

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2470/2015

O ceně obvyklé rodinného domu v Nové Vsi u Plzně č.p. 143 s pozemkem č.par. 128/1 zastavěná plocha a nádvoří v obci Nová Ves , okres Plzeň - jih, kat. území Nová Ves u Plzně, kraj Plzeňský.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Plzeň - sever,  
**pan JUDr. Jaromír Peške**  
Pod Vrchem 51  
31200 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:** na základě usnesení provedení exekuce Okresního soudu Plzeň - jih  
4EXE 160/2015-9  
064 EX- 180/15-14

**Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 25.8.2015 znalecký posudek vypracoval:**

**Kamil Němeček**  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice  
telefon: 602 103 274  
e-mail: [nemecekznal@seznam.cz](mailto:nemecekznal@seznam.cz)

Počet stran: 12 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 26.8.2015

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé rodinného domu v Nové Vsi u Plzně č.p. 143 s pozemkem č.par. 128/1 zastavěná plocha a nádvoří v obci Nová Ves , okres Plzeň - jih, kat. území Nová Ves u Plzně, kraj Plzeňský.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Nová Ves 143  
334 41 Nová Ves  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Plzeň-jih  
Obec: Nová Ves  
Katastrální území: Nová Ves u Plzně  
Počet obyvatel: 267  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 025,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{250,79 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.8.2015 za přítomnosti spoluvlastníka.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 530
- kopie snímku z katastrální mapy
- stav zjištěný ohledáním nemovitosti a od spoluvlastníka
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby a pozemku SJM Šmíd Karel a Šmídová Milada, vlastnictví: výhradní

Šmíd Karel, Nová Ves 143, 334 41 Nová Ves  
Šmídová Milada, Učňovská 121, 338 42 Nová Huť

## **6. Dokumentace a skutečnost**

byla pořízena fotodokumentace znalcem za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti. Prohlídka interiéru byla umožněna.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Obec Nová Ves je vzdálena 6 km od krajského města Plzně a od města Dobřany 5 km .

V obci je základní občanská vybavenost vyšší v Krajském městě Plzeň (MŠ, ZŠ, střední školy, nemocnice, banky, obchodní centra, katastrální úřad a soud).

Nemovitost je rodinný dům určený k rodinnému bydlení , který leží v zástavbě rodinných domů v blízkosti centra. Příjezd po místní komunikaci, kde jsou uloženy přípojky elektřiny, obecní kanalizace, vodovodu a zemního plynu.

Nemovitost byla postavena cca v roce 1910 jako zděný rodinný dům nepodsklepený s jedním nadzemními podlažími a sedlovou střechou.

Stavba je založena na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti a radonu, obvodové stěny zděné kombinované kámen a cihelné na 600mm, vnější omítka vápenná , vnitřní vápenné, stropy dřevěné povalové se záklopem, střecha sedlová s plechovou krytinou. Okna dřevěná zdvojená, podlahy dlažby a dřevěné. Schodiště na půdu dřevěné. Vytápění je lokální na tuhá paliva - krb s vložkou a zásobníkem - ústřední vytápění, elektro přímotopy, ohřev teplé vody bojler.

Dispozice: V I.NP je chodba schodiště, WC s koupelnou , kuchyně, obývací pokoj a ložnice.

V podkroví je pokoj a půda. Součástí nemovitosti jsou i původní chlívký a přístřešky, oplocení s vraty a vrátky.

Technický stav nemovitosti je horší.

Příslušenstvím jsou přípojky inženýrských sítí (obecní voda, kanalizace, elektřina) chlívký, zpevněné plochy a porosty s oplocením zahrady.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům**

### **2. Ocenění pozemků**

#### **2.1. Pozemek**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

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

### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, 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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,900}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Rodinný dům

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 740,- Kč/m <sup>3</sup>

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP:	$(1,5*1,2)+(6,95*12,4)$	=	87,98 m <sup>2</sup>
půda se zastřešením:	3,1*10,5	=	32,55 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	87,98 m <sup>2</sup>	2,40 m
půda se zastřešením:	32,55 m <sup>2</sup>	1,43 m

##### Obestavěný prostor

I.NP:	$((1,5*1,2)+(6,95*12,4))*(2,40)$	=	211,15 m <sup>3</sup>
půda se zastřešením:	$(3,1*10,5)*(1,43)$	=	46,55 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>257,70 m<sup>3</sup></u>

##### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	87,98 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	120,53 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,37

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,515}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,990**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,909**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,740,- \text{ Kč/m}^3 * 0,515 = 896,10 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 257,70 \text{ m}^3 * 896,10 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,909 = 207\,811,69 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 207 811,69 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. pozemek

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,909$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,909 = 0,900$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	250,79	0,900		225,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	128/1	403,00	225,71	90 961,13
Stavební pozemek - celkem			403,00	m <sup>2</sup>	<b>90 961,13</b>

**Pozemek - zjištěná cena = 90 961,13 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Rodinný dům	207 811,70 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>207 811,70 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. pozemek	90 961,10 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>90 961,10 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>298 772,80 Kč</b>

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** **298 772,80 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Rodinný dům	207 811,70 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>207 811,70 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. pozemek	90 961,10 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>90 961,10 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>298 772,80 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **298 772,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **298 770,- Kč**

slovy: Dvěšestdevadesátosmtisícšedmdesát Kč



## **ZÁVĚČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ ( TRŽNÍ):**

**1.Prodej rodinného domu 340 m2, pozemek 4 071 m2 Nová Ves,  
Celková cena: 4 800 000 Kč za nemovitost**

Realitní kancelář nabízí ke koupi rodinný dům v obci Nová Ves. Rodinný dům je zděný, částečně podsklepený. V 1.PP jsou sklepní prostory. V 1. NP je předsíň se schodištěm do podkroví, kuchyně, jídelna a obývací pokoj. Dále jsou zde dva pokoje, které slouží jako pracovna a ložnice, koupelna s WC, samostatné WC a skladová místnost. V podkroví je chodba, tři samostatné pokoje a koupelna. Rodinný dům byl postaven v roce 1930 a v letech 2008 prošel komplexní rekonstrukcí. Na střeše je pálená střešní krytina, vytápění domu je ústřední s elektrickým kotlem. Vodu ohřívá el. bojler. Voda je do domu zajištěna z místního vodovodu a odpad sveden do kanalizace. Na rodinný dům volně navazuje bývalá hospodářská část, která je v současné době využívána jako sklad. K domu patří zapuštěný venkovní bazén s filtrací. Rodinný dům se prodává v rámci insolvenčního řízení. Minimální cena nemovitosti byla stanovena na 4.800.000,- Kč.

**Stavba: Cihlová**

**Stav objektu: Velmi dobrý**

**Typ domu: Přízemní**

**Plocha zastavěná: 296 m2**

**Užitná plocha: 340 m2**

**Plocha pozemku: 4071 m2**

**Voda: Dálkový vodovod**

**Topení: Ústřední elektrické**

**Odpad: Veřejná kanalizace**

**2.Prodej rodinného domu 87 m2, pozemek 190 m2 Komenského, Chlumčany**

**Celková cena: 850 000 Kč za nemovitost**

**Rodinný domek se nachází v centru obce nedaleko kulturního domu.**

**V domě je malá předsíň (cca 4m2, dlažba) se vstupem do kuchyně (cca 12m2, dlažba, umyvadlo, lednice, plynový sporák). Z kuchyně je vstup jak do obývacího pokoje s oknem do ulice (cca 30m2, dlažba), tak do ložnice (cca 20m2, dlažba) s oknem do zahrady. Ložnice je průchozí do koupelny (cca 11m2, dlažba, vana, umyvadlo, WC, boiler a kotel).**

**Součástí domu je ještě místnost na dříví, která je podsklepena.**

**V podkroví je prostor pro půdní vestavbu.**

**V obci je škola, školka, lékařské středisko, obchody, MÚ, stanice ČD i ČSAD. Plzeň autem 20 minut.**

**Výměra pozemku: 190m2. Zastavěná plocha: 110m2. Obytná plocha: 87m2. Elektro: 230/400V. Plyn: ano. Voda: veřejný vodovod. Odpad: veřejná kanalizace. Vytápění: etážové kotlem na tuhá paliva. Telefon pevná linka: není. KabelTV: není. Stavební materiál: cihla. Kolaudace: 1930.**

### **3.Prodej rodinného domu 63 m2, pozemek 113 m2 M. Škardové, Chotěšov**

**Celková cena: 1 190 000 Kč za nemovitost**

**Prodej rodinného domu v Chotěšově s terasou, cca 19 km od Plzně. Dispozičně je dům členěn v přízemí na vstupní chodbu, koupelnu se sprchovým koutem a WC, kuchyni s novou kuchyňskou linkou vč. vestavěných spotřebičů, obývací pokoj s výstupem na terasu. Na terase se nachází dřevěná kolna. V podkroví je další místnost a nevyužitý prostor půdy a horní části kolny. Okna jsou nová plastová vč. balkonových dveří. Podlahy pokrývá plovoucí podlaha a koberce. Dům je částečně podsklepen. Střechu pokrývají tašky. Vytápění a ohřev vody je pomocí kotle na plyn. K dispozici je elektřina, plyn, kanalizace a vodovod. Nedaleko domu je zastávka autobusu i vlakové nádraží.**

**Stavba: Cihlová**

**Stav objektu: Dobrý**

**Poloha domu: Řadový**

**Podlaží: 2**

**Plocha zastavěná: 81 m2**

**Užitná plocha: 63 m2**

**Plocha pozemku: 113 m2**

### **ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:**

**Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné podotknout, že na listu vlastnictví ( výpise z katastru nemovitostí) jsou zapsána omezení vlastnických práv. Tyto okolnosti budou promítnuty do tržní ceny pro exekuční řízení, neboť zástavní práva a exekuční tituly váznoucí na posuzované nemovitosti jsou vymazány až po dokončení rozvrhového řízení. Posuzovanou nemovitostí nelze vzhledem k váznoucím zástavám a exekučním titulům v době dražby ručit bankovnímu domu při financování nemovitosti standardní hypotékou na bydlení s nízkou úrokovou sazbou, kterou při běžném obchodním styku při pořízení nemovitosti určené k vlastnickému bydlení využívá převážná část kupujících.**

**Při porovnání s nabízenými a prodanými rodinnými domy je nutné přihlídnout ke stáří rodinného domu, technickému stavu s nutnou investicí do oprav a případné rekonstrukce.**

**Cena vyhlášková.....298 770,- Kč**

**Cena obvyklá v místě a čase .....650 000,-Kč**

Ve Vejprnicích 26.8.2015

**Kamil Němeček**  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2470/2015 znaleckého deníku.