

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5423 - 020 / 2021 – dodatek č. 1

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 77, který je součástí pozemku st.p.č. 77 s příslušenstvím v katastrálním území Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov.

**Znalec:** Bc. Zbyněk Sova  
Plzeňská 1511  
349 01 Stříbro  
telefon: 602 473 045; 374 622 251  
e-mail: zbyneksova@seznam.cz

**Zadavatel:** Česká pošta s.p., RČ/IČO: 66253039  
Vodičkova 32  
110 00 Praha 1

**Počet stran:** 24

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 20.1.2021

**Vyhotoveno:** Ve Stříbře 16.6.2021

# **1. ZADÁNÍ**

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

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 77, který je součástí pozemku st.p.č. 77 s příslušenstvím v katastrálním území **Trpísty**, obec Trpísty, okres Tachov.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Návrh obvyklé a administrativní ceny pro účely zadavatele.

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

Zadavatelem nebyly zjištěny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.1.2021 za přítomnosti znalce a pracovníků České pošty s.p.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Od objednatele:

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, prokazující stav evidovaný k datu 6.5.2021, list vlastnictví č. 26, vyhotoveno dálkovým přístupem
- informace o pozemku p.č. 985/1 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 6.5.2021, list vlastnictví č. 1
- informace o pozemku p.č. 986 z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov, platnost k datu 6.5.2021, list vlastnictví č. 1
- snímek z katastrální mapy, platnost k datu 6.5.2021
- mapa oblasti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

#### **Výklad pojmů a popis metod ocenění:**

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen

**Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby zadavatele z důvodu uvažovaného prodeje nemovitosti.



### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Trpísty 77  
349 01 Trpísty  
LV: 26  
Kraj: Plzeňský  
Okres: Tachov  
Obec: Trpísty  
Katastrální území: Trpísty  
Počet obyvatel: 272

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 778,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 143,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 26 pro k.ú. Trpísty Katastru nemovitostí pro Plzeňský kraj, KP Tachov je k datu 6.5.2021 vlastníkem oceňovaných nemovitostí:

\  
A Vlastník, jiný oprávněný  
Vlastnictví  
Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p. Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983  
11000 Praha

B	Nemovitosti			
Pozemky				
Parcela	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 77	569	<b>zastavěná plocha a nádvoří</b>		

Součástí je stavba: Trpísty, č.p. 77, obč. vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77

985/3	17	ostatní plocha	manipulační plocha
-------	----	----------------	-----------------------

### Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebylo předloženo stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí ani žádná projektová dokumentace. Skutečný stav byl zjištěn na místě a objekt zaměřen.

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost - budova pošty s bytem č.p. 77 se nachází v blízkosti centra obce v uliční zástavbě stávajících rodinných domů.

Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 985/1 vedený jako ostatní plocha-ostatní komunikace na LV č. 1 ve vlastnictví obce Trpísty a z druhé strany přes pozemek p.č. 986 vedený jako ostatní plocha-silnice na LV č. 1 ve vlastnictví rovněž obce Trpísty. Budova č.p. 77 je napojená na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Dispozičně budova obsahuje 1 nebytovou jednotku umístěnou v 1. NP a 1 bytovou jednotku 3+1 umístěnou ve 2. NP.

### 3.2. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 77
2. Garáže pro 2 OA se skladem
3. Pozemky

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,687}$$

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

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

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,03

#### Rezidenční zástavba

3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,071$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,736$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,135$$

### 1. Rodinný dům č.p. 77

Jedná se o objekt samostatně stojící, se dvěma nadzemními podlažími, částečně podsklepený, bez obytného podkroví. Základy jsou z lomového kamene s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti a v části z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva (cihla, kamen) tl. do 45 cm. Střecha sedlová s polovalbami v části přístavby pultová. Krov dřevěný vázaný, krytina z plechových šablon a v části z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Stropy nad 1. a 2. NP dřevěné trámové a nad 1. PP z cihelné klenby uložené do ocelových nosníků I. Schody do 2. NP dřevěné s podstupnice s povrchem z PVC, do podkroví dřevěné s podstupnicemi a do 1. PP cihlové. Vnitřní omítky vápenné hladké. Vnější omítky jsou vápenné hladké a vnější omítky jsou břizolitové. Vnitřní obklady běžné keramické. Vnější obklady jsou z kabřince a v části z vápenocementového špricu. Okna jsou dřevěná dvojí a v části ze skleněných tvarovek luxfer. Dveře hladké a v části náplňové do ocelových zárubní. Elektroinstalace světelná a motorová. Bleskosvod ano. Podlahy obytných místností a nebytové jednotky jsou s povrchem PVC, textilních krytin a vlysů. Podlahy ostatních místností jsou z keramické dlažby a betonové mazaniny. Vytápění je ústřední teplovodní s plynovým kotlem (pro každou jednotku samostatný). Zdroj TUV je elektrický bojler a průtokový elektrický ohříváč. Rozvod studené a teplé vody. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do veřejného řádu. Vodovod je z veřejného řádu. Vnitřní vybavení jsou umyvadla, vana plechová, a 2\* WC splachovací. Vybavení kuchyně je chybí. Je proveden rozvod zemního plynu. Na části oken v 1. NP jsou osazeny mříže. Stáří domu je stanoveno na základě informací vlastníkem, odborným odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na cca 101 roků. Rok postavení je uvažován 1920. V průběhu své životnosti byl objekt stavebně upravován. Technický stav odpovídá je průměrný objekt



vyžaduje další výměnu prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti a zvýšení standardu bydlení, neboť bytová jednotka je více jak 7 roků neužívaná a nebytová jednotka více jak 3 roky kromě místnosti užívané jako telefonní ústředny. Plynový kotel je v bytové jednotce je nefunkční. Dispozičně objekt obsahuje 1 nebytovou jednotku umístěnou v 1. NP a 1 bytovou jednotku 3+1 umístěnou ve 2. NP.

- 1. PP - suterén zahrnuje: sklep a schodiště do 1. NP
- 1. NP - přízemí zahrnuje: nebytovou jednotku naposledy užívanou jako provozovnu pošty tj. halu pro veřejnost, přepážku, šatnu, umývárnu, sklad, chodbu, místnost Telecomu, zádveří a schodiště do 2. NP pro bytovou jednotku
- 2. NP - 1. patro zahrnuje: kuchyň, 3 pokoje, koupelnu, WC, chodbu, terasu, komoru a schodiště do podkroví
- podkroví zahrnuje: půdní skladový prostor

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. PP - suterén	$4,60*6,50+4,40*1,70+3,10*2,00 =$	43,58	2,23 m
1. NP - přízemí	$10,80*10,76+4,43*1,90+1,46*1,93+1,76*2,05 =$	131,05	3,27 m
2. NP	$10,80*10,76 =$	116,21	3,02 m
		<b>290,84 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	vyrovnání terénu	$18,05*7,67*0,23+5,36*2,89*0,10-3,60*5,00*0,23-2,00*2,00*0,23 =$	28,33
PP	1. PP - suterén	$4,60*6,50*2,23+4,40*1,70*2,23+3,10*2,00*2,23 =$	97,18
NP	1. NP - přízemí	$10,80*10,76*3,27+4,43*1,90*3,18+1,46*1,93*3,27+1,76*2,05*4,28 =$	431,42
NP	2. NP - 1. patro	$10,80*10,76*3,02+4,43*1,90*1,10 =$	360,21
Z	zastřešení	$18,05*7,67*3,90/2+5,36*2,89*1,05/2 =$	278,10

Obestavěný prostor - celkem: **1 195,24 m<sup>3</sup>**

### 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	z lomového kamene s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti, v části z monolitického betonu	S	100
2. Zdivo	zděné tl. do 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové, v části z cihelné klenby	S	100
4. Střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina	plechové šablony, pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitové škrábané	S	100
9. Vnější obklady	vápenocementový špric, v části kabřinec	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	do 1. PP - cihelné, do 2. NP dřevěné s podstupnicemi s povrchem z PVC, do podkrovní dřevěné s podstupnic	S	100
12. Dveře	hladké a v části náplňové do ocelových zárubní	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a v části ze skleněných tvarovek luxfer	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC, textilní krytiny, vlysy	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, betonová mazanina	S	100
16. Vytápění	ústřední topení se 2 plynovými kotli	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	elektrický bojler, průtokový ohříváč	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové potrubí a v části plastové	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, vana plechová	S	100
25. Záchod	2* WC splachovací	S	100
26. Ostatní	odvětrání, mříž	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30

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	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů 99,50  
Koefficient vybavení K<sub>4</sub>: 0,9950

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koefficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9950
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koefficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	3 696,01
<b>Plná cena:</b> 1 195,24 m <sup>3</sup> * 3 696,01 Kč/m <sup>3</sup>	=	4 417 618,99 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 101 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 155 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 101 / 155 = 65,2 %  
Koefficient opotřebení: (1 - 65,2 % / 100)

Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>

Koefficient pp

Cena stavby CS

*	0,348
=	1 537 331,41 Kč
*	1,135
=	1 744 871,15 Kč
=	1 744 871,15 Kč

Rodinný dům č.p. 77 - zjištěná cena

### 2. Garáže pro 2 OA se skladem

Jedná se o objekt přízemní, nepodsklepený, bez využitelného podkroví pro skladování, který stojí na části pozemku st.p.č. 77 a je přistavěný k rodinnému domu. Objekt naposledy užívaný jako garáže pro 2 OA a sklad. Střecha pultová. Základy jsou z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel a škvárobetonových tvárnic tl. do 45 cm. Krov z dřevěných trámů a v části s podbitím z heraklitových desek. Krytina z osinkocementových vlnitých desek. Vnitřní omítky jsou vápenné hrubé. Vnější omítky jsou vápenocementové hrubé - špric. Vrata plechová dvoukřídllová. Okna jsou chybí. Elektroinstalace světelná. Podlaha je betonová. Stáří je stanoveno na základě informací vlastníkem nemovitosti, odborným odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na cca 51 roků. Rok postavení je uvažován 1970. Technický stav je průměrný a údržba nebyla v posledním časovém období prováděna.

### 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 <sup>2</sup> ]	výška
1. NP - přízemí	$13,54 \cdot 4,01 + 9,41 \cdot 1,49 =$	2,68 m
	<b>68,32</b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	vyrovnání terénu	$(13,54 \cdot 4,01 + 9,41 \cdot 1,49) \cdot 0,10 =$ 6,83
NP	1. NP - přízemí	$(13,54 \cdot 4,01 + 9,41 \cdot 1,49) \cdot 1,60 =$ 109,31
Z	zastřešení	$(13,54 \cdot 4,01 + 9,41 \cdot 1,49) \cdot 1,08/2 =$ 36,89
Obestavěný prostor - celkem:		<b>153,03 m<sup>3</sup></b>

### 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. do 45 cm	S	100
3. Stropy	chybí, v části podhled z heraklitových desek	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	osinkocementové vlnité desky	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	S	100
7. Úpravy povrchů	vápenné hrubé, v části vápenocementové hrubé - špric	S	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	plechová dvoukřídlová	S	100
11. Podlahy	betonová mazanina	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
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					95,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9590</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 410,45</b>
<b>Plná cena:</b> 153,03 m <sup>3</sup> * 2 410,45 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>368 871,16 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,375
=	<b>138 326,69 Kč</b>
*	1,135
=	<b>157 000,79 Kč</b>

**Garáže pro 2 OA se skladem - zjištěná cena**

= **157 000,79 Kč**

### 3. Pozemky

Jedná se o pozemek (zastavěná plocha nádvoří) st.p.č. 77 o výměře 569 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 77 dále na něm stojí garáže pro 2 OA se skladem a ve zbývajících částech je užíván jako dvůr se zahradou. Navazující pozemek (ostatní plocha - manipulační plocha) p.č. 985/3 o výměře 17 m<sup>2</sup>, který je zpevněný a nachází se před vstupem do nebytové jednotky. Přístup je po zpevněné komunikaci přes pozemek p.č. 985/1 vedený jako ostatní plocha - ostatní komunikace na LV č. 1 ve vlastnictví obce Trpísty a z druhé strany přes pozemek p.č. 986 vedený jako ostatní plocha - ostatní komunikace na LV č. 1 ve vlastnictví rovněž obce Trpísty. Rodinný dům č.p. 77 je napojený na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,060**

Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,071**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,071 = 1,135$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	143,-	1,135		162,31

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	77	569	162,31	92 354,39
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	985/3	17	162,31	2 759,27
Stavební pozemky - celkem			586		<b>95 113,66</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **95 113,66 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Rodinný dům č.p. 77	4 417 618,99 Kč	1 537 331,41 Kč
2. Garáže pro 2 OA se skladem	368 871,16 Kč	138 326,69 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>4 786 490,15 Kč</b>	<b>1 675 658,10 Kč</b>

### Rekapitulace výsledných cen

1. Rodinný dům č.p. 77	1 744 871,10 Kč
2. Garáže pro 2 OA se skladem	157 000,80 Kč
3. Pozemky	95 113,70 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 996 985,60 Kč**

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

**1 996 990,- Kč**

slovy: Jeden milion devět set devadesát šest tisíc devět set devadesát Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - rodinného domu č.p. 77, který je součástí pozemku st.p.č. 77 s příslušenstvím v katastrálním území Trpísty, obec Trpísty, okres Tachov.

**Výsledná cena - celkem:**

**1 996 985,60 Kč**

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

**1 996 990,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátšesttisícdevětsetdevadesát Kč

### 6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Žádné. Tento dodatek č. 1 je nedílnou součástí Znaleckého posudku č. 5423 – 020 / 2021 ze dne 25.5.2021.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 6.5.2021, LV 26	2
informace o pozemku p.č. 985/1, LV 1, platnost k datu 6.5.2021	1
informace o pozemku p.č. 986, LV 1, platnost k datu 6.5.2021	1
snímek z katastrální mapy, platnost k datu 6.5.2021	1

## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 029 / 2021.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995, Spr. 1176/95, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5423 - 020 / 2022 evidence posudků – dodatek č. 1.

Ve Stříbře 16.6.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Bc. Zbyněk Sova  
Plzeňská 1511  
349 01 Stříbro

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5423 - 020 / 2022

počet stran A4 v příloze:

výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 6.5.2021, LV 26	2
informace o pozemku p.č. 985/1, LV 1, platnost k datu 6.5.2021	1
informace o pozemku p.č. 986, LV 1, platnost k datu 6.5.2021	1
snímek z katastrální mapy, platnost k datu 6.5.2021	1

prokazující stav evidovaný k datu 36.05.2021 20:55:02

Obec: 561291 Trpísty

List vlastnictví: 26

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983  
11000 Praha 1

Розетки

El Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C. Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

## Lista

o Opatření nadřízeného orgánu 379/1992 rozhodnutí o založení státního podniku.

POLVZ:10/1994

Z-17700010/1994-410

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1

o Smlouva kupní ze dne 21.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2020 08:30:00.  
Zápis proveden dne 24.11.2020.

V-4139/2020-410

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/ICO: 47114983  
Praha 1  
Česká republika 00000001

00000001-001

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Píseňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2021 20:55:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 561291 Trpísty

Kat.území: 768766 Trpísty

List vlastnictví: 26

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.05.2021 21:12:05

Podpis, razítko:

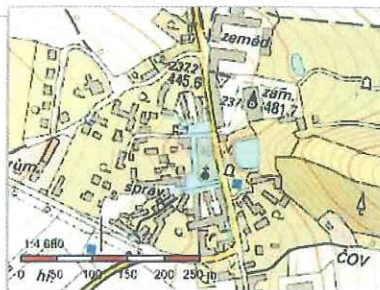
Řízení PÚ: .....

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.  
strana 2

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">985/1</a>
Obec:	<a href="#">Trpísty [561291]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trpísty [768766]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3912
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Trpísty, č. p. 18, 34901 Trpísty	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

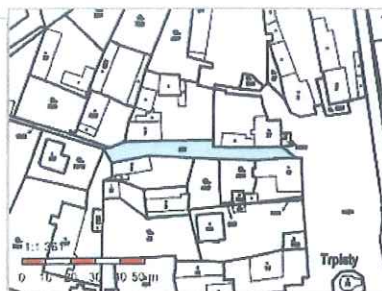
✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.05.2021 21:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">986</a>
Obec:	<a href="#">Trpísty [561291]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Trpísty [768766]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	435
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Obec Trpísty, č. p. 18, 34901 Trpísty

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

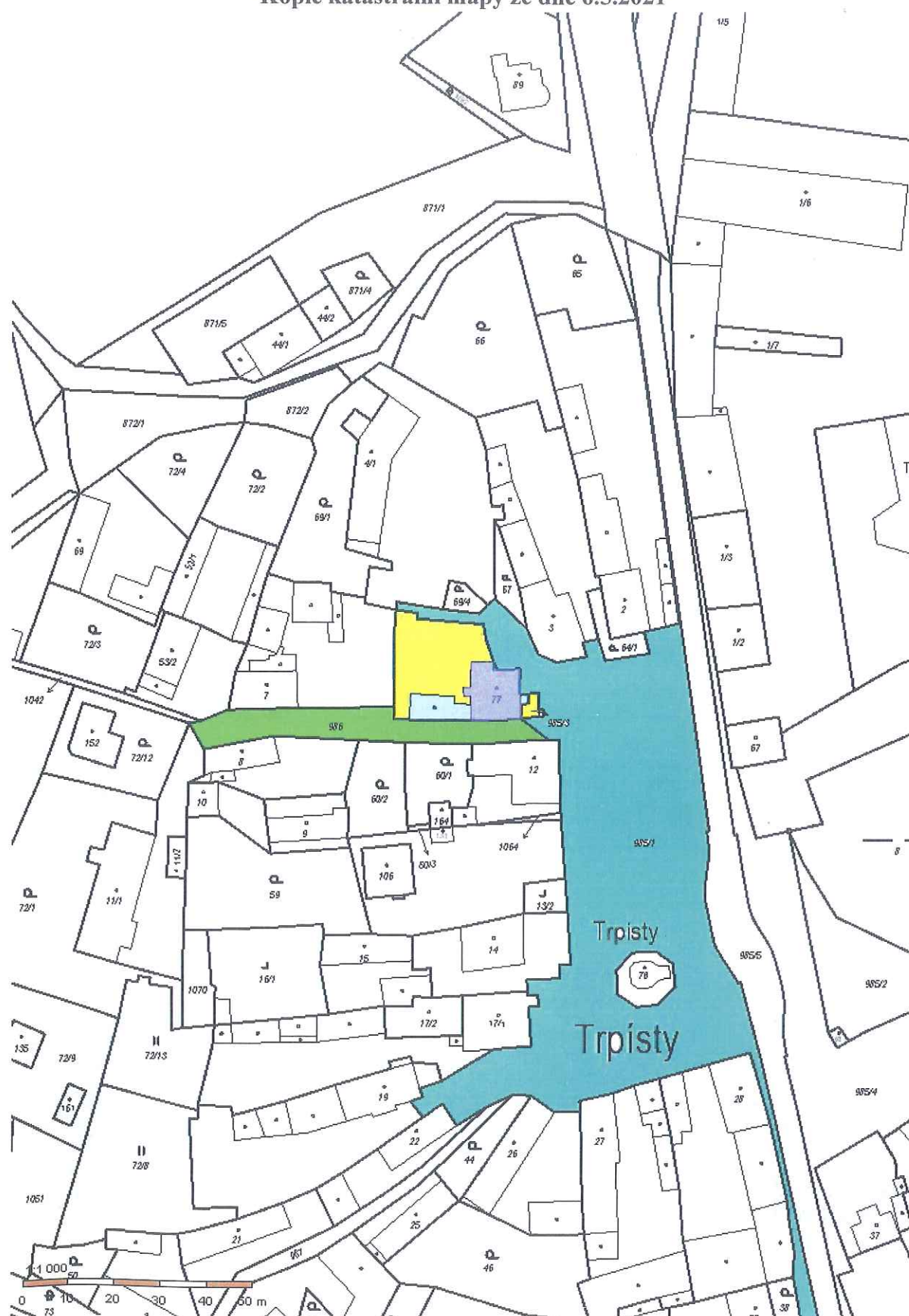
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj](#),  
[Katastrální pracoviště Tachov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.05.2021 21:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 6.5.2021



Pozemky st.p.č.77 a p.č. 985/3 v k.ú. č. 768766



