

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 032138/2023

Znalecký posudek je podán v oboru: ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitých věcí

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně spoluvlastnického podílu 1/4 na pozemku st.p.č.164 s rodinným domem  
čp.143 a příslušenstvím v k.ú. a obci: Tuchořice, okres: Louny.

Znalec:



Zadavatel: Exekutorský úřad Beroun  
Palackého 31/2  
266 01 Beroun

Číslo jednací: 015 EX 69/22

Počet stran: 11 a 13 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.7.2023

Vyhotoveno: Ve Velké Dobré 14.8.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

1/ Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu:1/4 na pozemku st.p.č.164 s rodinným domem čp.143 a příslušenstvím v k.ú. a obci: Tuchořice, okres: Louny; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

nařízení exekuce

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

Nejsou.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka s částečným,venkovním zaměřením byla provedena dne 19.7.2023.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- venkovní obhlídka nemovitých věcí dne 19.7.2023  
(vnitřní prohlídka a zaměření mně nebylo umožněno...)
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 19.7.2023 při venkovní obhlídce
- usnesení Exekutorského úřadu Beroun o ustanovení znalce ze dne 14.6.2023 (č.j.015 EX 69/22)
- vyznění o termínu ohledání nemovité věci ze dne 14.6.2023
- výpis z KN ze dne 13.6.2023
- snímek katastrální mapy ze dne 18.7.2023
- snímek katastrální mapy s ortofotem ze dne 18.7.2023
- údaje zjištěné ve stavebním archívu města Žatec a OÚ Tuchořice dne 19.7.2023:  
**Žádné doklady ohledně domu čp.143 v Tuchořicích se nedochovaly...!**

## 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Byla vypočtena zjištěná cena dle vyhlášky Ministerstva financí a poté byly vyhodnoceny a porovnány 3 nabídky porovnatelných nemovitých věcí v této lokalitě (porovnávací hodnota); na závěr byla odhadnuta tržní hodnota nemovitých věcí.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům - spol.podíl: 1/4  
Adresa předmětu ocenění: Tuchořice 143  
439 69 Tuchořice  
LV: 149  
Kraj: Ústecký  
Okres: Louny  
Obec: Tuchořice  
Katastrální území: Tuchořice  
Počet obyvatel: 667  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 410,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{303,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

#### Dokumentace a skutečnost

**Vnitřní prohlídka a zaměření mně nebyla umožněna...!**

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl: 1/4 na pozemku st.p.č.164 s rodinným domem čp.143 a příslušenstvím v k.ú.a obci: Tuchořice, ve východní části obce.

**Oceněno pouze dle venkovní obhlídky a dle předpokládaného vnitřního stavu...!**

## 3.2. Obsah

1. Pozemek st.p.č.164
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům čp.143

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

#### Porovnávací hodnota:

#### Popis oceňované nemovitosti:

1/Spoluvlastnický podíl: 1/4

Rodinný dům čp.143, obec: Tuchořice, pozemek st.p.č.164.....382 m<sup>2</sup>, samostatně stojící rodinný dům, 2 nadzemní podlaží, sedlová střecha s taškovou krytinou, stáří domu je cca 100 roků, bez venkovní fasády, nepodsklepený, kamenné zdivo, zast.plocha...cca 90 m<sup>2</sup>; obest.prostor...cca 673 m<sup>3</sup>, klidná poloha.

#### Porovnatelné nabídky k prodeji jako celku (viz Příloha č.5) :

##### **A/ Rodinný dům, Tuchořice, okres: Louny.....4 800 000,-Kč**

( pozemek celkem.....684 m<sup>2</sup>, přízemní dům, s podkrovím, zast. plocha...80 m<sup>2</sup>, sedlová střecha s taškovou krytinou, dům po celkové rekonstrukci, ústřední vytápění s el.kotlem, dobrá poloha v klidné části obce)

1m<sup>2</sup> zastavěné plochy.....4 800 000 / 80 m<sup>2</sup> = 60 000,-Kč/m<sup>2</sup>

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka.....0,8; velikost pozemku...0,7; stavební stav...0,7

1 m<sup>2</sup> zast.plochy po korekci.....23 520,-Kč

##### **B/ Rodinný dům, Liběšice - Dobříčany, okres: Louny.....1 760 000,-Kč**

( pozemek celkem...723 m<sup>2</sup>, 2 nadzemní podlaží, sedlová střecha s taškovou krytinou, napojení na vodovod, elektroinstalaci, kanalizace do jímky; rodinný dům je řadový, koncový, zastavěná plocha....70 m<sup>2</sup>)

1m<sup>2</sup> zast. plochy.....1 760 000 / 70 m<sup>2</sup> = 25 143,-Kč/m<sup>2</sup>

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:

nabídka...0,8; velikost pozemku....0,8; poloha...1,1; řadový dům...1,05

1 m<sup>2</sup> zast.plochy po korekci ..... 18 586,-Kč/m<sup>2</sup>

##### **C/ Rodinný dům, Domoušice, okres: Louny.....3 490 000,-Kč**

(pozemek.....431 m<sup>2</sup>, napojení inž.sítí: vodovod, elektroinstalace, kanalizace;

2 nadzemní podlaží, dům po rekonstrukci, vytápění ú.t. el.kotlem, sedlová střecha s taškovou krytinou; zast.plocha...102m<sup>2</sup>)

1m<sup>2</sup> zast.plochy : 3 490/102 = 34 216,-Kč/m<sup>2</sup>

korekční koeficienty ve vztahu k oceňované nemovitosti:  
nabídka...0,8; velikost pozemku...0,95; stavební stav...0,9  
1 m<sup>2</sup> zast.plochy po korekci.....23 408,-Kč/m<sup>2</sup>

**Porovnávací hodnota /jako celek)/: (23 520 + 18 586 + 23 408)/3 \* 90 m<sup>2</sup> =  
21 838 \* 90 = 1 965 420,-Kč**

**spol.podíl:1/4 aritmeticky: 1 965 420 / 4 = 491 355,-Kč**

**Vzhledem k obtížnému prodeji spoluvlastnického podílu 1/4 snižují  
koeficientem 0,85:**

**tj.0,85\* 491 355,-Kč = 417 650,**

## 4.2. Ocenění cenou zjištěnou

### 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. 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. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Spoluvlastnický podíl 1/4 je vždy obtížně prodejný...!	I	-0,04
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,734}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

### **Index polohy**

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Obec Tuchořice se nachází 10 km od města Žatec a 15 km od města Louny, v blízkosti lesů; a proto byla zvolena polohová přírážka 10%...!	III	0,10

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,151}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,845}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,174}$$

## **1. Pozemek st.p.č.164 - spol.podíl:1/4**

### **1.1. pozemky**

Jedná se o pozemky přístupné ze zpevněné komunikace; s možností napojení na vodovod, kanalizaci a elektroinstalaci; bez možnosti napojení na plynovod.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,020$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,151$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 1,151 = 1,174$**

### 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, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	303,-	1,174		355,72	
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	st.164	382	355,72	135 885,-
Stavební pozemek - celkem			382		<b>135 885,-</b>

### 1.2. Rodinný dům čp.143

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, se 2 nadzemními podlažními, pravděpodobně nepodsklepený, se sedlovou střechou a taškovou krytinou; bez podkroví.

Původní dům byl postaven cca před 100 lety (doklady se nedochovaly...).

**Oceněno pouze po venkovní obhlídce a částečném zaměření, dle vnitřního předpokládaného stavu (vnitřní prohlídka mně nebyla umožněna...!).**

Okna jsou dřevěná, obvodové zdivo je převážně kamenné (opuka), bez venkovní fasády.

Rodinný dům je napojen na veřejnou elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci; vytápění

je pravděpodobně kotlem na pevná paliva (ú.t.).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 017,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.nadz.podl.:	13,20*6,80	=	89,76 m <sup>2</sup>
2.nadz.podl.:	13,20*6,80	=	89,76 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadz.podl.:	89,76 m <sup>2</sup>	3,00 m
2.nadz.podl.:	89,76 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

1.nadz.podl.:	13,20*6,80*3,00	=	269,28 m <sup>3</sup>
2.nadz.podl.:	13,20*6,80*3,00	=	269,28 m <sup>3</sup>
zastřešení:	13,20*6,80*3,0/2	=	134,64 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>673,20 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	89,76 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	179,52 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00		

### 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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
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: 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 <sup>2</sup>	II	0,00



11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium 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.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,510}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,151}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 2\,017,- \text{ Kč/m}^3 * 0,510 = 1\,028,67 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 673,20 \text{ m}^3 * 1\,028,67 \text{ Kč/m}^3 * 1,020 * 1,151 = 813\,010,- \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **813 010,- Kč**

### Pozemek st.p.č.164 - rekapitulace

#### 1.1. Pozemky:

**Pozemek st.p.č.164 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **135 885,- Kč**  
Úprava ceny vlastnickým podílem \* **948 895,- Kč**  
1 / 4

**Pozemek st.p.č.164 - zjištěná cena celkem** = **237 224,- Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek st.p.č.164- spol.podíl:1/4	237 224,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	33 971,25 Kč
1.2. Rodinný dům čp.143	203 252,50 Kč
	<hr/>
	= 237 224,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **237 224,- Kč**

**Výsledná cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **237 220,- Kč**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

1/ Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu:1/4 na pozemku st.p.č.164 s rodinným domem čp.143 a příslušenstvím v k.ú. a obci: Tuchořice, okres: Louny;

dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

**Protože nemám k dispozici uskutečněné prodeje spoluvlastnických podílů na rodinných domech v této lokalitě, nemohu stanovit cenu obvyklou, ale pouze odhaduji tržní hodnotu.**

### **Rekapitulace:**

**Porovnávací hodnota - spol.podíl : 1/4.....417 650,-Kč**

**Cena zjištěná - spol.podíl : 1/4.....237 220,-Kč**  
(ceny zjištěné vycházejí v současné době nižší než jsou tržní hodnoty...)

**Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností odhaduji:**

**1/ Tržní hodnota spol.podílu:1/4.....420 000,-Kč**  
**(slovy:čtyřistadvacettisícKč)**

Práva a závady s nemovitými věcmi spojené (nájemní smlouvy, věcná břemena) nebyla zjištěna.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 19.7.2023	2
Situace - poloha obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.7.2023	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.149 ze dne 13.6.2023 (stránka č.1,8,9)	3
Porovnatelné současné nabídky rodinných k prodeji v této lokalitě	6

### **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Nejsou.

### **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 032138/2023.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem

spravedlnosti pro obor: ekonomika, odvětví - ceny a odhady nemovitých věcí; a pro obor: stavebnictví, odvětví - stavby obytné, stavby průmyslové, stavby zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 032138/2023.

Ve Velké Dobré 14.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI



## **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 032138/2023**

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 19.7.2023	2
Situace - poloha obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 18.7.2023	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.149 ze dne 13.6.2023 (stránka č.1,8,9)	3
Porovnatelné současné nabídky rodinných k prodeji v této lokalitě	6