

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 011098/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Objekt rodinného domu Čeradice č.p. 46 včetně příslušenství a pozemků parc.č. st.52, 190/4 a 573 v katastrálním území Čeradice u Pálecku, obec Klobuky, okres Kladno

Znalec: JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň

Zadavatel: Exekutorský úřad Plzeň-jih
Soudní exekutor JUDr. Jiří Janečka, Ph.D.
V Bezovce 1896/6
301 00 Plzeň

Číslo jednací: 178 EX 608/02-87

OBVYKLÁ CENA PODÍLU 1/2	3 200 000 Kč
--------------------------------	---------------------

Počet stran: 29 stran textu a 26 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Podle stavu ke dni: 17.10.2024

Vyhotoveno: V Plzni 28.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k objektu sestávajícího z pozemku parc.č. st.52 o výměře 851 m² - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba Čeradice, č.p. 46 - rod. dům, dále z pozemku parc.č. 190/4 o výměře 2672 m² - zahrada, a z pozemku parc.č. 573 o výměře 56 m² - ostatní plocha, jiná plocha, a ze stavby Čeradice, č.p. 46 - rod. dům, na parcele st.52, vše zapsáno na LV č. 28 pro katastrální území Čeradice u Pálečku, obec Klobuky, okres Kladno, ke dni 17.10.2024.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění je odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení sp. zn. 178 EX 608/02

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost (spolehlivost) závěrů ocenění.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.10.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec od zadavatele obdržel usnesení soudního exekutora 178 JUDr. Jiřího Janečky, Ph.D., Exekutorského úřadu Plzeň-jih č.j. 178 EX 608/02-87 ze dne 29.7.2024 a výpis z katastru nemovitostí LV č. 28 pro k.ú. Čeradice u Pálečku ze dne 29.7.2024. Dne 17.10.2024 byla provedena prohlídka objektu, na kterou se však povinný nedostavil, a z tohoto důvodu nemohla být provedena prohlídka interiéru stavby ani její zaměření. Z veřejně dostupných zdrojů dále znalec opatřil snímek z katastrální mapy, údaje z územního plánu obce Klobuky a údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí, jejichž prodej byl realizován v letech 2022 - 2025.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Usnesení soudního exekutora 178 JUDr. Jiřího Janečky, Ph.D., Exekutorského úřadu Plzeň-jih č.j. 178 EX 608/02-87 ze dne 29.7.2024
2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 28 pro k.ú. Čeradice u Pálečku ze dne 29.7.2024
3. Snímek katastrální mapy ze dne 28.1.2025
4. Údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí ze dne 5.2.2025 a 8.4.2025
5. Územní plán obce Klobuky
6. Odborná literatura a platný cenový předpis
7. Údaje zjištěné při prohlídce objektu dne 17.10.2024
8. Fotodokumentace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k tomu, že jako zdroj dat pro ocenění byla použita data o oceňovaném objektu z katastru nemovitostí, a tato data byla ověřena při jeho prohlídce, dále data z územního plánu obce a data o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí, je možné všechna tato data považovat za dostatečně věrohodná pro spolehlivý odhad obvyklé ceny i ceny zjištěné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Kategorie hledané hodnoty

Vzhledem k tomu, že znaleckým úkolem je odhad hodnoty nemovitostí pro účely exekučního řízení, byla na základě výslovného odkazu v poznámce k § 336 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s ustanovením §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, zvolena jako kategorie hledané hodnoty obvyklá cena ve smyslu §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, a vzhledem k tomu, že podle ustanovení §1c odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, je znalec povinen spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určit i cenu zjištěnou, byla v rámci tohoto ocenění určena i cena zjištěná.

Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se dle §2 odst.2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, rozumí „cena, která by byla dosažena při prodejkách 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”.

Cena zjištěná:

Cenou zjištěnou dle §2 odst. 7 rozumí „cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota”, tedy cena určená podle ustanovení hlavy druhé zákona č. 151/1997 Sb. a podle prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění. V zásadě se jedná o hodnotu, která je určena podle předem určených postupů a na základě statisticky zpracovaných údajů o cenách pozemků a staveb z minulých let s použitím koeficientů zohledňujících individuální vlastnosti oceňované nemovité věci. Cena zjištěná je určena především pro fiskální účely a její přímá vazba na aktuální situaci na trhu je z důvodu použití porovnávací metody na bázi nepřímého porovnání a z důvodu použití neaktuálních statisticky zpracovaných cenových údajů z minulých let bez transformace k datu ocenění poněkud problematická.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt, který sestává z rozlehlého pozemku (3.588 m²) a ze stavby rodinného domu s navazující hospodářskou částí o celkové zastavěné ploše cca 240 m² s tím, že užitná plocha obytné části činí cca 100 m², nebylo reálné vyhledat žádný objekt srovnatelných parametrů. Avšak vzhledem k tomu, že pozemek parc.č. 190/4 má samostatný přístup z veřejné komunikace parc.č. 305/3 ve vlastnictví obce Klobuky, lze konstatovat, že nejlepší a nejvyšší využití tohoto objektu spočívá v samostatném využití rodinného domu č.p. 46 s pozemky parc.č. st.52 a 573 a v samostatném využití pozemku parc.č. 190/4, jako pozemku určeného k výstavbě rodinného domu. Z tohoto důvodu byla analýza trhu zaměřena na typově srovnatelné objekty se srovnatelnými pozemky, tedy s pozemky o výměře kolem 1.000 m² nacházející se v obci Klobuky a v okolních obcích a jejich částech jako jsou Vrbičany a Stradonice, jejichž prodej byl realizován v letech 2022 - 2025, a dále na pozemky určené k výstavbě rodinných domů nacházející se v obci Klobuky a v okolních obcích a jejich částech jako jsou Plchov a Zlonice, jejichž prodej byl realizován v letech 2022 - 2025.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Metody ocenění a jejich aplikace

1. Odhad obvyklé ceny:

Odhad obvyklé ceny objektu byl realizován v souladu s §2 odst.2 zákona č.151/1997 Sb., tedy na základě porovnání. Porovnáním je zřejmě tímto předpisem míněn porovnávací přístup na bázi tzv. přímého porovnání, který vychází z přímé reflexe trhu a je založen na předpokladu, že na hodnotu nemovitosti lze usuzovat z úrovně aktuálně dosahovaných prodejních cen obdobných nemovitostí, tedy v tomto případě pozemků. Porovnávací přístup na bázi přímého porovnání je založen na porovnání každého porovnávaného objektu s objektem oceňovaným samostatně, dává zpravidla nejspolehlivější obraz o postavení oceňovaných nemovitostí na trhu a úkolem znalce je co nejspolehlivěji zohlednit všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné hodnoty.

V rámci odhadu obvyklé ceny byly realizovány dvě samostatné porovnávací analýzy, a to porovnávací analýza na odhad obvyklé ceny rodinného domu č.p. 46 včetně příslušenství a pozemků parc.č. st.52 a 573 a porovnávací analýza na odhad obvyklé ceny pozemku parc.č. 190/4, a výsledná hodnota celého objektu pak byla odhadnuta jako součet obvyklé ceny objektu č.p. 46 včetně příslušenství a pozemků parc.č. st.52 a 573 a obvyklé ceny pozemku parc.č. 190/4.

V rámci první porovnávací analýzy byl oceňovaný objekt porovnáván na základě přímého (párového) porovnání se všemi porovnávanými objekty s tím, že jako základní jednotka porovnání byl použit objekt jako celek. Vzhledem k tomu, že pro ocenění byla použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje v rámci porovnávací analýzy upraveny cenovými úpravami (koeficienty) vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných objektů od objektu oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jejich postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl považován vývoj cen v daném segmentu v čase, tedy vývoj cen mezi datem realizace prodeje konkrétního porovnávaného objektu a datem ocenění objektu oceňovaného s tím, že cenové úpravy byly provedeny v souladu s údaji o meziročních změnách cen rodinných domů uvedené v rámci tzv. HB indexu (ČSOB indexu). U objektů, jejichž prodej byl realizován v roce 2023 byla provedena přírážka ve výši 4,7% (216,8 / 207,0) a v případě objektů, jejichž prodej byl realizován v roce 2022 byla provedena přírážka ve výši 6,1% (216,8 / 204,1).

Jako další cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy objektů s tím, že vzhledem k tomu, že se všechny porovnávané objekty nacházejí v blízkém okolí oceňovaného objektu, s obdobnou charakteristikou lokality, byly z tohoto hlediska všechny porovnávané vzorky vyhodnoceny jako srovnatelné s polohou objektu oceňovaného, pouze objekty nacházející se v sídelní části obce Klobuky byly považovány z hlediska polohy za lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 10%.

Třetím cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnání uvažován, byl faktor velikosti pozemků náležejících k objektu s tím, že s ohledem na výměru pozemků náležejících k objektu oceňovanému, jejichž výměra po odečtení výměry pozemku parc.č. 190/4 činí 916 m², byly objekty s pozemkem o velikosti kolem 1.000 m² považovány za srovnatelné, objekty s pozemkem o velikosti 500 - 700 m² za mírně menší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 5% a objekty s pozemky o velikosti do 500 m² za menší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 10%. Objekty s pozemky 1.200 - 1.500 m² byly považovány za mírně větší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 5%.

Dalším cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnávací analýzy uvažován, je faktor velikosti (hlavní) stavby s tím, že stavby o užitné ploše do cca 80 m² byly považovány za mírně menší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 5%, stavby o užitné ploše od cca 80 do 120 m² byly považovány za srovnatelné, a stavby o užitné ploše od cca 120 do 160 m² byly považovány za mírně větší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 5% a stavby nad 160 m² byly považovány za větší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 10%. Užitná plocha stavby byla z důvodu reálných možností získání informací o porovnávaných objektech odvozena ze zastavěné plochy a počtu podlaží.

Poslední cenotvorný faktor pak byl faktor celkového stavu hlavní stavby s tím, že s ohledem na špatný stav oceňovaného objektu byly zjevně dlouhodobě neužívané stavby považovány za srovnatelné a stavby, u nichž jsou patrné prvky modernizace vnějších konstrukcí (střešní krytina, okna, fasádní omítky apod.), byly považovány za lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 10%. V této souvislosti je nutno dodat, že stavebně technický stav porovnávaných staveb byl odhadnut pouze na základě fotodokumentace a snímků z www.mapy.cz a stav oceňovaného objektu pouze na základě obhlídky exteriéru bez umožnění prohlídky vnitřních prostor.

V rámci druhé porovnávací analýzy byl oceňovaný pozemek porovnáván na základě přímého (párového) porovnání se všemi porovnávanými objekty s tím, že jako základní jednotka porovnání byla použita výměra pozemku v m². Vzhledem k tomu, že i v tomto případě byla pro ocenění použita kvantitativní porovnávací analýza, byly vstupní cenové údaje v rámci porovnávací analýzy upraveny cenovými úpravami (koeficienty) vyjadřujícími odlišnosti porovnávaných pozemků od pozemku oceňovaného, u kterých lze předpokládat, že budou mít vliv na jejich postavení na trhu (tzv. cenotvorné faktory).

Za první cenotvorný faktor byl i v tomto případě považován vývoj cen v čase, tedy vývoj cen pozemků mezi datem realizace prodeje konkrétního porovnávaného pozemku a datem ocenění pozemku oceňovaného s tím, že cenové úpravy byly provedeny v souladu s údaji o meziročních změnách cen pozemků uvedené v rámci tzv. HB indexu (ČSOB indexu). Cenový vývoj v tomto segmentu odhadnut podle hodnoty indexu Hypoteční banky tzv. HB indexu (dnes ČSOB index) pro pozemky. V rámci tohoto cenotvorného faktoru byly tedy použity hodnoty pro 3Q roku 2022 ve výši 266,80, pro 3Q roku 2023 ve výši 298,50 a pro 3Q roku 2024 ve výši 308,80, což znamená, že pro prodeje realizované v roce 2022 byl použit koeficient 1,157 (1,16) a pro prodeje realizované v roce 2023 koeficient 1,035 (1,04).

Jako další cenotvorný faktor byl uvažován faktor polohy pozemků s tím, že pozemky v obci Plchov byly považovány za srovnatelné, pozemky nacházející se v sídelní části obce Klobuky a v sídelní části městysu Zlonice (k.ú. Lisovice) byly považovány za lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 10 %.

Třetím cenotvorným faktorem byl způsob využití pozemku dle územního plánu, a vzhledem k tomu, že se všechny pozemky nacházejí v plochách bydlení, byly všechny pozemky považovány za srovnatelné.

Čtvrtým cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnání uvažován, byl faktor velikosti pozemku s tím, že s ohledem na výměru oceňovaného pozemku 2.672 m², byly pozemky o velikosti přes 2.000 m² považovány za srovnatelné, pozemky o velikosti 1.000 - 2.000 m² za mírně menší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 5% a pozemky o velikosti do 1.000 m² za menší, což bylo zohledněno přírážkou ve výši 10%.

Pátým cenotvorným faktorem, který byl v rámci porovnávací analýzy zohledněn, byl vliv napojení či možnosti napojení na inženýrské sítě. Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě, a veřejný vodovod a veřejná el. síť se nacházejí ve vzdálenosti cca 100 m od oceňovaného pozemku, byly pozemky s možností přímého napojení na elektřinu a vodovod považovány za lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 10%, a plně zainvestované pozemky byly považovány za výrazně lepší, což bylo zohledněno srážkou ve výši 20 %.

Posledním cenotvorným faktorem byl faktor zohledňující přístup k pozemku z veřejné komunikace. Vzhledem k tomu, že u většiny pozemků je přístup z veřejné komunikace zajištěn tzv. spoluvlastnickou cestou, tedy z titulu spoluvlastnického podílu k pozemku, který přístup z veřejné komunikace zajišťuje, a výměra tohoto spoluvlastnického podílu byla v rámci porovnávací analýzy započtena do výměry pozemků, ač tyto podíly nejsou samostatně využitelné, byla v těchto případech použita přírážka ve výši 5%, v případě přístupu zajištěného služebností cesty nebyla žádná cenová úprava použita.

2. Určení ceny zjištěné:

Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt sestávající z pozemku zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je stavba dokončeného rodinného domu s navazující hospodářskou částí, a jedná se o původní zemědělskou usedlost, byla stavba rodinného domu oceněna nákladovým způsobem podle §13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, a stavba navazující hospodářské části jako budova typu O (živočišná produkce) podle §12 shora uvedené vyhlášky, pozemky tvořící jednotný funkční celek byly s ohledem na skutečnost, že v obci není zpracována cenová mapa stavebních pozemků, oceněny podle §4 odst.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, stavba zděného přístřešku byla oceněna jako vedlejší stavba podle §16, venkovní úpravy zjednodušeným způsobem podle §18 odst.2 a trvalé porosty zjednodušeným způsobem podle §47 téže vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kladno, obec Klobuky, k.ú. Čeradice u Pálečku
Adresa nemovité věci: Čeradice 46, 273 74 Klobuky

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Velc, Mírové náměstí 65, 411 18 Budyně nad Ohří, LV: 28

Místopis

Oceňovaný objekt je situován na severovýchodním okraji osady Čeradice, po levé straně silnice směrem na Páleček, ve vzdálenosti cca 200 m východně od centra této části obce. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy a bývalými zemědělskými usedlostmi, v místě je uložena veřejná el. síť a veřejný vodovod. V okolí objektu není dosažitelná žádná občanská vybavenost, nejbližší zastávka veřejné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 50 m od oceňovaného objektu (autobus). Přístup k objektu je zajištěn z jižní a severozápadní strany přímo z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, parkování je možné na pozemcích veřejné komunikace i na pozemcích náležejících k oceňovanému objektu.

Osada Čeradice je územně oddělenou částí obce Klobuky ležící při silnici ve směru na Páleček, Stradonice a Zlonice, ve vzdálenosti cca 2 km východně od sídelní části obce. V této části obce je pouze veřejný vodovod a veřejná el. síť, nenachází se zde prakticky žádná občanská vybavenost. Dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno výhradně autobusovými spoji. Obec Klobuky leží na severozápadním okraji okresu Kladno, při hranici s okresem Louny ve vzdálenosti cca 13 km severozápadně od Slaného, 25 km severozápadně od Kladna a 19 km jihovýchodně od Loun. V obci je uložen veřejný vodovod, veřejný plynovod a veřejná el. síť, nachází se zde rozšířená občanská vybavenost, jako jsou obchody, služby, zdravotní středisko, škola a pošta. Dopravní spojení veřejnou dopravou je zajištěno autobusovými a vlakovými spoji.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

Pozemek parc.č. 305/3	ostatní plocha, ostatní komunikace - obec Klobuky
Pozemek parc.č. 318/1	ostatní plocha, silnice, Středočeský kraj, Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný objekt sestává z jihovýchodním směrem mírně sklonitého pozemku zastavěné plochy a nádvoří, jehož součástí je stavba níže popsaného rodinného domu s navazující hospodářskou částí, stavba zděného přístřešku, zděné oplocení do ulice, ocelová vrata a vrátka a přípojky inženýrských sítí, dále z jihovýchodním směrem mírně sklonitého pozemku ostatní plochy, který tvoří část veřejné komunikace před objektem, a dále z jihovýchodním směrem sklonitého pozemku zahrady, jehož součástí je část oplocení a trvalé porosty. Objekt je zásoben vodou z veřejného vodovodu, je odkanalizován do žumpy a je napojen na veřejnou el. síť. Dle platného územního plánu obce Klobuky se všechny pozemky náležející k tomu to objektu nacházejí v plochách bydlení vesnického (BV), a vzhledem k tomu, že pozemek parc.č. 190/4 je přístupný ze severní strany z pozemku veřejné komunikace parc.č. 305/3, je tento pozemek samostatně využitelný k výstavbě.

Hlavní stavba je svým charakterem zřejmě částečně podsklepená stavba rodinného domu o jednom nadzemním podlaží zastřešená sedlovou střechou s navazující hospodářskou částí navazující kolmo na obytnou část. Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka objektu, lze pouze na základě vnějších charakteristiky dovozovat pravděpodobné dispoziční uspořádání stavby s tím, že podle počtu a vzdálenosti oken se v přízemí nachází zřejmě 4 obytné místnosti a chodba, půdní prostor zřejmě není účelově upraven k bydlení ani jiné činnosti. Zastavěná plocha celé stavby včetně hospodářské části činí dle snímku z katastrální mapy cca 238 m², z toho zastavěná plocha obytné části činí zřejmě cca 140 m², užitnou plochu obytné části lze odhadnout na cca 100 m². Celková výměra pozemků náležejících k objektu činí 3.588 m².

Základy stavby jsou zřejmě kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti, obvodové stěny vrchní stavby jsou ze smíšeného zdiva (kámen a cihla) tl. převážně 60 cm bez zateplení obvodového pláště, stropy zřejmě dřevěné, krov dřevěný vázaný s taškovou krytinou, klempířské konstrukce nejsou provedeny, okna jsou dřevěná zdvojená. Vytápění domu je pravděpodobně lokální kamny na pevná paliva, zda se v objektu nachází hygienické zázemí nelze z důvodu neumožnění prohlídky uvést. Stavba byla postavena zřejmě kolem roku 1900, v průběhu času byly na objektu zřejmě provedeny některé nepodstatné stavební úpravy vnitřních prostor a k datu ocenění je stavba víceméně ve zhoršeném stavebně technickém stavu (poškozené omítky, zborcené komíny, praskliny obvodového zdiva apod.).

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
Komentář: Přístup k nemovitosti je zajištěn z jižní strany z pozemku veřejné komunikace parc.č. 318/1 ve vlastnictví Středočeského kraje, a ze severní strany z pozemku veřejné komunikace parc.č. 305/3 ve vlastnictví obce Klobuky

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Komentář: Na nemovitosti vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení (pozemek parc.č. 573) ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s., dále zástavní práva exekutorská podle §69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu, včetně závazků nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazků neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, a dále nařízené a zahájené exekuce včetně exekučních příkazů k prodeji nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Dle dostupných informací (sdělení sousedů) není objekt dlouhodobě užíván a k datu ocenění nebyl zjevně pronajat

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Cena zjištěná

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků
Adresa předmětu ocenění:	Čeradice 46 273 74 Klobuky
LV:	28
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Klobuky
Katastrální území:	Čeradice u Pálečku
Počet obyvatel:	1 038
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 6 566,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - 1038 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - 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 - elektřina, vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobus a vlak	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - obecní úřad, obchody, služby, zdravotní středisko, škola a pošta	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,746,00\,Kč/m^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - pozemek a stavba stejného vlastníka	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 - mimo záplavové území	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: V ostatních případech - 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,720}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 - rodinný dům	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty) - územně oddělená část obce	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - vodovod a elektřina	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na 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 - zastávka autobusu cca 50 m od oceňovaného objektu	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: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,633}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,879}$$

1. Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků

1.1. Pozemky

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,879$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,879 = 0,879$

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	1 746,-	0,879		1 534,73	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.52	851	1 534,73	1 306 055,23
§ 4 odst. 1	zahrada	190/4	2 672	1 534,73	4 100 798,56
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	573	65	1 534,73	99 757,45
Stavební pozemky - celkem			3 588		5 506 611,24

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	8,50 * 6,40 =	54,40	2,00 m
1. NP	17,30 * 6,40 =	110,72	3,50 m
		165,12 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP a podezdívka	$(8,50 * 6,40) * (2,00) + (8,80 * 6,40) * (0,70) =$	148,22
NP	1. NP	$(17,30 * 6,40) * (3,50) =$	387,52
Z	zastřešení	$(17,30 * 6,40) * (1,30 + 2,50/2) =$	282,34

Obestavěný prostor - celkem: **818,08 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené zdivo tl. 60 cm	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	nebylo zjištěno	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	nebylo zjištěno	S	100
15. Podlahy ostatních místností	nebylo zjištěno	S	100
16. Vytápění	nebylo zjištěno	S	100
17. Elektroinstalace	nebylo zjištěno	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	nebylo zjištěno	S	100
20. Zdroj teplé vody	nebylo zjištěno	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	nebylo zjištěno	S	100
23. Vybavení kuchyně	nebylo zjištěno	S	100
24. Vnitřní vybavení	nebylo zjištěno	S	100
25. Záchod	nebylo zjištěno	S	100
26. Ostatní	nebylo zjištěno	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					81,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8162

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8162

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 184,50**

Plná cena: 818,08 m³ * 5 184,50 Kč/m³

= **4 241 335,76 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 124 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 124 / 150 = 82,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 82,7 % / 100)

* 0,173

Nákladová cena stavby CS_N

= **733 751,09 Kč**

Koeficient pp

* 0,879

Cena stavby CS

= **644 967,21 Kč**

Rodinný dům - cena zjištěná

= 644 967,21 Kč

1.3. Navazující hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
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	18,30 * 6,20	=	113,46

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	113,46 m ²	3,50 m	397,11
Součet	113,46 m²		397,11

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 397,11 / 113,46 = 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 113,46 / 1 = 113,46 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	(18,30 * 6,20)*(3,50)	=	397,11 m ³
zastřešení	(18,30 * 6,20)*(1,30 + 2,50/2)	=	289,32 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	397,11 m ³
zastřešení	Z	289,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		686,43 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	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zdivo smíšené kámen a cihla	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	nebylo zjištěno	S	100
11. Dveře	nebylo zjištěno	S	100

12. Vrata	nebylo zjištěno	S	100
13. Okna	nebylo zjištěno	S	100
14. Povrchy podlah	nebylo zjištěno	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	nebylo zjištěno	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,47
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8047

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]: = 2 695,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9782
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8047
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0230
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 877,63
Plná cena: 686,43 m ³ * 4 877,63 Kč/m ³	=	3 348 151,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 124 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 124 / 150 = 82,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 82,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,173
=	579 230,22 Kč
*	0,879
=	509 143,36 Kč

Navazující hospodářská část - cena zjištěná

= **509 143,36 Kč**

1.4. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

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	6,50*10,50 =	68,25	3,00 m
zastřešení	6,50*10,50 =	68,25	4,00 m
		136,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(6,50*10,50)*(3,00) =$	204,75
Z	zastřešení	$(6,50*10,50)*(4,00)/2 =$	136,50

Obestavěný prostor - celkem: **341,25 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 patky	S	100

2. Obvodové stěny	zděné piliřky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	N	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	N	33,50	100	1,54	51,59
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					118,09
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1809

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,1809
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 371,39
Plná cena: 341,25 m ³ * 2 371,39 Kč/m ³	=	809 236,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 124 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 124 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 124 / 124 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	121 385,53 Kč
Koeficient pp	*	0,879
Cena stavby CS	=	106 697,88 Kč

Přístřešek - cena zjištěná = 106 697,88 Kč

1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	644 967,21 Kč
Přístřešek	106 697,88 Kč
Celkem	751 665,09 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	751 665,09
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná = **26 308,28 Kč**

1.6. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	5 506 611,24
Celková výměra pozemku	m ²	3 588,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	950,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 457 993,50
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	65 609,71

Trvalé porosty = **65 609,71 Kč**

Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků - rekapitulace

1.1. Pozemky: **5 506 611,24 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům	644 967,21 Kč
1.3. Navazující hospodářská část	509 143,36 Kč
1.4. Přístřešek	106 697,88 Kč
1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	26 308,28 Kč
1.6. Trvalé porosty	65 609,71 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **1 352 726,44 Kč**

Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků - výchozí cena pro = **6 859 337,68 Kč**

výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků - cena zjištěná celkem = **3 429 668,84 Kč**

Obvyklá cena

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 46 včetně příslušenství a pozemků parc.č. st.52 a 573 v k.ú. Čeradice

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	100,00 m ²
Zastavěná plocha:	240,00 m ²
Výměra pozemku:	916,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Klobuky č.p. 131	
Lokalita:	Nová ul.	
Pozemek:	1 100,00 m ²	
Užitná plocha:	130,00 m ²	
Zastavěná plocha:	185,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Zdroj cenového údaje - KS ze dne 15.8.2022	1,06	
K2 Poloha - sídelní část obce	0,90	
K3 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	
K4 Velikost stavby - mírně větší	0,95	
K5 Celkový stav - lepší stav	0,90	
Cena	Celkový koeficient K_c	
3 600 000 Kč	0,82	



Zdroj: V-2405/2022-231

Upravená cena
2 952 000 Kč

Název:	Rodinný dům Klobuky č.p. 130	
Lokalita:	Nová ul.	
Pozemek:	1 492,00 m ²	
Užitná plocha:	70,00 m ²	
Zastavěná plocha:	95,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Zdroj cenového údaje - KS ze dne 31.3.2022	1,06	
K2 Poloha - sídelní část obce	0,90	
K3 Vliv pozemku - mírně větší	0,95	
K4 Velikost stavby – mírně menší	1,05	
K5 Celkový stav - lepší stav	0,90	
Cena	Celkový koeficient K_c	
3 990 000 Kč	0,86	



Zdroj: V-1121/2022-231

Upravená cena
3 431 400 Kč

Název:	Rodinný dům Telce č.p. 179	
Lokalita:	Široká ul.	
Pozemek:	525,00 m ²	
Užitná plocha:	110,00 m ²	
Zastavěná plocha:	78,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Zdroj cenového údaje - KS ze dne 24.7.2023	1,05	
K2 Poloha - srovnatelná	1,00	
K3 Vliv pozemku - mírně menší	1,05	
K4 Velikost stavby - srovnatelná	1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: V-2038/2023-507
2 600 000 Kč	1,10	Upravená cena
		2 860 000 Kč



Název:	Rodinný dům Telce č.p. 132	
Lokalita:	ul. Pod Kovárnou	
Pozemek:	411,00 m ²	
Užitná plocha:	77,00 m ²	
Zastavěná plocha:	110,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Zdroj cenového údaje - KS ze dne 4.10.2022	1,06	
K2 Poloha - srovnatelná	1,00	
K3 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10	
K4 Velikost stavby - mírně menší	1,05	
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: V-3255/2022-507
2 500 000 Kč	1,22	Upravená cena
		3 050 000 Kč



Název:	Rodinný dům Stradonice č.p. 41	
Lokalita:	Stradonice	
Pozemek:	753,00 m ²	
Užitná plocha:	60,00 m ²	
Zastavěná plocha:	88,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Zdroj cenového údaje - KS ze dne 4.8.2022	1,06	
K2 Poloha - srovnatelná	1,00	
K3 Vliv pozemku - mírně menší pozemek	1,05	
K4 Velikost stavby - mírně menší	1,05	
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: V-2418/2022-231
2 000 000 Kč	1,17	Upravená cena
		2 340 000 Kč



Název:	Rodinný dům Čeradice č.p. 3	
Lokalita:	Klobuky	
Pozemek:	547,00 m ²	
Užitná plocha:	112,00 m ²	
Zastavěná plocha:	160,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Zdroj cenového údaje - KS ze dne 18.1.2022	1,06	
K2 Poloha - srovnatelná	1,00	
K3 Vliv pozemku - mírně menší	1,05	
K4 Velikost stavby - srovnatelná	1,00	
K5 Celkový stav - lepší stav	0,90	
		
		Zdroj: V-248/2022-231
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 777 777 Kč	1,00	2 777 777 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 340 000 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 901 863 Kč
Medián	2 906 000 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	3 431 400 Kč
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	23,26 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	11,23 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Medián jednotkových cen	2 906 000 Kč
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 906 000,00
Podíl 1/2	* 1,00 / 2,00
	= 1 453 000,00
Prodejnost podílu	* 0,80
	= 1 162 400,00
Výsledná porovnávací hodnota podílu 1/2	1 162 400 Kč

1.2. Pozemek parc.č. 190/4 v k.ú. Čeradice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	2 672,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Pozemky parc.č. 227/17, 227/18, 227/24 a 227/26 v k.ú. Klobuky			
Lokalita:	Klobuky			
Popis:	Pozemky parc.č. 227/17 o výměře 739 m ² a parc.č. 227/26 o výměře 53 m ² tvoří přístupovou cestu (podíl 1/2 činí 396 m ²)			
Pozemek:	2 332,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 14.8.2024	1,00	Zdroj: V-2481/2024-231		
K2 Poloha - sídelní část obce	0,90			
K3 Způsob využití pozemku dle ÚP - plochy bydlení vesnického (BV)	1,00			
K4 Velikost - srovnatelná	1,00			
K5 Inženýrské sítě - elektřina a vodovod v místě	0,90			
K6 Přístup z veřejné komunikace - spoluvlastnická cesta	1,05			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 393 500	2 332	1 026	0,85	872,00

Název:	Pozemky parc.č. 227/25 a 227/26 v k.ú. Klobuky			
Lokalita:	Klobuky			
Popis:	Pozemky parc.č. 227/17 o výměře 739 m ² a parc.č. 227/26 o výměře 53 m ² tvoří přístupovou cestu (podíl 1/4 činí 99 m ²)			
Pozemek:	1 127,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 14.8.2024	1,00	Zdroj: V-2542/2024-231		
K2 Poloha - sídelní část obce	0,90			
K3 Způsob využití pozemku dle ÚP - plochy bydlení vesnického (BV)	1,00			
K4 Velikost - menší výměra	0,95			
K5 Inženýrské sítě - elektřina a vodovod v místě	0,90			
K6 Přístup z veřejné komunikace - spoluvlastnická cesta	1,05			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
1 300 000	1 127	1 154	0,81	935,00

Název:	Pozemky parc.č. 750/7 a 750/8 v k.ú. Plchov			
Lokalita:	Plchov			
Popis:	Podíl 1/2 pozemku parc.č. 750/8 o výměře 114 m ² (57 m ²) je přístupová cesta			
Pozemek:	1 048,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 14.2.2023	1,04	Zdroj: V-495/2023-231		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Způsob využití pozemku dle ÚP - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	1,00			
K4 Velikost - menší pozemek	0,95			
K5 Inženýrské sítě - elektřina a vodovod v místě	0,90			
K6 Přístup z veřejné komunikace - spoluvlastnická cesta	1,05			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
2 410 400	1 048	2 300	0,93	2 139,00

Název:	Pozemek parc.č. 750/9 v k.ú. Plchov			
Lokalita:	Plchov			
Popis:	Podíl 1/2 pozemku parc.č. 750/8 o výměře 114 m ² (57 m ²) je přístupová cesta			
Pozemek:	1 210,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 14.2.2023	1,04	Zdroj: V-494/2023-231		
K2 Poloha - srovnatelná	1,00			
K3 Způsob využití pozemku dle ÚP - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)	1,00			
K4 Velikost - srovnatelná	0,95			
K5 Inženýrské sítě - elektřina a vodovod v místě	0,90			
K6 Přístup z veřejné komunikace - spoluvlastnická cesta	1,05			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 760 000	1 210	2 281	0,93	2 121,00

Název:	Pozemek parc.č. 274/10 v k.ú. Lisovice			
Lokalita:	Zlonice			
Pozemek:	952,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 3.1.2025	1,00	Zdroj: V-84/2025-231		
K2 Poloha - výrazně lepší poloha	0,90			
K3 Způsob využití pozemku dle ÚP - plochy bydlení venkovského charakteru	1,00			
K4 Velikost - menší pozemek	0,90			
K5 Inženýrské sítě - plně zainvestovaný pozemek	0,80			
K6 Přístup z veřejné komunikace - služebnost cesty	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	[m ²]	[Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 360 000	952	3 529	0,65	2 294,00

Název:	Pozemek parc.č. 274/11 v k.ú. Lisovice			
Lokalita:	Zlonice			
Pozemek:	937,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Období realizace prodeje - KS ze dne 3.1.2025	1,00	Zdroj: V-83/2025-231		
K2 Poloha - výrazně lepší poloha	0,90			
K3 Způsob využití pozemku dle ÚP - plochy bydlení venkovského charakteru	1,00			
K4 Velikost - menší pozemek	0,90			
K5 Inženýrské sítě - plně zainvestovaný pozemek	0,80			
K6 Přístup z veřejné komunikace - služebnost cesty	1,00			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
2 404 300	937	2 566	0.65	1 668.00

Minimální jednotková porovnávací cena	872 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 672 Kč/m ²
Medián	1 895 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 294 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	39,82 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	34,44 %

Odhad porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Medián jednotkových cen	1 895 Kč/m²
Výměra pozemku	2 672,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	5 062 104,00
Podíl 1/2	* 1,00 / 2,00
	= 2 531 052,00
Prodejnost podílu	* 0,80
	= 2 024 841,60
Výsledná porovnávací hodnota podílu 1/2	2 024 842 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ceny zjištěné:

Cena zjištěná – podíl 1/2

1. Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků	
1.1. Pozemky	2 753 306 Kč
1.2. Rodinný dům	322 484 Kč
1.3. Navazující hospodářská část	254 571 Kč
1.4. Přístřešek	53 349 Kč
1.5. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	13 154 Kč
1.6. Trvalé porosty	32 805 Kč
	= 3 429 669 Kč

Cena zjištěná podílu 1/2

3 429 670 Kč

slovy: Tři miliony čtyři sta dvacet devět tisíc šest set sedmdesát Kč

Rekapitulace obvyklé ceny:

Obvyklá cena – podíl 1/2

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 46 včetně příslušenství a pozemků parc.č. st.52 a 573 v k.ú. Čeradice	1 162 400,- Kč
1.2. Pozemek parc.č. 190/4 v k.ú. Čeradice	2 024 842,- Kč
Porovnávací hodnota celkem:	
	3 187 242,- Kč

Obvyklá cena podílu 1/2

3 200 000 Kč

slovy: Tři miliony dvě stě tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem k tomu, že se jedná o objekt původní hospodářské usedlosti s rozsáhlými pozemky nacházející se v malé osadě nacházející se ve vzdálenosti cca 35 km severozápadně od okraje Prahy s poměrně dobrou dopravní dosažitelností po dálnici D7, jedná se o poměrně atraktivní objekt umožňující rezidenční výstavbu, a to buď odstraněním původní stavby a využitím celé výměry pro novou výstavbu nebo rekonstrukcí původní stavby a realizací nové výstavby pouze na pozemku parc.č. 190/4.

Trh s objekty obdobného typu, tedy s objekty s takto velkými stavebně využitelnými pozemky, jsou v dané lokalitě ojedinělé a z tohoto důvodu byl objekt jako součet obvyklé ceny rodinného domu se stavebním pozemkem a obvyklé ceny samostatného pozemku zahrady umožňujícího rezidenční výstavbu.

Výhodou oceňovaného objektu je jeho poloha v poměrně dobrou dopravní dostupností po dálnici D7 a skutečnost, že k objektu náleží rozsáhlé pozemky umožňující rezidenční výstavbu, naopak nevýhodou je výrazně zhoršený stavebně technický stav hlavní stavby a skutečnost, že předmětem ocenění není objekt jako celek, ale pouze spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 z celku, což částečně snižuje jeho prodejnost.

Po právní stránce není objekt zatížen žádnými právními vadami, které by ovlivňovaly jeho hodnotu, na pozemku parc.č. 573 však vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení ve prospěch ČEZ Distribuce, a. s. a na objektu jako celku vážnou právní závadu spojené s exekucí (zástavní práva, exekuce, exekuční příkazy). Objekt není k datu ocenění pronajat, přístup k objektu je zajištěn ze dvou stran přímo z veřejné komunikace. Objekt není dotčen negativními vlivy životního prostředí ani objekt sám nevykazuje žádná rizika tohoto charakteru pro své okolí.

5.2. Kontrola postupu

Pro ověření spolehlivosti ocenění byl znalcem nejprve překontrolován soulad údajů o oceňovaném objektu z katastru nemovitostí s údaji zjištěnými při prohlídce předmětu ocenění. Dále byly překontrolovány údaje o porovnávaných objektech a správnost údajů o dosažených cenách z katastru nemovitostí. Následně pak byla překontrolována kritéria použití cenových úprav provedených v rámci obou porovnávacích analýz a jejich výše. Vzhledem k tomu, že v rámci shora uvedené kontroly nebyly identifikovány žádné nedostatky a v rámci porovnání výsledné hodnoty nebyly identifikovány žádné podstatné cenové rozdíly, což indikuje, že výběr porovnávaných vzorků i kritéria cenových úprav byla nastavena v souladu s chováním účastníků trhu, lze závěry tohoto znaleckého posudku považovat za spolehlivé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k objektu sestávajícího z pozemku parc.č. st.52 o výměře 851 m² - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba Čeradice, č.p. 46 - rod. dům, dále z pozemku parc.č. 190/4 o výměře 2672 m² - zahrada, a z pozemku parc.č. 573 o výměře 56 m² - ostatní plocha, jiná plocha, a ze stavby Čeradice, č.p. 46 - rod. dům, na parcele st.52, vše zapsáno na LV č. 28 pro katastrální území Čeradice u Pálečku, obec Klobuky, okres Kladno, ke dni 17.10.2024.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti odhaduje znalec hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k objektu sestávajícího z pozemku parc.č. st.52, stavby Čeradice č.p. 46, z pozemku parc.č. 190/4 a z pozemku parc.č. 573, vše v katastrálním území Čeradice u Pálečku, obec Klobuky, okres Kladno, jako součet obvyklé ceny rodinného domu č.p. 46 včetně pozemků parc.č. st.52 a 573 a obvyklé ceny pozemku parc.č. 190/4, a navrhuje vyjádřit celkovou obvyklou cenu níže uvedenou částkou, která nezahrnuje složku DPH.

Obvyklá cena podílu 1/2

3 200 000 Kč

slovy: Tři miliony dvě stě tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Vzhledem k tomu, že pro odhad obvyklé ceny objektu byly použity údaje o realizovaných cenách srovnatelných objektů a pozemků z databáze Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu, jejichž prodej byl realizován v letech 2022 až 2025, a v rámci obou porovnávacích analýz byly řádně zohledněny všechny cenotvorné faktory, lze považovat odhadnutou obvyklou cenu za poměrně spolehlivou.

7. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Usnesení soudního exekutora 178 JUDr. Jiřího Janečky, Ph.D., Exekutorského úřadu Plzeň-jih č.j. 178 EX 608/02-87 ze dne 29.7.2024	3
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 28 pro k.ú. Čeradice u Pálecku ze dne 29.7.2024	19
Snímek z katastrální mapy ze dne 28.1.2025	1
Mapa oblasti z územního plánu obce Klobuky včetně legendy	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní a byla účtována dokladem č. 013/2025.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 1.12.2010 pod č.j. Spr 1143/2010, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Tento znalecký posudek byl vyhotoven v souladu s ustanovením § 127a zákona č. 99/1963 Sb., v platném znění a v souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 011098/2025 evidence posudků.

V Plzni 28.2.2025

JUDr. Karel Mošna
Jasanová 345/16
326 00 Plzeň
telefon: 777651711
e-mail: karel.mosna@seznam.cz



PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

Fotodokumentace



