

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6762-86/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovitostí v katastrálním území Jenišov, okres Karlov Vary: pozemek p.č. 539/1 a 539/2 se stavbou č.p.283,

**Znalec:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s.r.o.  
Dlouhá 4433  
76001 Zlín

**Číslo jednací:** 6762

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>7 900 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 27

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 24.10.2023

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 30.10.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Ocenit rodinný dům č.p.283 s příslušenstvím zapsaný na LV 886 pro k.ú. Jenišov a obec Karlovy Vary jako podklad pro dražbu

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.10.2023 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) znalecký posudek č.737/53/2021 ze dne 18.11.2021 znalce Ing.Gruntové,  
Škroupova 25 Ústí nad Labem
- 2) výpis z LV
- 3) SÚP obce

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním pouze venkovním místním šetření, ostatní podklady převzaty z výše cit. ZP. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věčné hodnoty**

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik objektů z nabídky místních RK. Z nich bylo následně vybráno 5 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům (uvést výpis a jejich popis, zdroj ceny)

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Jenišov, k.ú. Jenišov  
Adresa nemovité věci: Jenišov 283, 362 11 Jenišov

#### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Pastor Martin a Pastorová Jana, Ocůnová 283, 362 11 Jenišov, LV: 886, podíl 1 / 1

viz. příloha

#### Místopis

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Jenišov asi 5 km západně od Karlových Varů. Kompletní občanská vybavenost se nachází v krajském městě Karlovy Vary, které je dostupné městskou hromadnou dopravou. Z hlediska technické infrastruktury jde o obec kompletně zainvestovanou - viz. situace v příloze.

#### 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

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: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

533 Obec Jenišov, č. p. 88, 36001 Jenišov

## Celkový popis nemovité věci

### a) Rodinný dům č.p. 283 a pozemky p.č.539/1 a 539/2

jde o typový zděný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží bez podzemního podlaží postavený na pozemku p.č. 539/2. Dům je zastřešen valbovou střechou dřevěné vaznicové soustavy, kde se nachází malý půdní prostor. Střešní krytina je skládaná.

Půdorys je čtvercový s vykrojeným jedním rohem, kde je situována terasa. Podlahy v obytných místnostech jsou převážně plovoucí, doplněné o keramickou dlažbu. Okna a dveře jsou plastová. Dům má přípojku elektrickou, vodovodní a kanalizační, plyn není do objektu zaveden. Vytápění je řešeno pomocí elektrických evolutivních radiátorů v kombinaci s krbovou teplovzdušnou vložkou umístěnou v obývacím pokojem a s rozvody do jednotlivých pokojů, dále má dům klimatizaci v obytných místnostech.. Ohřev TUV je řešen pomocí elektrického bojleru umístěného v technické místnosti. Kolaudace proběhla v roce 2009. Objekt vykazuje pravidelnou údržbu a je v dobrém technickém stavu. Rodinný dům je s dispozicí 4 + kk, se dvěma koupelnami a technickou místností. V chodbě a v ložnici se nachází vestavěné skříně na míru.

Zastavěná plocha:  $9,8 \times 14,04 + 6,8 \times 3,0 = 158 \text{ m}^2$

Užitná plocha (odečet terasy):  $158 - 3,0 \times 3,75 = 146,75 \text{ m}^2$

Podlahová plocha:  $126 \text{ m}^2$

#### Garáž na pozemku p.č. 539/1:

jedná se o zděný objekt s obvodovými stěnami o tl.250 mm se sedlovou střechou (dřevěný krov) se skládanou krytinou. Garáž je bez jakékoliv přípojky.

**Pozemky:** p.č.539/1: je v katastru nemovitostí (KN) evidován jako trvalý travní porost se způsobem ochrany – zemědělský půdní fond. Jedná se o pozemek zahrady k domu č.p.283, na kterém se nachází i garáž výše popsaná. Dále se na pozemku nachází zpevněné plochy ze zámkové dlažby. Pozemek je oplocený.

Dále pozemek p.č.539/2: je v KN zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří se stavbou č.p.283, objekt bydlení. Ve skutečnosti jde o pozemek zastavěný rodinným domem

## 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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze , VB vedení IS na obvyklou cenu nemá vliv

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. rodinný dům
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
  - 2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy
- 3. Hodnota pozemků**
  - 3.1. pozemky
- 4. Výnosová hodnota**
  - 4.1. rodinný dům
- 5. Porovnávací hodnota**
  - 5.1. rodinný dům

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

ro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění: rodinný dům na LV 886 v k.ú.Jenišov  
Adresa předmětu ocenění: Jenišov 283  
362 11 Jenišov  
LV: 886  
Kraj: Karlovarský  
Okres: Karlovy Vary  
Obec: Jenišov  
Katastrální území: Jenišov  
Počet obyvatel: 1 041

#### 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.

#### Tržní ocenění majetku

---

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	158*0,85 = 134,30 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>134,30 m<sup>2</sup></b>	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
I.NP	158,00	2,90 m



---

**158,00 m<sup>2</sup>****Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní část	158*2,90 =	458,20
Z	střešní část	158*2,20/2 =	173,80
Obestavěný prostor - celkem:			<b>632,00 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	158
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	134
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	632,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	9 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 688 000
Stáří	roků	14
Další životnost	roků	86
Opotřebení	%	14,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 891 680</b>

**2. Věcná hodnota ostatních staveb****2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy**

Příslušenství objektu tvoří samostatně stojící garáž a venkovní úpravy kolem domu - přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení.

**Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb**

Hodnota staveb	Kč	4 891 680,00
Procento příslušenství	%	15,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>733 752,00</b>

**3. Hodnota pozemků****3.1. pozemky****Porovnávací metoda**

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 2 500,- Kč/m<sup>2</sup> až 3 000,- Kč/m<sup>2</sup>

**Přehled srovnatelných pozemků:**

<b>Název:</b>	<b>pozemek Jenišov</b>
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku 1 059 m <sup>2</sup> Horská, Jenišov - Pod Rohem 2 806 350 Kč (2 650 Kč za m <sup>2</sup> ) Nabízíme k prodeji pozemek pro výstavbu rodinného domu v lokalitě Jenišov - Pod Rohem. Jedná se o velmi mírně svažité pozemek s otevřeným výhledem na Krušné hory. Veškeré sítě na okraji pozemku.
<b>Koeficienty:</b>	
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobné pozemky	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 806 350	1 059	2 650,00	0,90	<b>2 385,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	2 385,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 385,00 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 385,00 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	539/2	158	2 500,00		395 000
trvalý travní porost	539/1	627	2 500,00		1 567 500
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>785</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 962 500</b>

## 4. Výnosová hodnota

### 4.1. rodinný dům

Obvyklá výše nájemného v místě a čase za podobné objekty: do 30 000,- Kč měsíčně

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	celkem			30 000	360 000	6,00
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>360 000</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	0
Reprodukční cena	RC	Kč	5 688 000
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	

Dosažitelné hrubé roční nájemné	$N_j * PP$	Kč/rok	360 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	$N_h$	Kč/rok	360 000
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	$0,07 \% * RC$	Kč/rok	3 982
Opravy a údržba	$0,60 \% * RC$	Kč/rok	34 128
Správa nemovitosti	$0,00 \% * RC$	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	$V$	Kč/rok	38 110
<b>Čisté roční nájemné</b>	$N=N_h-V$	Kč/rok	321 890
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
<b>Výnosová hodnota</b>	$C_v$	<b>Kč</b>	<b>5 364 833</b>

## 5. Porovnávací hodnota

### 5.1. rodinný dům

#### Oceňovaná nemovitá věc

propočten proveden na základě nabídky podobných nemovitostí místními RK na užitkovou plochu.

<b>Užitná plocha:</b>	134,30 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	632,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	785,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Jenišov</b>			
<b>Popis:</b>	Prodej rodinného domu 170 m <sup>2</sup> , pozemek 587 m <sup>2</sup> U Vodojemu, Jenišov 11 290 000 Kč Novostavba částečně vybavené novostavby rodinného domu v Jenišově u Karlových Varů. Dům je připraven k okamžitému nastěhování. Vytápění tepelným čerpadlem. Zkolaudováno.			
<b>Pozemek:</b>	587,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	170,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD		1,00		
K3 Poloha - v podobné lokalitě		1,00		
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu		0,90		
K5 Celkový stav		0,90		
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale pokles poptávky		0,90		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné lokalitě; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale pokles poptávky;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>



11 290 000

170,00

66 412

0,66

43 832

**Název: RD Jenišov****Popis:** Prodej rodinného domu 98 m<sup>2</sup>, pozemek 241 m<sup>2</sup> Jenišov, okres Karlovy Vary  
6 690 000 Kč

Nabízíme k prodeji menší rodinný dům v řadové zástavbě v Jenišově u Karlových Var. Dům je v dispozici 4+kk, a je to dům jednopodlažní s obytným podkrovím. Před domem je kryté parkovací stání, v zadním traktu domu (pozemku) je menší zahrada s terasou, vhodná k zaslouženému odpočinku. Na zahradě je menší dlážděná teráska a na zatravněné části je místo s otevřeným krbem

**Pozemek:** 241,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 98,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné lokalitě	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - samostatný ale pokles poptávky	1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné lokalitě; Provedení a vybavení - v podobném provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - samostatný ale pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 690 000	98,00	68 265	0,95	64 852

**Název: RD Hory****Popis:** Prodej rodinného domu 104 m<sup>2</sup>, pozemek 827 m<sup>2</sup> Hory, okres Karlovy Vary  
9 700 000 Kč

K prodeji připravujeme nízkoenergetický zděný rodinný dům v dispozici 4+1 s přístřeškem pro auto. Dům je v provedení na klíč, vč. nadstandardního vybavení koupelen, povrchů podlah, chytrou elektroinstalací ovládanou také prostřednictvím mobilního telefonu či tabletu (podpora OS iOS i Android a s možností hlasového ovládání), s oplocenou a upravenou zahradou – plocha pozemku je 827 m<sup>2</sup>. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem.

**Pozemek:** 827,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 104,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka developera	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale pokles poptávky	



0,90

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - nabídka developera; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale pokles poptávky;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
9 700 000	104,00	93 269	0,73	<b>68 086</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	43 832 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	58 923 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	68 086 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>58 923 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	134,30 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 913 359 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům	4 891 680,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. vedlejší stavba a venkovní úpravy	733 752,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. pozemky	1 962 500,- Kč
<b>4. Výnosová hodnota</b>	
4.1. rodinný dům	5 364 833,- Kč
<b>5. Porovnávací hodnota</b>	
5.1. rodinný dům	7 913 359,- Kč

Porovnávací hodnota	7 913 359 Kč
Výnosová hodnota	5 364 833 Kč
Věcná hodnota	7 587 932 Kč
z toho hodnota pozemku	1 962 500 Kč

#### Silné stránky

- dostatečně velký pozemek
- objekt ve velmi dobrém ST stavu mírně nadstandartně vybavený

#### Slabé stránky

- vytápění pouze krbem a el. panely
- objekt s nedostatečnou tepelnou izolací
- pokles poptávky

**Obvyklá cena**

**7 900 000 Kč**

slovy: Sedmmilionůdevětsettisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 886 v k.ú. Jenišov by se mohla pohybovat kolem 8 000 000,- Kč

Pro daný účel odhaduji obvyklou cenu na částku 7 900 000,- Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

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. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenit rodinný dům č.p.283 s příslušenstvím zapsaný na LV 886 pro k.ú. Jenišov a obec Karlovy Vary jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 886 v k.ú. Jenišov odhaduji na částku  
7 900 000,- Kč

**Obvyklá cena**

**7 900 000 Kč**

slovy: Sedmmilionůdevětsettisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

snímek z PM	1
situování	3
výpis z LV	1
foto	4



## **Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. 6762.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6762-86/2023.

V Bystřici pod Hostýnem 30.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

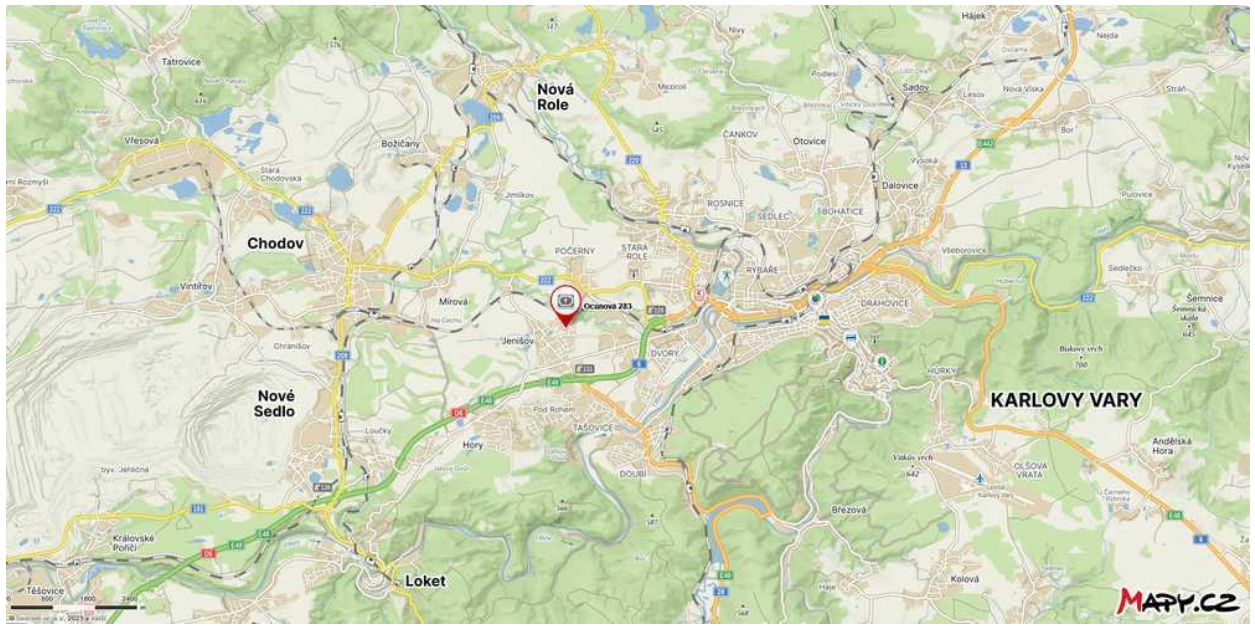
Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

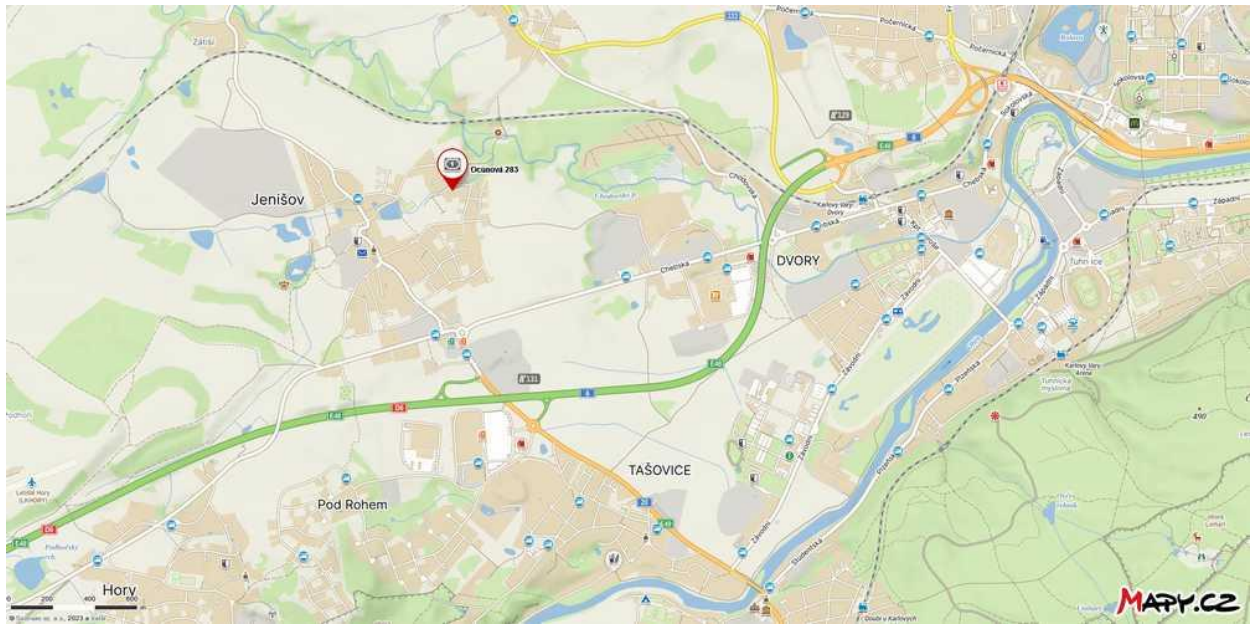
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 6762-86/2023**

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM	1
situování	3
výpis z LV	1
foto	4









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2023 10:15:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 537926 Jenišov  
území: 658391 Jenišov List vlastnictví: 886  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
TM Pastor Martin a Pastorová Jana, Ocúnová 283, 36001 Jenišov	700117/1881 746109/8612	
TM = společné jmění manželů		

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	539/1	627	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	539/2	158	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jenišov, č.p. 283, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 539/2					

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

Věcné břemeno chůze a jízdy  
a vedení inženýrských sítí

Oprávnění pro  
Parcela: 539/1  
Povinnost k  
Parcela: 550

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.03.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.03.2004.

V-1442/2004-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů a příslušenství:

- a) dluhy ve výši 4.751.500,- Kč, vzniklé do 25.4.2070  
b) budoucí peněžité dluhy do výše 5.701.800,- Kč, vzniklé do 25.4.2070

Oprávnění pro  
Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000  
Praha 5, RČ/IČO: 13584324  
Povinnost k  
Parcela: 539/1, Parcela: 539/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č.181901/3) ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 13:13:56. Zápis proveden dne 03.11.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-9109/2014-403

Pořadí k 08.10.2014 13:13

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č.181901/3) ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.  
strana 1



Pohled na rodinný dům ze zahrady – terasa přístupná z obý.v.pokoje



Pohled na RD ze zahrady za garáží – umístění vnější klimatizační jednotky



Garáž umístěná vedla RD se sedlovou střechou



Koupelna se sprch.koutem



2.koupelna s vanou a toaletou



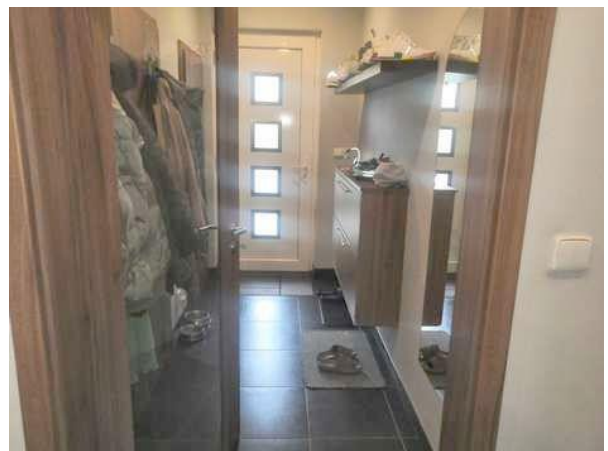
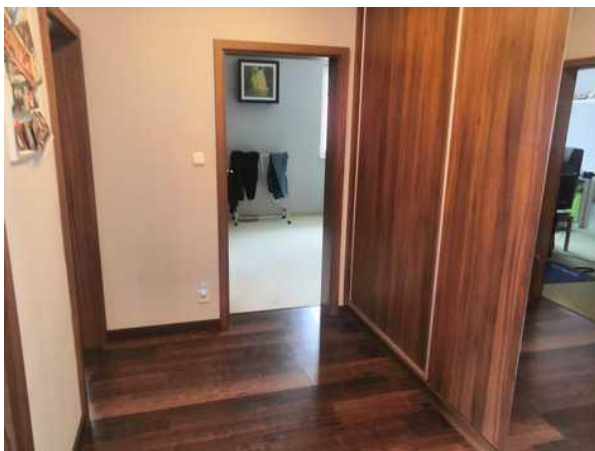
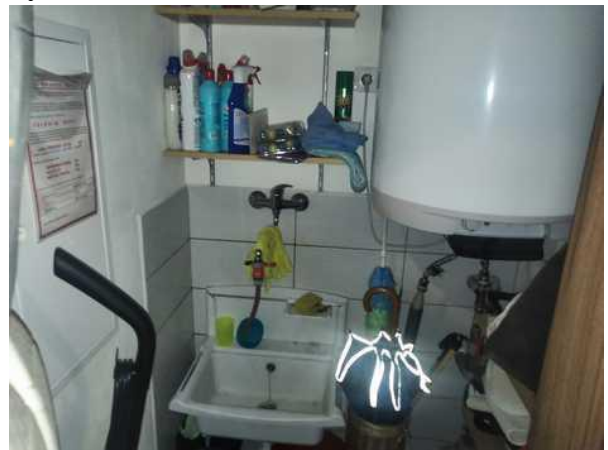
pohled n a kuchyňský kout



exteriéry



interiéry



interiéry

