

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 6154-04/2019**

**o obvyklé ceně na nemovité věci –  
pozemek p.č.st.30 se stavbou rodinného domu č.p.121,  
katastrální území Jáchymov (kód:656437), obec Jáchymov, okres Karlovy Vary**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9  
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor  
Bryksova 763/46  
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Odhad obvyklé ceny nemovité věci –  
**098 EX 02599/06-240**
- Oceňovací vyhláška:** Ocenění je provedeno  
s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,  
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,  
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,  
v aktuálním znění zákona, (oceňovací vyhláška),  
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,  
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s  
účinností od 1.1.2018.
- Oceněno ke dni:** 12.října 2018
- Posudek vypracoval:** Ing. Jan Melš  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.  
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.  
Celkem posudek obsahuje 17 stran a přílohy.  
V Praze, dne 7. ledna 2019

## ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)*

## METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy stavbou je rodinný dům ve špatném technickém stavu, je cena zjištěná určena nákladovým způsobem podle platné oceňovací vyhlášky.

**Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění zákona) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení zdrojových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.**

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

# NÁLEZ

## 1. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Jáchymov (kód: 656437), obec Jáchymov.

Nemovitou věc tvoří:

- Pozemek p.č.st.30, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 191 m<sup>2</sup>,
- Stavba rodinného domu č.p.121,
- Venkovní úpravy (oplocení, IS).

Nemovitá věc se nalézá v severní části obce Jáchymov, naproti kostelu sv. Jáchyma, převažující okolní zástavbou jsou rodinné a bytové domy. Objekt je přístupný z ulice Mathesiova.

Dopravní dostupnost obce zajišťuje silniční komunikace I. třídy č.25, která obec spojuje s Karlovými Vary, lyžařským střediskem Klínovec a ostatními obcemi. Hromadná dopravní obsluha je v lokalitě zastoupena autobusovou dopravou s přímými spoji na Karlovy Vary, Prahu, Ostrov, aj. Autobusová zastávka „Radnice“ je cca 0,1 km jižně od nemovité věci.

Karlovy Vary jsou přibližně 20 km vzdáleny jižním směrem, Ostrov je 8 km na jih, Klínovec je 10 km severně.

Podle Malého lexikonu obcí má Jáchymov k datu ocenění 2586 stálých obyvatel. V obci, je základní sortiment služeb občanské vybavenosti. Jáchymov má statut města, který je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Ostrov, pověřený obecní úřad je též v obci Ostrov.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 28.11.2017 č.j. 098 EX 02599/06-240.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Jáchymov (kód:656437), obec Jáchymov, list vlastnictví č.584, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.10.2017

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Jáchymov (kód: 656437)

Znalecký posudek č.974-26/2009 ze dne 4.8.2009, vypracoval Ing. Jiří Lodr.

Místní šetření se zaměřením současného stavu dne 12.10.2018

## 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.584 pro katastrální území Jáchymov (kód: 656437), obec Jáchymov zapsáni:

SJM

Imrich Horváth, identifikátor: 610804/6549

Terezie Horváthová, identifikátor: 635202/1973

Klínovecká 949

363 01 Ostrov

## 4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí

Mapa geografického systému

Mapa širších souvislostí

Fotodokumentace

Inzerce srovnatelných nemovitých věcí

## **5. Předmětem ocenění jsou**

- 1) Pozemek p.č.st.30
- 2) Rodinný dům č.p.121
- 3) Venkovní úpravy

\* \* \*

**Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.**

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamítli žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.**

**Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.**

\* \* \*

# POSUDEK A OCENĚNÍ

## CENA ZJIŠTĚNÁ

### 1. Pozemek p.č.st.30

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemek p.č.st.30, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 191 m<sup>2</sup>, katastrální území Jáchymov (kód: 656437), obec Jáchymov. Pozemek je mírně svažité s jižní orientací. Na pozemku je realizovaný rodinný dům č.p.121.

#### 1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> 2589	2	0.85
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.70
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Autobusová doprava	3	0.90
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	3	0.95
Součin hodnot I <sub>u</sub> = SOUČIN(U <sub>i</sub> ) = 0.4070		0.4070

#### 1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažitosť pozemku a expozice</b> Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem I <sub>o</sub> = 1 + SUMA(O <sub>i</sub> ) = 1 + 0.00 = 1.000		0.00

**1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Bez vlivu	2	0.00
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Vlivy snižující cenu – stavba delší dobu neužívaná	1	-0.30
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
<b>7. Význam obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>8. Poloha obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>9. Občanská vybavenost obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.36
$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.36) \times 1 = 0.640$		

**1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b> Rezidenční zástavba	1	0.04
<b>3. Poloha pozemku v obci</b> Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
<b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b> Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0.00
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b> V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	5	0.00
<b>7. Osobní hromadná doprava</b> Zastávka 100 m včetně	3	0.00
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b> Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
<b>9. Obyvatelstvo</b> Konfliktní skupiny v okolí	1	-0.15
<b>10. Nezaměstnanost</b> Vyšší než je průměr v kraji	1	-0.01

<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		

---

Celkem \* -0.10

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.10) \times 1 = 0.900$$

### 1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	<b>3.019,-</b>
ZC = ZCv x Iu = 7418 Kč x 0.407 = 3019 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.5760
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.640 x 0.900		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.738,94</b>
Cena za celou výměru 191.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>332.138,30</b>
<b>Pozemek p.č.st.30</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>332.138,-</b>

## 2. Rodinný dům č.p.121

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

### 2.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č.p.121, která je realizována na pozemku p.č.st.30 v katastrálním území Jáchymov (kód:656437), v obci Jáchymov. Stáří stavby je dle dostupných údajů 131 let.

Objektem je patrová, zděná stavba s půdním prostorem. Půdorys stavby je ve tvaru obdélníku. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly stavby s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Stavba je realizována klasickými zdíciými postupy a užity jsou běžné materiály. Základy jsou kamenné, bez funkční hydroizolace, svíslá konstrukce je zděná. Střeška je sedlová, krov je dřevěný, krytina je částečně z osinkocementových šablon, částečně je tvořena živičnými pásy. Klempířské konstrukce jsou provedeny ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Okna jsou převážně dřevěná, dvojitá.

Vzhledem k tomu, že vnitřní prostory objektu nebyly zpřístupněny, vnitřní konstrukce a vybavení je určeno na základě vnějšího vizuálního šetření, informací na místně příslušných úřadech a na základě znaleckého posudku (viz Podklady). Vytápění je na tuhá paliva, zdroje chybí. Dispozičně je stavba řešena:

- 1.NP bývalo užíváno ke komerčním účelům (bývalá pekárna, pak prodejna),
- 2.NP sloužilo k účelům obytným.

Rodinný dům je napojen na rozvod elektra, na zdroj vody a je odkanalizován. Technický stav je špatný, většina konstrukcí krátkodobé, střednědobé a některé dlouhodobé životnosti jsou za svojí technickou, či ekonomickou životností. Objekt je dlouhodobě neužíván.

Vzhledem k špatnému technickému stavu objektu je cena zjištěná vypočítána nákladovou metodou, opotřebením metodou analytickou.

Venkovní úpravy sestávají z oplocení, přípojek IS a oceněny jsou samostatně. Přístavby z dvorní strany, z důvodu fatálních poruch statického systému, vylučují další užití. Nejsou tedy předmětem tohoto ocenění.

**2.2 Charakteristika stavby**

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

**2.3 Obestavěný prostor**

Vrchní stavba	9.7*12.7*7.5	=	923.92 m <sup>3</sup>
Zastřešení	9.7*12.7*6.1/2	=	375.73 m <sup>3</sup>
celkem =			1299.65 m <sup>3</sup>

**2.4 Podlaží**

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	9.7*12.7 123.19 m <sup>2</sup>	3.70 m
2.NP	9.7*12.7 123.19 m <sup>2</sup>	2.80 m

Celkem žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží.

Průměrná zastavěná plocha podlaží je 123.19 m<sup>2</sup> a průměrná výška podlaží je 3.25 m.

**2.5 Vybavení stavby**

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b> podstandard	0.07100	100%	-0.071
9.	<b>Vnější obklady</b> chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
16.	<b>Vytápění</b> chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
17.	<b>Elektroinstalace</b> podstandard	0.04100	100%	-0.041
18.	<b>Bleskosvod</b> chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
20.	<b>Zdroj teplé vody</b> chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
21.	<b>Instalace plynu</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23.	<b>Vybavení kuchyní</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
24.	<b>Vnitřní hygienické vybavení</b> podstandard	0.05100	100%	-0.051

<b>26. Ostatní</b>				
chybí		0.03600	100%	-0.036*1.852
				-0.38154

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.38154) = 0.7940$$

## 2.6 Opotřebení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
Stáří (B)	Životn. (C)				
<b>1. Základy vč. zemních prací</b>					
131	180	0.04113	100%	2.9934%	
<b>2. Svislé konstrukce</b>					
131	150	0.28086	100%	24.5284%	
<b>3. Stropy</b>					
131	150	0.10580	100%	9.2399%	
<b>4. Zastřešení mimo krytinu</b>					
131	140	0.06549	100%	6.128%	
<b>5. Krytiny střech</b>					
50	50	0.04030	100%	4.03%	
<b>6. Klempířské konstrukce</b>					
50	50	0.01008	100%	1.008%	
<b>7. Vnitřní omítky</b>					
50	50	0.07809	100%	7.809%	
<b>8. Fasádní omítky</b>					
50	50	0.03904	100%	3.904%	
<b>9. Vnější obklady</b>					
		0.00000	100%		
<b>10. Vnitřní obklady</b>					
50	50	0.02897	100%	2.897%	
<b>11. Schody</b>					
131	150	0.03023	100%	2.6401%	
<b>12. Dveře</b>					
50	50	0.04156	100%	4.156%	
<b>13. Okna</b>					
80	80	0.06549	100%	6.549%	
<b>14. Podlahy obytných místností</b>					
80	80	0.02771	100%	2.771%	
<b>15. Podlahy ostatních místností</b>					
80	80	0.01385	100%	1.385%	
<b>16. Vytápění</b>					
		0.00000	100%		
<b>17. Elektroinstalace</b>					
50	50	0.02375	100%	2.375%	
<b>18. Bleskosvod</b>					
		0.00000	100%		
<b>19. Rozvod vody</b>					
50	50	0.03778	100%	3.778%	

<b>20. Zdroj teplé vody</b>		0.00000	100%	
<b>21. Instalace plynu</b>		0.00000	100%	
<b>22. Kanalizace</b>				
60 60		0.03527	100%	3.527%
<b>23. Vybavení kuchyní</b>		0.00000	100%	
<b>24. Vnitřní hygienické vybavení</b>				
60 60		0.02955	100%	2.955%
<b>25. Záchod</b>				
60 60		0.00505	100%	0.505%
<b>26. Ostatní</b>		0.00000	100%	
				93.1787%

Opotřebení stavby (analytická metoda) =  $SUMA(B/C*100A) = 93.1787\%$ .

### 2.7 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>1.975,-</b>
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7940
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.5760
pp = It x Ip = 0.640 x 0.900		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.979,93</b>
Cena za celý obestavěný prostor 1299.65 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>2.573.216,02</b>
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	<b>2.573.216,02</b>
Snížení ceny za opotřebení 93.1787%	- Kč	<b>2.397.689,24</b>
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	<b>175.526,78</b>
<b>Rodinný dům č.p.121</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>175.527,-</b>

### 3. Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

#### 3.1 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

##### 3.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům č.p.121	175527.00
Celkem zjištěná cena		175527.00

**3.1.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)**

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	175.527,-
3,5% ze zjištěné ceny	= Kč	6.143,45
<b>Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>6.143,-</b>
<b>Venkovní úpravy</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>6.143,-</b>

**CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

1) Pozemek p.č.st.30	Kč	332.138,-
2) Rodinný dům č.p.121	Kč	175.527,-
3) Venkovní úpravy	Kč	6.143,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>513.808,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>513.810,-</b>

## METODA SROVNÁVACÍ

### 1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.st.30, vč. rodinného domu č.p.121, vše v katastrálním území Jáchymov (kód:656437), obec Jáchymov, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných objektů. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu srovnatelné nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci.

Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen porovnávacích nemovitých věcí.

V tomto případě jsou za standardní nemovité věci považovány rodinné domy, které jsou lokalizovány v obci Jáchymov a okolí, jsou ve velmi dobrém technickém stavu (včetně interiéru), se standardním typem oken, cihlové konstrukce, centrální vytápění na tuhá paliva, rozvodem vody, kanalizace do žumpy či septiku, samostatně stojící, s vedlejšími stavbami bez vlivu na cenu, s možností parkování, s přístupem po zpevněné komunikaci, s velikostí pozemku cca 400 m<sup>2</sup> a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční užitné plochy.

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze znalce a doplněny z nabídek realitních kanceláří.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, technický stav stavby a interiéru, typ oken, konstrukce, vytápění, IS, typ domu, vedlejší stavby, velikost pozemku, přístupovou cestu, možnosti parkování a další vlivy.

Informace o všech porovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávaných objektů obsahuje celkem 4 objekty, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a nabídkové ceny. Nabídkové ceny jsou sníženy o koeficient redukce ceny (KRC), který započítává do inzerovaných cen průměrné ponížení cen ze strany inzerenta a jiné slevy, které nejsou z inzerátů patrné.

## 2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	KRC	Jednotková cena po KRC [Kč/m <sup>2</sup> ]	k <sub>1</sub>	Lokalita	k <sub>2</sub>	Technický stav budovy	k <sub>3</sub>	Technický stav bytového prostoru
1	899000	200	4 495,00	0,9	4 045,50	1,00	Žižkova, Jáchymov	0,95	dobrý	0,90	špatný
2	299999	162	1 851,85	0,9	1 666,67	1,00	třída Čs. Armády, Jáchymov	0,70	před rekonstrukcí	0,70	před rekonstrukcí
3	2300000	250	9 200,00	0,9	8 280,00	1,00	centrum, Jáchymov	1,00	velmi dobrý	1,00	velmi dobrý
4	3000000	401	7 481,30	0,9	6 733,17	1,00	Jáchymov	0,70	před rekonstrukcí	0,70	před rekonstrukcí

i	k <sub>4</sub>	Typ konstrukce	k <sub>5</sub>	Typ oken	k <sub>6</sub>	Typ vytápění	k <sub>7</sub>	Vybavení	k <sub>8</sub>	Inženýrské sítě
1	1,00	cihlová	1,00	standard	1,00	centrální tuhá paliva	1,00	standard	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
2	0,95	smíšená	0,97	podstandard	0,85	bez vytápění	0,95	podstandard	1,05	elektro, vodovod, kanalizace
3	1,00	cihlová	1,00	standard	1,05	plynový kotel	1,00	standard	1,10	elektro, voda, kanalizace, plyn
4	0,95	smíšená	0,97	podstandard	0,85	bez vytápění	0,95	podstandard	1,05	elektro, vodovod, kanalizace

i	k <sub>9</sub>	Typ domu	k <sub>10</sub>	Možnost parkování	k <sub>11</sub>	Vedlejší stavby	k <sub>12</sub>	Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	k <sub>13</sub>	Další vlivy - jinde nezahrnuté	I <sub>s</sub>	JTC <sub>0</sub>
1	0,95	řadový koncový	1,05	garáž	1,00	bez vlivu na cenu	0,87	319	1,00	bez vlivu na cenu	0,78	5 186,54
2	0,90	řadový vnitřní	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	0,60	162	1,00	bez vlivu na cenu	0,21	7 936,52
3	0,95	řadový koncový	1,03	vlastní stání	1,10	prodejna	0,87	318	1,00	bez vlivu na cenu	1,08	7 666,67
4	0,95	řadový koncový	1,00	parkování možné	1,00	bez vlivu na cenu	1,40	629	1,80	historicky unikátní stavba	0,92	7 318,66

**3. Oceňovaná jednotková cena**

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4
Minimum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	5 186,54 Kč
Maximum použitých hodnot [Kč/m <sup>2</sup> ]	7 936,52 Kč
<b>Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>7 027,10 Kč</b>
Směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	1 084,98 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	5 942,12 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m <sup>2</sup> ]	8 112,08 Kč
<b>Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí</b>	<b>3/4</b>

**4. Oceňovaná nemovitá věc**

Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	172	<b>SJT<sub>c</sub></b>	<b>7 027,10 Kč</b>
Lokalita	Matheisova	k <sub>1</sub>	1,00
Technický stav budovy	před rekonstrukcí	k <sub>2</sub>	0,70
Technický stav bytového prostoru	před rekonstrukcí	k <sub>3</sub>	0,70
Typ konstrukce	smíšená	k <sub>4</sub>	0,95
Typ oken	podstandard	k <sub>5</sub>	0,97
Typ vytápění	bez vytápění	k <sub>6</sub>	0,85
Vybavení	podstandardní	k <sub>7</sub>	0,95
Inženýrské sítě	elektro, vodovod, kanalizace	k <sub>8</sub>	1,05
Typ domu	řadový vnitřní	k <sub>9</sub>	0,90
Možnost parkování	parkování možné	k <sub>10</sub>	1,00
Vedlejší stavby	bez vlivu na cenu	k <sub>11</sub>	1,00
Velikost pozemku [m <sup>2</sup> ]	191	k <sub>12</sub>	0,65
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez vlivu na cenu	k <sub>13</sub>	1,00
<b>Index odlišnosti oceňovaného objektu I<sub>o</sub></b>			<b>0,22</b>
<b>Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC<sub>o</sub> [Kč/m<sup>2</sup>]</b>			<b>1 545,96</b>
<b>Celková srovnávací cena oceňovaného objektu</b>			<b>265 905,12</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je nemovitě věci – pozemek p.č.st.30 s rodinným domem č.p.121 v katastrálním území Jáchymov (kód:656437), situovaný v severní části obce Jáchymov. Výměra pozemku je 191 m<sup>2</sup>. Rodinný dům je ve špatném technickém stavu.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovitě věci:

- Lokalita – širší střed města,
- Lázeňské město
- V dosahu Karlových Varů a turistických středisek Krušných hor,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovitě věci:

- Špatný technický stav – nutná rekonstrukce (přestavba)

Pro tento konkrétní případ je cena určena na základě nákladového způsobu podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (v aktuálním znění) jsou průběžně novelizovány, právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny nákladovým způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

## Porovnatelné nemovitě věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovitě věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovitě věci stejné technické charakteristiky – pozemky s rodinným domem.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovitě věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu jsou nabídkové ceny korigovány koeficientem KRC.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovitě věci	Kč	516.690,-
2) Cena srovnávací nemovitě věci	Kč	265.905,-

---

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena nemovité věci –  
pozemek p.č.st.30 se stavbou rodinného domu č.p.121,  
katastrální území Jáchymov (kód:656437), obec Jáchymov, okres Karlovy Vary,  
po zaokrouhlení je:**

**266.000,- Kč**

Slovy: dvě stě šedesát šest tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí  
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

**Rizika:**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován v zastavěném území.
- objekt není v lokalitě se zvýšeným výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 516.690,- Kč.
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 266.000,- Kč
3. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci nevážnou žádná jiná práva, ani závady, které by dražbou nezanikly.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Praze, dne 7. ledna 2019

.....  
vypracoval

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6154-04/2019.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

**Ing. Jan Melš**  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 – Michle  
tel. 603 25 39 38  
e-mail: jan.mels@atlas.cz