ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 67093/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům čp. 171 na st.p.č. 501, st.p.č. 501 a pozemku p.č. 2248, vše zapsáno LV 1319 k.ú. Čáslav

Znalec: Ing. Bohumír Jankovský
Čistá 79, 270 34 Čistá
telefon: 602 459 295
e-mail: bohumir.jankovsky@gmail.com

Číslo posudku v evidenci znalce: 41-2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Kladno, Mgr. Andrea Říhová, LL.M.
28.října 1228, 273 09 Kladno

Číslo jednací: č.j. 223 EX 3275/18-123

OBVYKLÁ CENA	**5 152 500 Kč**

Počet stran: 27 **Počet vyhotovení:** 1

Podle stavu ke dni: 13.8.2025 **Vyhotoveno:** V Čisté 22.8.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol byl definován na základě č:j. 223EX 3275/18-123ze dne 17.7.2025 takto: „Stanovit cenu obvyklou Rodinný dům čp. 171 na st.p.č. 501, st.p.č. 501 a pozemku p.č. 2248, vše zapsáno LV 1319 k.ú. Čáslav se zákonem č 151/97Sb. (liniový zákon) dle skutečného stavu k datu ocenění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti za účelem exekučního řízení.

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

Skutečnosti mající vliv na ocenění nemovitosti nebyly zadavatelem znalci sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.8.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě
- Místního šetření na stavebním úřadě města Čáslav

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN pro LV č. 1319
- kopie KM
- stavební povolení na rekonstrukci
  ze dne 17.3.2006 č.j. Výst. 8016/06- 1882/2006
- místní šetření konané dne 13.8.2025
- exekuční příkaz č.j. 223 EX 3275/18-123
- údaje z KN o sjednaných cenách

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. 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 tísni. 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 vystihujíc 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 věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená 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

1. Postup samotný

Nejprve byla získána data o obci a poloze Nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných Nemovitých věcí uvedených v katastru nemovitostí a z údajů poskytnutých realitními kancelářemi.

Data o oceňované Nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Znalec dopisem dne 18.7.2025 obeslal účastníky místního šetření. Zásilka č. RR88953260CZ byla odaslána 19.7.2025 a paní Denise Prokopové doručen 22.7.2025.

Paní Denisa Prokopová dopis převzala 22.7.2025. Na místní šetření se nedostavila .Dne 13.8.2025 proběhlo místní šetření za účasti znalce. Na místním šetření byl identifikován pozemek, jeho příslušenství a využití, byla pořízena fotodokumentace.

2. Data získaná o oceňované nemovité věci

Charakteristika obce:

Poloha Nemovité věci:

Popis Nemovité věci:

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla zpracována pomocí programu NEMExpres AC

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Čáslav, k.ú. Čáslav
Adresa nemovité věci:	Pražská 171, 286 01 Čáslav - Nové Město

Vlastnické a evidenční údaje

Denisa Prokopová, Lidická 924, 258 01 Vlašim, LV: 1319, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Dne 13.8.2025 znalec pořídil kopie částečné stavební dokumentace k oceňované nemovitosti na stavebním úřadě Čáslav.

Místopis

Čáslav je město ležící v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji. Žije zde přibližně 10 tisíc obyvatel. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Jezde několik střeních škol, je zde kompletní občanská vybavenost. Dopraní obslužnost je zajištěna vlakem i autobusy, město má velmi dobré dopravní spojení na Prahu i na Brno.

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	☐ 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: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný dům se nachází v části obce Čáslav - Nové Město, v ulici Pražská. Dům byl postaven v roce 1941. V roce 1994 byla provedena změna užívání na prodejnu potravin. V 2006 byla provedena přestavba a rekostrukce půdního prostoru - provedena nástavba obytného podkroví.
Viz příloha stavební povolení na rekonstrukci
ze dne 17.3.2006 č.j. Výst. 8016/06- 1882/2006

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Při místním šetření znalec zjistil, že zákres nemovitosti v mapě KN neodpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Skutečnost že stavba není dlouhodobě užívána byla znalci sdělena vlastníky protějšího domu čp. 658.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinnýdůlm čp. 171
2. Garáž
3. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
1.1. Ocenění porovnáním

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 171 na st.p.č. 501, st.p.č. 501 a pozemku p.č. 2248, vše zapsáno LV 1319 k.ú. Čáslav
Adresa předmětu ocenění:	Pražská 171 286 01 Čáslav - Nové Město
LV:	1319
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Čáslav
Katastrální území:	Čáslav
Počet obyvatel:	10 512

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 698,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **2 672,00 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. 370/2024 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: Poptávka je vyšší než nabídka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,113}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,060}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Dlouho neobydlená nemovitost	I	-0,15

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,013**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,965**

1. Rodinnýdůlm čp. 171

3. Užitná plocha

Podlahové plochy bytu v rodinném domě čp. 171	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
1.NP pokoj:	(4,57*3,51) *	1,00 =	16,04 m^2
1.NP pokoj:	(3,77*1,9) *	1,00 =	7,16 m^2
1.NP pokoj + kuchyně:	(2,7*6,5) *	1,00 =	17,55 m^2
1.NP koupelna:	(2,6*1,8) *	1,00 =	4,68 m^2
1.NP chodba:	(1,65*3,51) *	1,00 =	5,79 m^2
1.NP WC:	(2,7) *	1,00 =	2,70 m^2
1.NP zádveří:	(3,4) *	1,00 =	3,40 m^2
2.NP pokoj:	(32,9) *	1,00 =	32,90 m^2
2.NP chodba:	(3) *	1,00 =	3,00 m^2
2.NP koupelna:	(3,2) *	1,00 =	3,20 m^2
2.NP šatna:	(12,4) *	1,00 =	12,40 m^2

Započítaná podlahová plocha bytu: 108,82 m^2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	81 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2006
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 041,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	9,46*7,15 + (4,45+3,8)/2 * 2,3	=	77,13 m^2
2.NP:		=	77,13 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	77,13 m^2	3,00 m
2.NP:	77,13 m^2	2,20 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	77,13*4,4	=	339,37 m^3
Zastřešení:	77,13*4,5/2	=	173,54 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**512,91 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	77,13 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	154,26 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00

12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 19 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (19 + 15)= **0,830**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}830 = \mathbf{0{,}880}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,060**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,910**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 5 041,- Kč/m^3 * 0,880 = 4 436,08 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 512,91 m^3 * 4 436,08 Kč/m^3 * 1,060 * 0,910= 2 194 763,83 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 194 763,83 Kč

2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
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	9,32*3,8 =	35,42	2,70 m
		35,42 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Vrcní stavba a zastřešení	2,7*35,42 =	95,63
Obestavěný prostor - celkem:			**95,63 m^3**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 229,50**
Plná cena: 95,63 m^3 * 4 229,50 Kč/m^3	=	**404 467,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 81 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 100 = 19,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 19,0 % / 100)	*	0,810
Nákladová cena stavby CS_N	=	**327 618,33 Kč**
Koeficient pp	*	0,965
Cena stavby CS	=	**316 151,69 Kč**
Garáž - cena zjištěná	=	**316 151,69 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,060**

Index polohy pozemku **I_P = 0,910**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,910 = **0,965**

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	2 672,-	0,965		2 578,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 501	188	2 578,48	484 754,24
§ 4 odst. 1	zahrada	2248	23	2 578,48	59 305,04
Stavební pozemky - celkem			211		**544 059,28**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **544 059,28 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Ocenění porovnáním

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	96,42 m^2

Obestavěný prostor:	608,54 m^3
Zastavěná plocha:	77,30 m^2
Výměra pozemku:	211,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro výpočet porovnavací metodou bly vybrána nemovitosti v okruhu do 2 km. Jedná se o rodinné domy které svoji polohou , charakterem odpovídaní oceňované nemovitosti. Z tohoto důvodu nebyly použity žádní koeficienty.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům čp. 764/18**
Lokalita: Pod Pilou - Čáslav Nové Město
Podlaží: 2
Pozemek: 110,00 m^2
Užitná plocha: 75,00 m^2
Zastavěná plocha: 58,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Kupní smlouva V-6774/2024-205

Cena [Kč] k 11/2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 376 200	75,00	45 016	1,00	**45 016**

Název: **Rodinný dům čp. 853/9**
Lokalita: J.P. Šafaříka - Čáslav Nové Město
Podlaží: 2
Pozemek: 448,00 m^2
Užitná plocha: 110,00 m^2
Zastavěná plocha: 138,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Kupní smlouva V-5446/2024-205

Cena [Kč] k 9/2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 967 480	110,00	36 068	1,00	**36 068**

Název: **Rodinný dům čp. 598/5**
Lokalita: Tyršova - Čáslav Nové Město
Podlaží: 2
Pozemek: 363,00 m^2
Užitná plocha: 150,00 m^2
Zastavěná plocha: 118,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Kupní smlouva V-3389/2025-205

Cena [Kč] k 6/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 383 150	150,00	29 221	1,00	**29 221**

Název: **Rodinný dům čp. 885/3**
Lokalita: Na Skále - Čáslav Nové Město
Podlaží: 2
Pozemek: 679,00 m^2
Užitná plocha: 60,00 m^2
Zastavěná plocha: 89,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Kupní smlouva V-3845/2025-205

Cena [Kč] k 6/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 206 880	60,00	103 448	1,00	**103 448**

Minimální jednotková porovnávací cena	29 221 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	53 438 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	103 448 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**53 438 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	96,42 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 152 492 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinnýdůlm čp. 171	2 194 764,- Kč
2. Garáž	316 152,- Kč
3. Pozemky	544 059,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **3 054 975,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **3 054 980,- Kč**

slovy: Tři miliony padesát čtyři tisíc devět set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**3 054 980 Kč**
slovy: Tři miliony padesát čtyři tisíc devět set osmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Ocenění porovnáním 5 152 492,- Kč

Porovnávací hodnota	**5 152 492 Kč**

Obvyklá cena včetně DPH	**5 152 500 Kč**
slovy: Pět milionů jedno sto padesát dva tisíc pět set Kč	

Silné stránky

Velmi dobrá poloha nemovitosti, klidná lokalita rodinných domků, město Čáslav má výhodnou polohu, dopravní obslužnost a občanské vybavení.

Slabé stránky

Předchozí majitelka zahájila rekonstrukci a přístavbu domu na základě stavebního povolení na rekonstrukci ze dne 15.3.2006 č.j. Výst. 8016/06- 1882/2006. Stavební prvky které bylo možné hodnotit tzv. přes plot, vykazují dokončenou rekonstrukci. Nová krytina, klempířské prvky, okna, podhledy, oplocení. Nebyla dohledána kolaudace, nebylo provedeno zaměření stavby geometrickým plánem. Z toho vznikl rozpor mezi stavem zákresu nemovitosti v KN a skutečným stavem.

5. ZÁVĚR

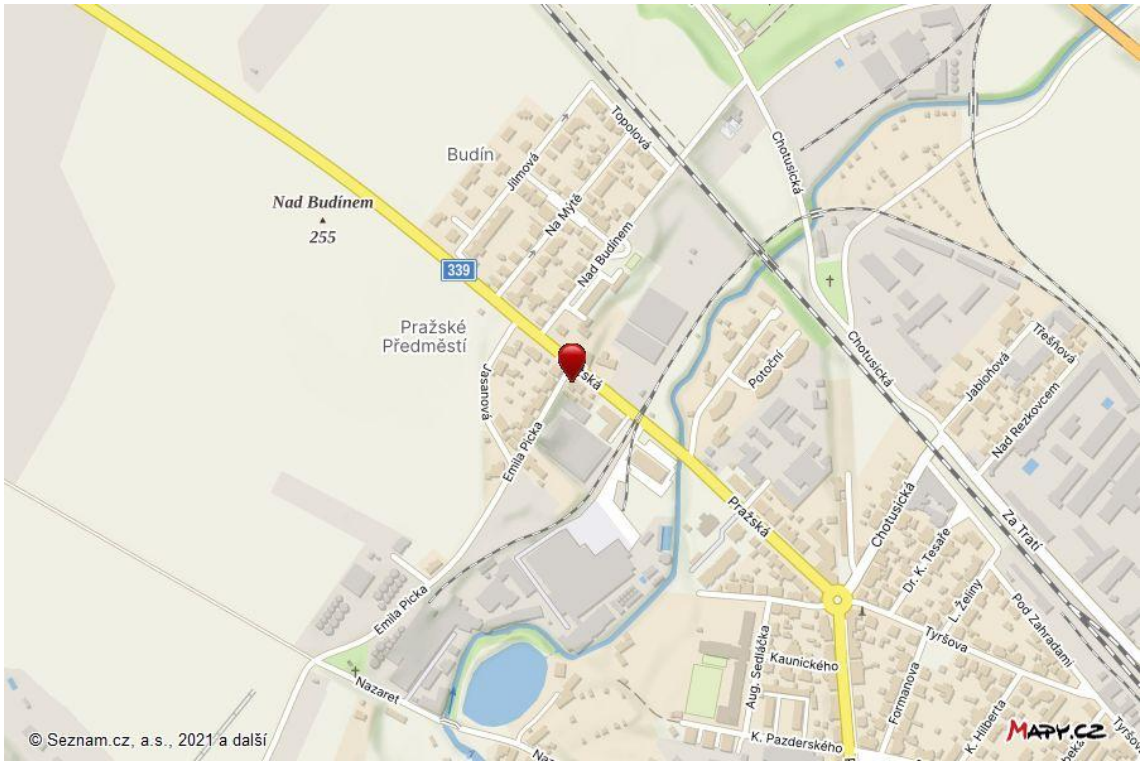
5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena	**5 152 500 Kč**
slovy: Pět milionů jedno sto padesát dva tisíc pět set Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapy oblasti	1
Mapa pozemků KN	1
Nesoulad mezi stavem v KN a skuečným stavem	1
Fotodokumentace z místního šetření	1
Stavební povolení na rekonstrukci a přístavbu	1
Původní stavební plány rok 1941	1
Sočasný stav rekonstrukce r. 2006	1
Stavební plány rekonstrukce r. 2006	1

Mapa oblasti



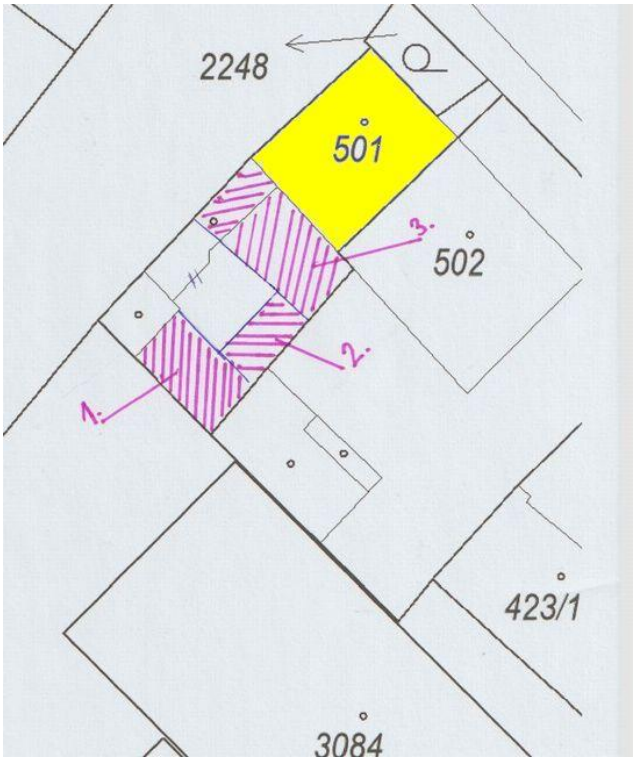


Kopie katastrální mapy ze dne 22.8.2025



Pozemek p.č. 501 a p.č. 2248 v k.ú. č. 618349

Nesoulad mezi stavem v KN a skuečným stavem



1. přistavěná garáž, 2. prádelna, 3. rekonstrukce a přístavba r. 2006 žlutá -- původní stavba



Stav v mapě KN neodpovídá skutečnosti



Vstup do prádelny, (prádelna není v projektu)

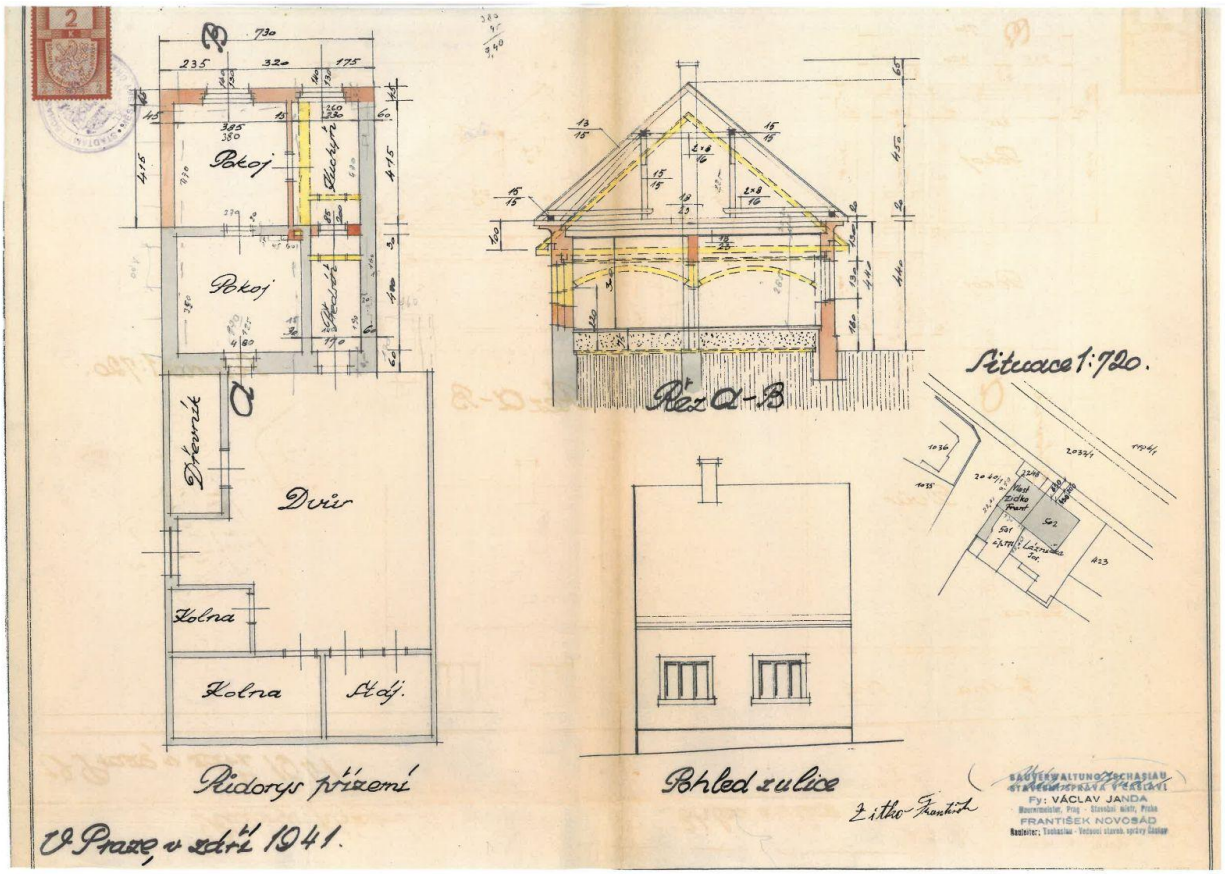


Poloha a velikost garáže je v rozporu se stavem v KN.

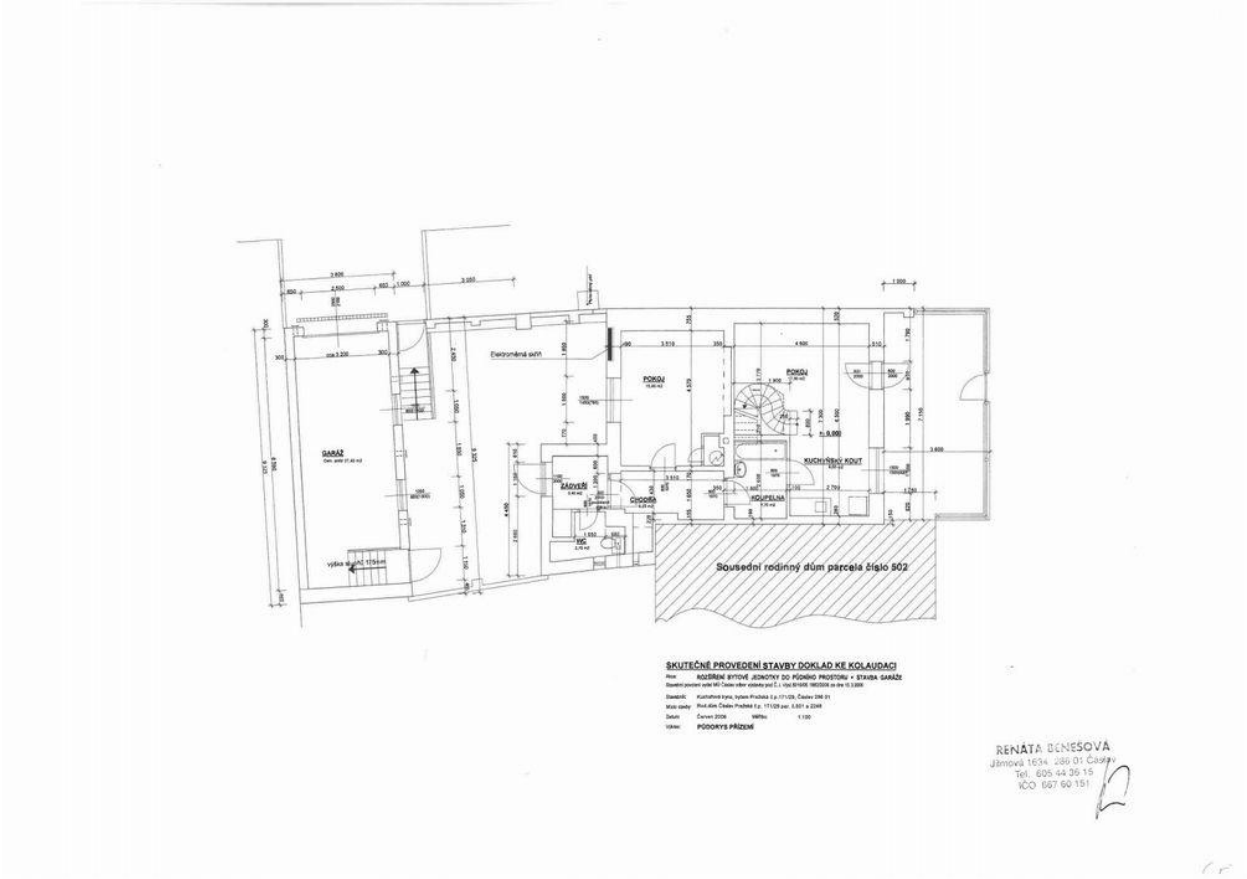


Pohled na dům z ulice.

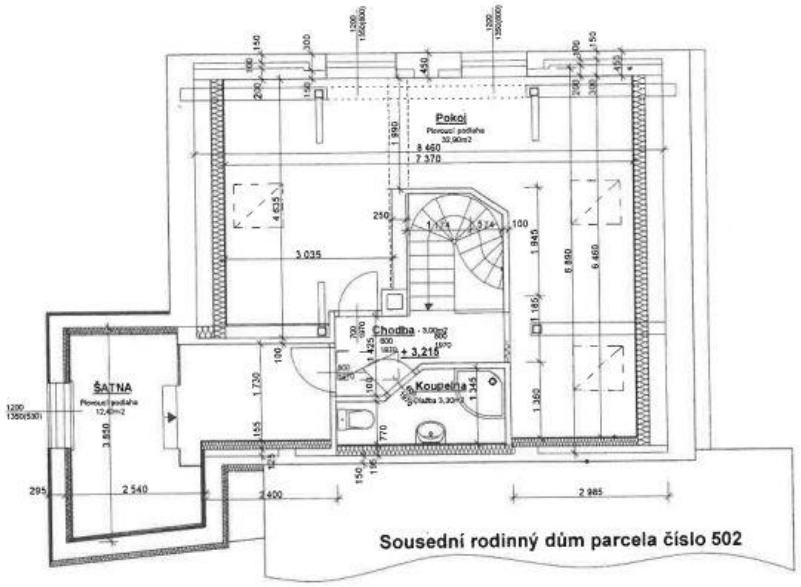
Původní stavební plány rok 1941



Plány rekonstrukce a přístavby 2006 přízemí



Plán rekonstrukce a nástavby r. 2006 - podkroví



SKUTEČNÉ PROVEDENÍ STAVBY DOKLAD KE KOLAUDACI

Akce: ROZŠÍŘENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY DO PŮDNÍHO PROSTORU + STAVBA GARÁŽE

Stavební povolení vydal MÚ Čáslav odbor výstavby pod Č.J. Výst.8016/06.1682/2006 ze dne 15.3.2006

Stavebník: Kuchařová Iryna, bytem Pražská č.p.171/29, Čáslav 286 01

Místo stavby: Rod.dům Čáslav Pražská č.p. 171/29 par. č.501 a 2248

Datum: Červen 2006 Měřítko: 1:100

Výkres: **PŮDORYS PODKROVÍ**

RENÁTA BENEŠOVÁ
Jilmová 1634, 286 01 Čáslav
Tel. 605 44 36 15
IČO 667 60 151

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2025-041.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 7.12.2000 pod č.j. Spr. 4143/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 67093/2025.

V Čisté 22.8.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Bohumír Jankovský
Čistá 79
270 34 Čistá

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.4.