

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 5341-018/20**

O ceně stavebního pozemku č. 324 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - objektem rodinné rekreace č.e. 31, pozemku č. 2970/1 zahrada a příslušenství , vše v k.ú. Jílové u Děčína, v obci Jílové

**Objednatel znaleckého posudku:**

KONREO v.o.s., IČO: 04706498  
Dobrovského 1310/64  
612 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu na žádost objednatele

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 13.1.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ústí nad Labem 20.1.2020

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z objektu rodinné rekreace č.e. 31 s příslušenstvím a pozemky v obci Jílové, katastrální území Jílové u Děčína, který si vyžádala spol. KONREO v.o.s.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: objekt rodinné rekreace

Adresa předmětu ocenění: Jílové č.e, 31  
407 01 Jílové

LV: 686

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Jílové

Katastrální území: Jílové u Děčína

Počet obyvatel: 5 147

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **697,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

##### **Název koeficientu**

**č.**

**P<sub>i</sub>**

O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel

I

0,85

O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách

II

0,90

O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)

II

1,03

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn

I

1,00

O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka

II

0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

I

1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{522,00 \text{ Kč/m}^2}$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.1.2020 za přítomnosti spolumajitele nemovitostí.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- LV č. 686 pro k.ú. Jílové u Děčína, obec Jílové
- kopie katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace spolumajitelky

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

██████████, paní Daniela Řehořová, Havlíčkova 147, 411 11 Sulejovice, podíl: 1 / 4

██████████, pan Jiří Řehoř, Havlíčkova 147, 411 11 Sulejovice, podíl: 3 / 4  
dle LV č. 686 pro k.ú. Jílové u Děčína, obec Jílové

bez omezení vlastnického práva, které by ovlivnilo výši ceny nemovitostí, ostatní viz LV

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla předložena. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezů na základě prohlídky.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o samostatně stojící objekt k rekreaci bez nebytových prostor. Užíván je v souladu s právním stavem - k rekreaci.

Jílové jsou obec lokalizovaná při komunikaci č. 13 západně od okresního města Děčín, s kterým bezprostředně sousedí. Vlastní nemovitosti jsou při místní komunikaci Javorská cca 1 km jižně od středu obce.

Rekreační domek je vyhláškově oceněn vzhledem k velikosti porovnávacím způsobem. Venkovní úpravy /částečné oplocení, přípojka el. energie a vody, kanalizace/ jsou oceněny v rámci ocenění domu. Zvláště jsou oceněny pozemky a porosty zjednodušeným způsobem. Obvyklá cena je stanovena porovnáním.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. objekt rodinné rekreace č.e. 31
2. pozemky
3. porosty

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| <b>Název znaku</b>                                                                                                                                                                                       | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 spoluvl. 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: Bez vlivu                                                                                                                                                         | II        | 0,00                 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů                                                                                                                                              | II        | 0,00                 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                                     | IV        | 1,00                 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III       | 1,00                 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)                                                                          | III       | 1,03                 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)                         | I         | 1,05                 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,082}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

| <b>Název znaku</b>                                                         | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I         | 0,85                 |

|                                                                                                                                                                    |     |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti                                                                                     | III | 0,05  |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                                                      | III | 0,05  |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci                                                    | II  | -0,05 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce                                                        | II  | 0,00  |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku | V   | -0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                                                           | II  | 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  |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,956}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,884}$$

### **1. objekt rodinné rekreace č.e. 31**

Samostatně stojící nepodsklepený dům se dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem sedlové střechy. Nosné konstrukce smíšené zdivo, základy betonové s kamenem, bez izolací. Stropy dřevěné trámové s rovným podhledem. Krov je dřevěný vázaný, krytina eternitové šablony. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Úpravy povrchů vápenné a nátěry, vnější totéž s dřevěným obložením. Dveře dřevěné, různé druhy. Okna jsou většinou dřevěná dvojí. Podlahy většinou dřevěné palubky a betonová mazanina, v některých místnostech kryty PVC nebo textilními krytinami. Vytápění lokální kamny elektroinstalace světelná i motorová. Vnitřní kanalizace svedena trativodem. Kuchyně, WC, koupelna - podstandardní vybavení, koupelna - sprchový kout. Teplá voda bojler.

Dispozice: 1.NP - vstup, WC, koupelna, kuchyně, 2x obývací pokoj, dílna. V 2.NP chodba a 2x dva pokoje z každé strany. Půdní prostor pod sedlovou střechou.

Technický stav: Dům cca stárí 100 let ve zhoršeném stavu. Nutná rekonstrukce střechy a dalších sledovaných konstrukcí i konstrukcí dlouhodobé životnosti.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

|                 |                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------|
| Typ objektu:    | Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel                 |
| Stáří stavby:   | 100 let                                                    |

Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 422,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|       |                      |   |                       |
|-------|----------------------|---|-----------------------|
| 1.NP: | 17,50*6,90+6,00*2,10 | = | 133,35 m <sup>2</sup> |
| 2.NP: |                      | = | 133,36 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP:         | 133,35 m <sup>2</sup> | 2,60 m            |
| 2.NP:         | 133,36 m <sup>2</sup> | 2,30 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |               |   |                             |
|------------------------------|---------------|---|-----------------------------|
| vrchní stavba:               | 135,35*4,90   | = | 663,22 m <sup>3</sup>       |
| zastřešení:                  | 133,35*3,50/2 | = | 233,36 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |               | = | <b>896,58 m<sup>3</sup></b> |

### Podlažnost:

|                                              |                 |                       |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =           | 133,35 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =            | 266,71 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: rekreační chalupa a rekreační domek                                                                             | I   | -0,02          |
| 2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné                                  | I   | -0,08          |
| 3. Tloušťka obvod. Stěn: 45 cm                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2                                                                                              | III | 0,02           |
| 5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku                                 | III | 0,00           |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva                                                                               | I   | -0,08          |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD                                  | II  | -0,05          |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení                                                                                  | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu                                                                                         | II  | -0,03          |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem                                                         | III | 0,01           |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu                                                                                | III | 0,00           |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)                | V   | 0,40           |

Koeficient pro stáří 100 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,185}$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,884$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,422,- \text{ Kč/m}^3 * 0,185 = 263,07 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 896,58 \text{ m}^3 * 263,07 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,884 = 208\,503,16 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 208 503,16 Kč**

### 2. pozemky

Pozemky tvoří jednotný funkční celek

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 1\,178,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,178,00) / 1\,178,00 = 0,970$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,884$

### Výpočet indexu cenového porovnání

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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park | III | -0,03 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                                | I   | 0,00  |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů                                    | II  | 0,00  |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,884 = 0,857$**

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
|-----------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|

**§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek**

|             |       |       |        |
|-------------|-------|-------|--------|
| § 4 odst. 1 | 522,- | 0,857 | 447,35 |
|-------------|-------|-------|--------|

| 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    | 324            | 275                      | 447,35                          |                   |
|                           | Redukční koeficient R = 0,970 |                |                          | 433,93                          | 119 330,75        |
| § 4 odst. 1               | zahrada                       | 2970/1         | 903                      | 447,35                          |                   |
|                           | Redukční koeficient R = 0,970 |                |                          | 433,93                          | 391 838,79        |
| Stavební pozemky – celkem |                               |                | 1 178                    |                                 | <b>511 169,54</b> |

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **511 169,54 Kč**

**3. porosty**

Jedná se pouze o několik okrasných keřů, nálety, 1 ks borovice, přestálé jabloně /8 ks/, 1 malý ořešák

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

|                                                               |                |                    |
|---------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| Celková cena pozemku:                                         | Kč             | 511 169,54         |
| Celková výměra pozemku                                        | m <sup>2</sup> | 1 178,00           |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 120,00             |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 52 071,60          |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | *              | 0,065              |
| Cena smíšeného porostu:                                       | =              | <b>3 384,65</b>    |
| <b>Porosty - zjištěná cena celkem</b>                         | =              | <b>3 384,65 Kč</b> |

## **C. REKAPITULACE**

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| 1. objekt rodinné rekreace č.e. 31 | 208 503,20 Kč |
| 2. pozemky                         | 511 169,50 Kč |
| 3. porosty                         | 3 384,70 Kč   |

**Výsledná cena – celkem:**

**723 057,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**723 060,- Kč**

slovy: Sedmsetdvacetřítisícšedesát Kč

## **Cena obvyklá**

Cenu obvyklou stanovuji přímým porovnáním. Porovnány byly rekreační objekty v blízkém okolí. Odlišnosti jsou zohledněny koeficienty. Stavby k rekreaci k porovnání byly převzaty z internetového serveru Seznam.

Cena obvyklá (tržní) odpovídá ceně vyhláškové zjištěná porovnávacím způsobem. Cenové relace objektů k rodinné rekreaci se pohybují ve značném rozpětí v závislosti především na stáří a stavu nemovitosti, a to od 280 000,-Kč do 1 800 000,-Kč. Na základě porovnání stanovuji obvyklou cenu na 720 000,-Kč.

## **C. REKAPITULACE**

1. stavba č.ev. 31 s pozemky

**720 000,- Kč**

**Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení :**

**720 000,- Kč**

slovy: Sedmsetdvacet tisíc Kč

Ústí nad Labem 20.1.2020

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 2423/3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5341-018/20 znaleckého deníku.