

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1079-104/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. st. 42, o výměře 176 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Chlum, č.p. 90, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. st. : 42, pozemek p.č. 194/1, o výměře 139 m<sup>2</sup>, zahrada, pozemek p.č. 2010/4 o výměře 177 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, pozemek p.č. 2010/9 o výměře 60 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, pozemek p.č. 2029 o výměře 120 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 34 vedeném u katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, obec Chlum a katastrální území Chlum u Dubé.

**Znalec:** ZUOM, a.s.  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice

**Zadavatel:** KOPPA, v.o.s., IČO: 25428578  
Mozartova 679/21  
Liberec

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 450 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 29 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 11.6.2021

**Vyhotoveno:** V Pardubicích 22.6.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku p.č. st. 42, o výměře 176 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Chlum, č.p. 90, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. st. : 42, pozemku p.č. 194/1, o výměře 139 m<sup>2</sup>, zahrada, pozemku p.č. 2010/4 o výměře 177 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, pozemku p.č. 2010/9 o výměře 60 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, pozemku p.č. 2029 o výměře 120 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 34 vedeném u katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, obec Chlum a katastrální území Chlum u Dubé.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.9.2020 a 11.6.2021.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

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

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m<sup>2</sup> plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Chlum, k.ú. Chlum u Dubé  
Adresa nemovité věci: Chlum u Dubé 90, 472 01 Chlum

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jana Kadeřávková, č. p. 90, 472 01 Chlum, LV: 34, podíl 1 / 1

Budova s číslem popisným: Chlum [51535]; č. p. 90; objekt k bydlení

Obec: Chlum [561614]

Katastrální území: Chlum u Dubé [651532]

Číslo LV: 34

#### Dokumentace a skutečnost

Místní šetření bylo provedeno dne 1.9.2020 za účasti znalce a vlastníka, paní Jany Kadeřávkové, která předmět ocenění zpřístupnila a znalci poskytla k oceňovaným nemovitostem další informace. Ověření stavu předmětu ocenění proběhlo 11.6.2021.

#### Místopis

Obec Chlum leží v severních Čechách (Liberecký kraj) nedaleko Máchova jezera. Rozkládá se pod Maršovickým vrchem, který zvolna mizí vlivem těžby železa. Pod správou Chlumu patří i nedaleké obce Drchlava a Maršovice, které mají spíše rekreační charakter. V místě min. občanská vybavenost OÚ, kostel, restaurace. Další potom v Jestřebí (6 km) nebo v Dubé (6 km).

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda

Využití pozemků:  trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
 RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
 Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
 Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
 veř. / vl.  /  elektro  telefon  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
 Poloha v obci:  
 Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

2010/41 Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 46001 Liberec, ostatní komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Objekt k bydlení č.p. 90 je částečně podsklepený (nepoužívaný sklípek), samostatně stojící objekt se dvěma NP (1.NP a podkroví). Objekt k bydlení je zčásti zděný, zčásti dřevěný, se sedlovou střechou, střešní krytina plechová. Objekt je vystavěn na kamenných základech bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo je smíšené (kámen, cihla, dřevo), strop rovný, částečně klenbový, část zakryta SDK. Krov je dřevěný vaznicový, klempířské prvky jsou plechové, pozinkované, event. s nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda nezateplena, částečně poškozena. Vnitřní obklady jsou v koupelně ve 2.NP a v kuchyni. Dveře dřevěné, hladké, nebo prosklené. Okna jsou plastová. Podlahy jsou opatřeny dlažbou event. laminátovou plovoucí/PVC na původní prkenné podlaže. Vytápění je ústřední, automatickým kotlem na TP s rozvodem do radiátorů. Příprava TUV v ele. boileru. Rozvod TUV i SV je proveden. Odkanalizování od všech hygienických zařízení. V koupelně ve 2.NP vana, umyvadlo, WC v 1.NP potom WC a umyvadlo. V kuchyni kuchyňská linka, plyn. deska na PB, dřez. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, vlastní kanalizaci (cca 1m<sup>3</sup> plastová nádoba za objektem) s trativodem. Dispozice objektu cca 3+1, v 1.NP vpravo garáž s kotlem na TP a sklad, vlevo obytná část se vstupním prostorem, chodbou, kuchyní a prostorem s WC a umyvadlem, ve 2.NP potom podesta, koupelna, vpravo dva menší pokoje a vlevo nad kuchyní větší pokoj. Součástí ocenění a ceny obvyklé jsou venkovní úpravy v běžném rozsahu – oplocení, část zpevněné plochy, venkovní zídky, zděná pergola, přípojky inž. sítí.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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: Na pozemku p.č. 2010/4 zděná pergola, původně pravděpodobně nezakreslená garáž.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
 Komentář: Umístění pod svahem a pod úrovní místní komunikace.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kadeřávková Jana

Zahájení exekuce - Kadeřávková Jana

### **Ostatní rizika:**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci (syn) k bydlení. Dřevěné konstrukce napadeny dřevokazným hmyzem a houbami.

## **3.4. Obsah**

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

1. Objekt k bydlení č.p. 90
2. Pozemky
3. Porosty na pozemcích

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Objekt k bydlení č.p. 90

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

- 2.1. Zděná stavba

#### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Pozemky

#### **4. Porovnávací hodnota**

- 4.1. Objekt k bydlení č.p. 90

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Chlum u Dubé 90 472 01 Chlum
LV:	34
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Chlum
Katastrální území:	Chlum u Dubé
Počet obyvatel:	251
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>665,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### 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		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 200,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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: 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	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: 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 vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: 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: Rezidenční zástavba	I	0,03
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

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



Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,051$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,030$

## 1. Objekt k bydlení č.p. 90

### 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:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	65,00	2,60 m
2.NP/podkroví	69,00	1,80 m
	<b>134,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	135*2,6 =	351,00
Z	2.NP/podkroví	100*1,8 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			<b>531,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### 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	P	5,20	100	0,46	2,39
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	C	0,60	100	0,00	0,00
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	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
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 96,09  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,9609**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9609
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):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 931,28</b>
<b>Plná cena:</b> 531,00 m <sup>3</sup> * 3 931,28 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 087 509,68 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 160 = 62,5 %  
 Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>782 816,13 Kč</b>
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	<b>806 300,61 Kč</b>
<b>Objekt k bydlení č.p. 90 - zjištěná cena</b>	=	<b>806 300,61 Kč</b>

## 2. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = **1,000**  
 Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = **1,030**

### 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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

### Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	200,-	1,030		206,00

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	st. 42	176	206,00	36 256,-
Stavební pozemek - celkem			176		<b>36 256,-</b>

### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	194/1	51410	139	10,90	40,00	15,26	2 121,14
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			139 m <sup>2</sup>				<b>2 121,14</b>

### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	200,-	0,04				8,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2010/4	177	8,00		1 770,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .					10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2010/9	60	8,00		600,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .					10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	2029	120	8,00		1 200,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .					10,-
Jiné pozemky - celkem			357			<b>3 570,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 41 947,14 Kč**

### 3. Porosty na pozemcích

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

Celková cena pozemku:	Kč	36 256,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	176,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	496,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	36 256,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>2 356,64</b>

**Porosty na pozemcích - zjištěná cena celkem = 2 356,64 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Objekt k bydlení č.p. 90

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

#### Užitná plocha orientačně

Název	Užitná plocha
1.NP	65,00 m <sup>2</sup>
2.NP/podkroví	69,00 m <sup>2</sup>
	<b>134,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží přibližně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	135,00	2,60 m
2.NP/podkroví	100,00	1,80 m
	<b>235,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	2,6*135 = 351,00

Z 2.NP/podkroví	1,8*100 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>531,00 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	135
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	134
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	531,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 655 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	62,50
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>995 625</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Zděná stavba

<b>Věcná hodnota dle THU</b>
------------------------------

#### Užitná plocha orientačně

Název	Užitná plocha
stavba/původně garáž	30,00 m <sup>2</sup>
	<b>30,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží přibližně

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
stavba/původně garáž	40,00	2,50 m
	<b>40,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	stavba/původně garáž 2,5*40 =	100,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>100,00 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	40
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	30
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	100,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	300 000
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	60,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>120 000</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemky

##### Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky st. 42, 194/1, 2010/4, 2010/9, 2029 v obci Chlum, k.ú. Chlum u Dubé. Pozemky se nacházejí na kraji obce, při místní komunikaci. Pozemky jsou část v mírném svahu, část rovinatá, obdélníkového tvaru (zastavěná). Pozemky č. 2029 a 194/1 jsou přes silnici a jsou využívány jako zahrada.

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie a vodovodní řad. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600 - 1800,-Kč/m<sup>2</sup>. Znalcem byla stanovena cena 1200,-Kč/m<sup>2</sup> za pozemek st. a 300,-Kč/m<sup>2</sup> u ostatních pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 42	176	1 200,00		211 200
zahrada	194/1	139	300,00		41 700
ostatní plocha	2010/4	177	300,00		53 100
ostatní plocha	2010/9	60	300,00		18 000
ostatní plocha	2029	120	300,00		36 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>672</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>360 000</b>

### 4. Porovnávací hodnota

#### 4.1. Objekt k bydlení č.p. 90

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	134,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	531,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	135,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	672,00 m <sup>2</sup>

##### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu</b>
<b>Lokalita:</b>	Osinalice, Medonosy, okres Mělník
<b>Popis:</b>	Rodinný dům-chalupa s pozemkem v klidné obci Osinalice. V přízemí je bytová jednotka o velikosti 3+1, chodba se schody do 1.NP, kuchyň s jídelnou, koupelna se sprchovým koutem, WC, a chodbička se spíží. V 1.NP je chodba se schody do prostorné půdy a dvě obytné místnosti. Dům je nyní trvale užíván. Přízemí je po rekonstrukci, patro před rekonstrukcí. U domu je stodola napojená na dům, která slouží jako dílna- možnost propojení s domem a vestavbou dalších obytných částí. Jde o nabídku v žádané rekreační lokalitě CHKO - Kokořínsko, s možností pěší a cykloturistiky. V obci se nachází požární nádrž sloužící jako koupaliště a statek se zaměřením na chov koní (možnost koupání a vyjížděk na koních).
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>

**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: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Pozemky ve funkčním celku.1.NP po rekonstrukci.Cena k 19.5.2021  
3 000 000 KčCelkový koeficient Kc  
1,00Upravená cena  
3 000 000 Kč**Název: Prodej rodinného domu****Lokalita:** Kalovice, Ústěk, okres Litoměřice

**Popis:** RD/chalupa o velikosti 4+1 se zastavěnou plochou 90m<sup>2</sup> a s pozemkem o výměře 841m<sup>2</sup>. V 1.NP jsou 2 pokoje, kuchyň, koupelna a WC. V 2.NP také 2 pokoje, předšň, samostatné WC a malá kuchyňka. Vytápění v domě je řešeno ústředním topením na tuhá paliva, v každé místnosti možnost přitápět samostatnými kamny. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler, odpad sveden do vlastní prostorné jímky. Na pozemku jsou umístěny dvě kůlny na dřevo a velká pergola. Možnost vybudování bazénu, na již vybetonované desce. Výhodou je velká zahrada s několika ovocnými stromy jabloně, švestky, vinná réva, meruňka. Místo je vhodné pro rekreaci, cca 9km od města Ústěk.

**Pozemek:** 841,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 170,00 m<sup>2</sup>**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	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Zděný objekt.Cena k 4.4.2021  
2 650 000 KčCelkový koeficient Kc  
0,95Upravená cena  
2 517 500 Kč**Název: Prodej rodinného domu****Lokalita:** Okna, okres Česká Lípa

**Popis:** Rodinný dům v obci Okna. Dům má novou střechu a okapy, krovy jsou v pořádku, jinak je dům v původním, ale zachovalém stavu. Dům má 4 obytné místnosti a kuchyňský kout. Do podkroví, které je v současné době využíváno pouze jako půda, vede dřevěné schodiště a tento prostor lze přebudovat na obytný. Dům je vytápěn kamny na pevná paliva. V domě není zbudována koupelna, neboť voda za zavedená pouze do jednoho místa - kuchyňky. WC je pouze suché. Na dům navazuje stavba, kterou je možné využít jako garáž nebo stodolu a zároveň další přístavba, kde je nyní prádelna. Vedle domu je podzemní kamenný sklípek a kopaná studna. Dům leží blízko železniční trati pro osobní přepravu (cca 20 m). Dům je napojen na elektřinu a na obecní vodovod. V obci je základní občanská vybavenost, rozšířená je v 5 km vzdálených Doksech.

<b>Pozemek:</b>	931,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	117,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
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	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Nová střecha.		
<b>Cena k 8.10.2021</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>		<b>Upravená cena</b>
1 790 000 Kč	1,00		<b>1 790 000 Kč</b>



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	1 790 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 435 833 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 000 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>2 435 833 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 435 833 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 90	806 300,60 Kč
2. Pozemky	41 947,10 Kč
3. Porosty na pozemcích	2 356,60 Kč

**Výsledná cena - celkem: 850 604,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 850 600,- Kč**

slovy: Osmsetpadesáttisícšestset Kč

### **Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**850 600 Kč**

slovy: Osmsetpadesáttisícšestset Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 90	995 625,- Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Zděná stavba	120 000,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	



3.1. Pozemky

360 000,- Kč

#### 4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 90

2 435 833,- Kč

Porovnávací hodnota	2 435 833 Kč
Věcná hodnota	1 475 625 Kč
z toho hodnota pozemku	360 000 Kč

#### Silné stránky

- + klidná lokalita
- + interiér po částečné rekonstrukci

#### Slabé stránky

- pozemky nejsou ve funkčním celku
- nedokončená rekonstrukce objektu
- napadené dřevěné konstrukce

### Obvyklá cena

**2 450 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistapadesáttisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Porovnávací hodnota v průměru činí 2.435.833,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : pozemku p.č. st. 42, o výměře 176 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Chlum, č.p. 90, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. st. : 42, pozemku p.č. 194/1, o výměře 139 m<sup>2</sup>, zahrada, pozemku p.č. 2010/4 o výměře 177 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, pozemku p.č. 2010/9 o výměře 60 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, pozemku p.č. 2029 o výměře 120 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, vše zapsáno na LV č. 34 vedeném u katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, obec Chlum a katastrální území Chlum u Dubé.

### 6.2. Odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**2 450 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistapadesáttisíc Kč

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	6

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Konzultant nebyl přibrán.

## **Odměna nebo náhrada nákladů znalce**

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

**ZUOM a.s.**

**Chelčického 686**

**533 51 Pardubice - Rosice**

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1079-104/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 22.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

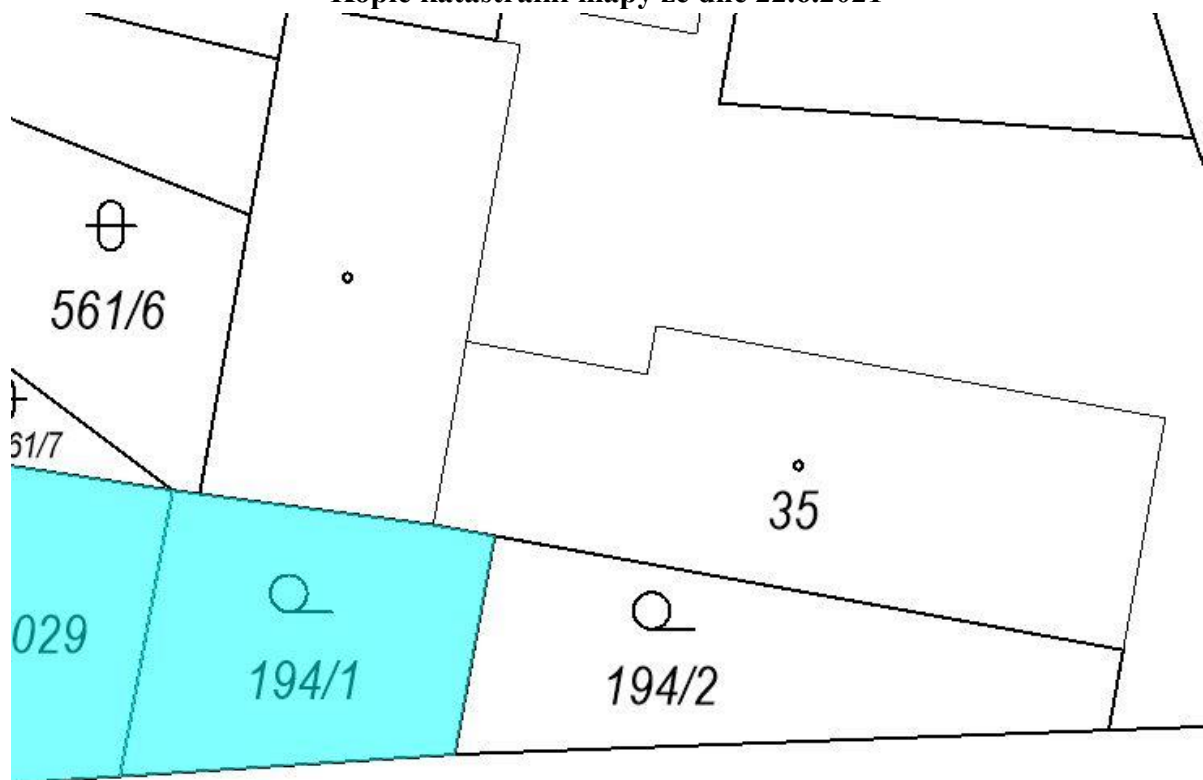
.....  
ZUOM, a.s.  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

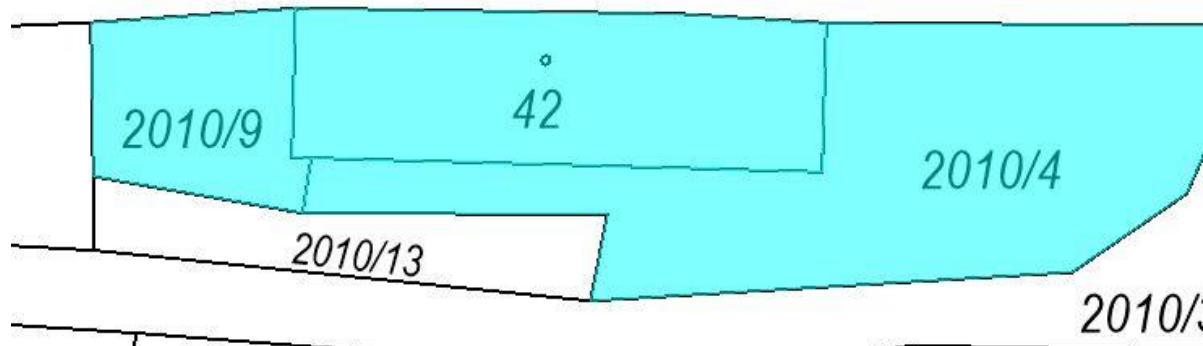
# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	6

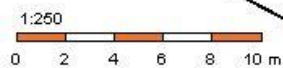
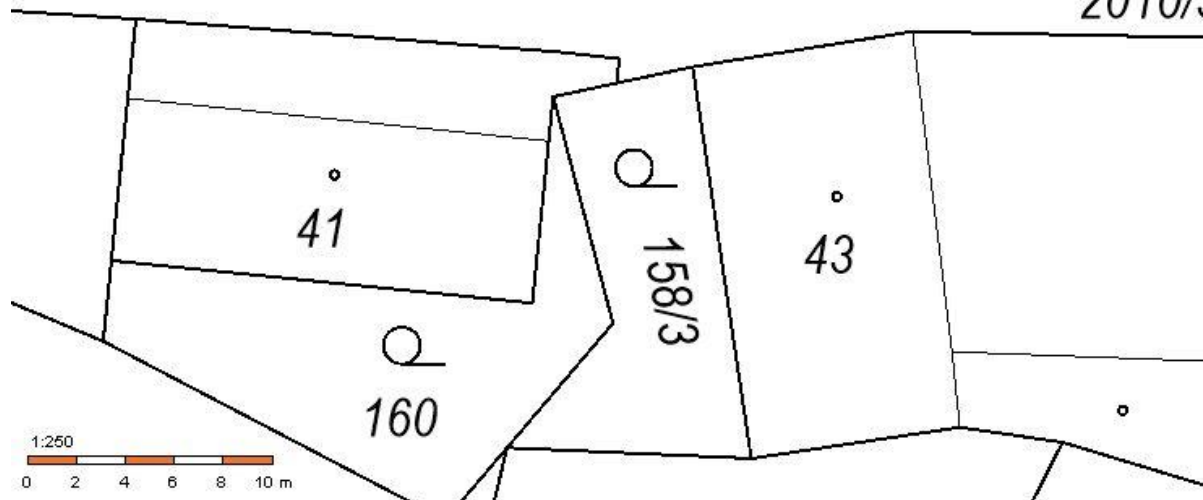
Kopie katastrální mapy ze dne 22.6.2021



201

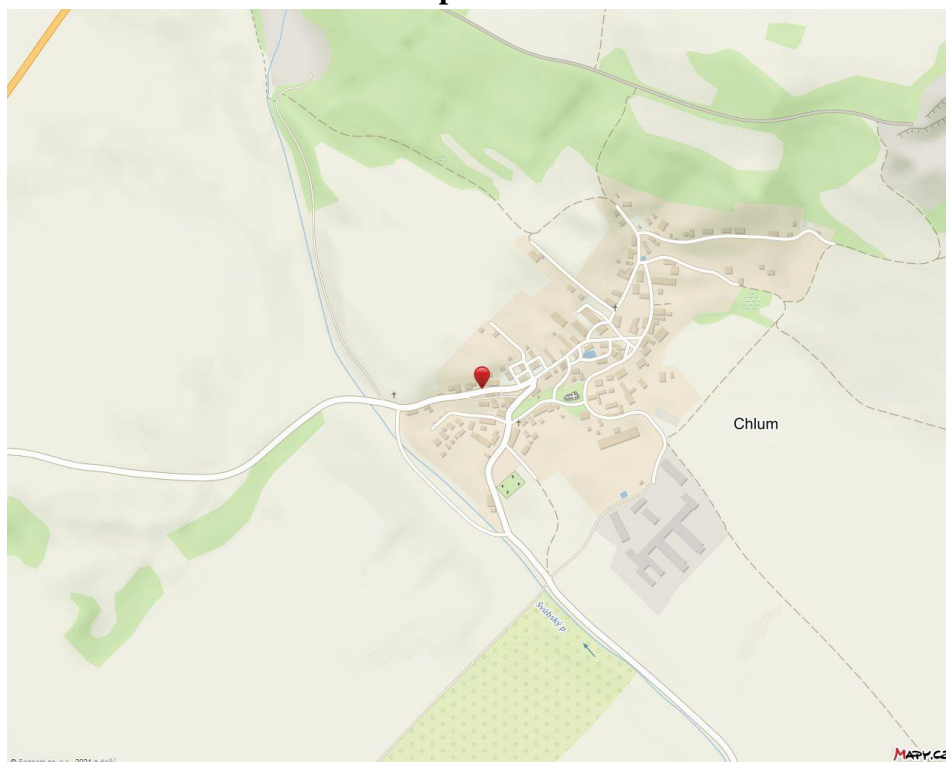


2010/

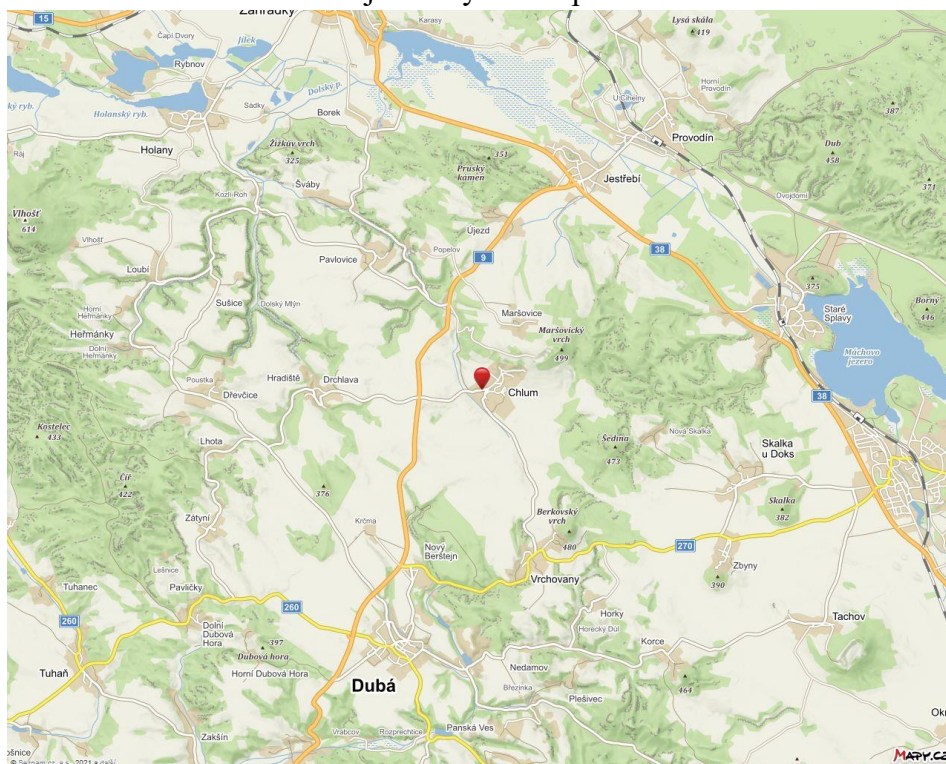


Pozemky LV č. 34

## Mapa oblasti



## Objekt k bydlení č.p. 90



## Chlum u Dubé













