 Kč
Ceny obvyklá	1 650 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 9	640 830,- Kč
2. Hospodářské stavení	354 789,- Kč
3. Rodinný dům č.p. 11	611 621,- Kč

4. Dvougaráž	77 969,- Kč
5. Kolna - nedokončená stavba	62 404,- Kč
6. Pozemky st.p.č. 12 a 128 a p.p.č. 53/1, 1276/17 a 1276/18	152 920,- Kč
7. Porosty	1 121,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

1 901 654,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 901 650,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 901 650 Kč

slovy: Jeden milion devět set jeden tisíc šest set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Dva rodinné domy s příslušenstvím

1 664 200,- Kč

Porovnávací hodnota

1 650 000 Kč

Obvyklá cena podílu o velikosti ½

1 650 000 Kč

slovy: Jeden milion šest set padesát tisíc Kč

Silné stránky

- klidná lokalita v centru obce (náves);
- průměrný stav nemovitosti;
- dobrý stav střešních krytin na RD;

Slabé stránky

- kromě elektřiny a vody, bez možnosti připojení na veřejné sítě;
- delší dobu nemovitosti nevyužívané (bez vytápění), odpojená el. energie;
- velké množství nepotřebných předmětů - náročnost vyklizení;
- není známa funkčnost připojení na vytápění a vodu;
- nestandardní typ nemovitostí – dva objekty k trvalému bydlení v jednom funkčním celku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji: **obvyklou cenu podílu o velikosti ½ - RD č.p. 9 a RD č.p. 11, pozemků st.p.č. 12 a st.p.č. 128, p.p.č. 53/1, p.p.č. 1276/17 a p.p.č. 1276/18 včetně příslušenství a porostů v k.ú. Horní Kozolupy, obec Horní Kozolupy, okres Tachov, kraj Plzeňský na 1 650 000,- Kč.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Dále byly stanovené slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Ideálně by měla kontrolovat jiná osoba a sepsat postup kontroly (jednotlivé kroky, které byly kontrolovány).

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v předepsaných tabulkách. Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanovené celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena cena obvyklá.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení ceny obvyklé podílu o velikosti ½ souboru nemovitostí - RD č.p. 9 a RD č.p. 11, pozemků st.p.č. 12 a st.p.č. 128, p.p.č. 53/1, p.p.č. 1276/17 a p.p.č. 1276/18 včetně příslušenství a porostů v k.ú. Horní Kozolupy, obec Horní Kozolupy, okres Tachov, kraj Plzeňský

Obvyklá cena – podíl o velikosti ½

1 650 000 Kč

slovy: Jeden milion šest set padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění je založeno na porovnání podobných nemovitostí, které byly v nedávné době předmětem nákupu a prodeje.

Porovnávací metoda je založena na těchto skutečnostech a úsudku znalce. Závěr je tak jen pravděpodobný.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 65/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073394/2025.

V Kraslicích 03. 10. 2025

Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.12.