

Jan Mencl – soudní znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
bytem: 470 01 Česká Lípa, Moskevská 687/26, e-mail: jan.mencl@gmail.com

Kraj : Liberecký
Okres : Česká Lípa
Obec / k.ú. : Volfartice / k.ú. Volfartice

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1042/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Předmět znaleckého posudku:

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 47 v obci Volfartice vč. příslušenství, vedlejších staveb, venkovních úprav, pozemku a trvalých porostů (zapsán na LV č. 210 pro obec a k.ú. Volfartice)

Znalec: Jan Mencl
Moskevská 687/26
470 01 Česká Lípa

Zadavatel: JUDr. Bohumil Vintrich - insolvenční správce,
IČO: 60225581.
Žukova 546/15
400 03 Ústí nad Labem

Počet stran: 40 a 21 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

1

Podle stavu ke dni: 23.4.2021

Vyhotoveno: V České Lípě 31.5.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o ceně uváděné nemovitosti, podle jejího stavebně technického a právního stavu ke dni ocenění a podle cenových předpisů platných k témuž dni i s určením obvyklé ceny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem ocenění je zjištění ceny nemovitosti a stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro zajištění úkonů insolvenčního správce - podklad pro dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít zásadní vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.4.2021 za přítomnosti objednatele JUDr. Vintricha a následně 21.5.2021 a 3.6.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ve vztahu k zadané odborné otázce byly znalcem vybrány zdroje dat z veřejných zdrojů, dostupných informačních databází, z aktuálních i archivních listin a materiálů dále uvedených organizací a institucí a také z informací získaných při místních šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Obecný seznam zdrojů použitých dat:

- informace a podklady od objednatele
- podklady ze zjištění při místních šetření a zaměření
- informace od pracovníků SÚ MÚ Česká Lípa a OÚ Volfartice
- informace od správců toků, Povodí Ohře a Lesy ČR
- informace ze serverů veřejné správy, realitních kanceláří, CZUK

Seznam dokladů a popis zdrojů informací a dat:

- * Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem pro účely: insolvenční řízení, č.j.: MSPH 99 INS 7014/2019 dne 16.2.2020.
- * Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj – Katastrálním pracovištěm v České Lípě dne 2.6.2021 jako položka řízení PÚ č. 862/2021 (list vlastnictví č. 210).
- * Kopie katastrální mapy vyhotovená pro území s oceňovanou nemovitostí Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj – Katastrálním pracovištěm v České Lípě z mapového listu č. DĚČÍN 2-5/43 pod č. PÚ 623/2021 dne 21.4.2021
- * Skutečnosti zjištěné při prohlídce a zaměření nemovitosti včetně informací a údajů sdělených zástupcem vlastníkem nemovitosti a informace vlastníků sousedních nemovitostí.
- * Skutečnosti sdělené archivem Stavebního úřadu - MÚ Česká Lípa, že k uvedeným stavebním úpravám nejsou žádné podklady a byly pravděpodobně provedeny bez stavebního projednání a závěrečné kolaudace.
- * Informace z jednání se zástupcem Obecního úřadu ve Volfarticích – realizace vodovodní přípojky.
- * Informace z Katastrálního úřadu v České Lípě z „Údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení“ pro obec Volfartice.
- * Informace z údajů v Pozemkové knize Katastrálního úřadu v České Lípě o prvním zápisu k oceňované stavbě, který je z roku 1880.
- * Studium územního plánu pro obec Volfartice a zásady a regulativy pro lokalitu s oceňovanou nemovitostí.
- * Dotazy a konzultace s pracovníky Povodí Ohře a Lesů ČR
- * Věstníky MF České republiky s výklady k oceňování nemovitostí a informace odhadců majetku a znaleckých ústavů.
- * Informace z jednání se zástupci RK a z průzkumu podkladů na realitních serverech.
- * Podpůrně servery, <https://www.inem.cz>, <https://www.sreality.cz>, <https://www.risy.cz>, <https://www.mapy.cz>

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data vycházejí jednak ze zjištění znalce při místním šetření a zaměření dle jeho odbornosti a znalecké praxe, dále z archivů a správy uvedených orgánů a institucí, kde je lze opakovaně ověřit, a tedy je lze považovat za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující 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 snižená 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

Pro plnění odborné otázky zadavatele, tedy určení obvyklé ceny nemovitých věcí bylo provedeno:

- místní šetření se zaměřením předmětu ocenění a záznamu stavu a provedení stavebně technických prvků vč. zjištění jejich časového znehodnocení.
- zajištění dat z KN - pozemkové knihy vztahujících se ke stáří hlavního objektu
- šetření v archivu Stavebního úřadu v České Lípě
- jednání se starostkou OÚ Volfartice k archiválím k dané nemovitosti
- jednání s pracovníkem Povodí Ohře, pracoviště Česká Lípa a následně Lesů ČR k bezejmennému vodnímu toku protékajícímu oceňovaným pozemkem a případné majetkové příslušnosti objektů regulace toku.
- zajištění cenových údajů evidovaných na Katastrálním úřadě v České Lípě k realizovaným prodejům srovnatelných rodinných domů v obci Volfartice
- zjištění dat ze serverů státní správy, ČSÚ a místních samospráv vztahující se ke skutečnostem, které mohou ovlivnit cenu nemovitosti, resp. rozhodování potencionálních zájemců o nemovitost. Jedná se především o úroveň občanského a technického vybavení, procento nezaměstnanosti, budoucí rozvoj v okolí i bezproblémové sousedy.
- informativní podpůrné zjištění na serverech realitních kanceláří stavu cenové úrovně jimi nabízených nemovitostí v dané oblasti.

Ze zjištěných informací jsou pak tvořena a analyzována data, která jsou vhodná a použitelná jako reprezentativní vzorek ve vztahu k dané odborné otázce.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Veškerá získaná data byla zpracována způsobem potřebným pro analýzy dat. Byl vytvořen přehledný souhrn dat s uvedením veškerých zjištění z podkladů, konzultací a z místních šetření a z nich došlo k uvedeným výsledkům.

Použita jsou data z evidence Katastru nemovitostí, souhrn zjištěných dat z místních šetření, podpůrně provedena analýza trhu s nemovitostmi dle aktuální inzerce, i data z vlastní databáze. Z takto daných dat jsou vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Objekt bydlení – rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Volfartice 47 471 12 Volfartice
LV:	210
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Volfartice
Katastrální území:	Volfartice
Počet obyvatel:	699
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	665,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Podle lexikonu platného ke dni ocenění mají Volfartice 699 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Vzdálenost k hranici zastavěného území okresního města Česká Lípa je méně než 10 km.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - V obci je rozvod elektřiny a vodovodu, není veřejná kanalizace, ani rozvod plynu.	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Autobusová zastávka cca 100 m	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Obecní úřad, škola a školka, obchod s potravinami, menší provozovny služeb, pošta, veřejná knihovna.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 162,00 \text{ Kč/m}^2$

Vlastnické a evidenční údaje**Dle údajů z katastru nemovitostí LV č. 210 pro k.ú. Volfartice, který je přílohou znaleckého posudku:**

Vlastnické právo:

SEAGATE a.s., Senovážné náměstí 978/23, Nové Město, 11000 Praha 1 (IČO: 283965596)

Podíl : 1/1

Adresa nemovitosti: Volfartice č.p. 47

Katastrální území: Volfartice (784907)

Název obce : Volfartice (562220)

Název okresu: Česká Lípa (CZ0511)

List vlastnictví: 210

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace, ani částečná výkresová dokumentace nebyla k dispozici a šetřením na Stavebním úřadě MÚ v České Lípě, a na OÚ Volfartice bylo zjištěno, že není k dispozici žádná dokumentace vztahující se k oceňovanému objektu a realizovaným stavebním úpravám v posledních letech a bylo konstatováno, že tyto úpravy proběhly bez stavebního řízení a nebyly kolaudovány.

Celkový popis nemovité věci

Základní popis:

Oceňovaná nemovitost leží v okrajové poloze obce Volfartice s příjezdem k ní odbočením vpravo při jízdě ze směru od České Lípy z komunikace č. 2627. Pozemek je v okrajové lokalitě s roztroušenou okolní zástavbou tvořenou převážně rodinnými domky a v horní části navazuje volná zemědělská plocha. V místě je možnost napojení objektu pouze na elektřinu a na veřejný vodovodní řad. Dle informace SčVaK Česká Lípa v obci Volfartice není veřejný řad kanalizace. Volfartice dle Signálního seznamu katastrálních území, speciálních zájmů a omezení z hlediska ochrany přírody a krajiny leží v území Chráněné krajinné oblasti České středohoří a spadá do její II. zóny.

Hlavní objekt má dvě nadzemní podlaží a částečné podsklepení. Zastřešení je sedlovým vázaným krovem s půdním prostorem a část rozšíření půdorysu je zastřešena pultovou střechou. Pozemek je nepravidelného tvaru a skládá se z parcel č. 726 - zastavěná plocha a nádvoří jejíž součástí je stavba a č. 728 - trvalý travní porost. V území je vymezen oplocením nebo obvodovými konstrukcemi staveb.

Celá nemovitost sestává z objektu rodinného domu, vedlejších staveb, venkovních úprav, resp. inženýrských staveb, původní kopané studny, ovocných a okrasných trvalých porostů a pozemku, jak je dále podrobně popsáno v jednotlivých statích.

Obec Volfartice měla ke dni převodu podle údajů lexikonu obcí celkem 699 obyvatel. Obec má schválený územní plán, s nímž je stavba v souladu, nemá cenovou mapu. V obci je základní občanská vybavenost (OÚ, pošta, škola pro 1. stupeň, školka, obchod se smíšeným zbožím, jednoduchá sportoviště), za vyšší občanskou vybaveností se dojíždí do České Lípy vzdálené cca 9 km. Z hlediska dopravního je napojení na silniční síť. Obslužnost hromadnou osobní dopravou je zajištěna meziměstskou autobusovou dopravou. Zastávka meziměstské autobusové dopravy je od nemovitosti vzdálena do 200 m. Železniční stanice jsou v obci Stružnice, nebo v České Lípě.

Druh a charakter nemovitosti:

Objekt má dvě nadzemní podlaží a jeho vnitřní dispozice obsahuje celkem 1 b.j. velikosti 1 + 5 s příslušenstvím. Je veden v katastru nemovitostí jako objekt bydlení.

Objekt splňuje požadavky na objekt bydlení a rodinný dům, a tak bude posuzován a oceněn.

Stáří a časové znehodnocení hlavní stavby:

Původní objekt, na kterém byly postupně úpravy prováděny má dle zjištění v údajích Pozemkové knihy Katastrálního úřadu v České Lípě první zápis vztahující se k této nemovitosti z roku 1880.

Objekt byl v posledních cca 10 letech stavebně upravován, vč. nové střešní krytiny, oprav krovu, uzavření původní roubené části a zateplení fasády, úpravy dispozice a provedení vnitřních rozvodů. Což je daným postupem výpočtu zohledněno.

3.4. Obsah

1. Zadání

2. Výčet podkladů

3. Nález

4. Znalecký posudek

A. Zjištěná cena – dle zákona č. 151/1997 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb. § 1c.

1. Ocenění staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 47
- 1.2. Vedlejší stavba A
- 1.3. Vedlejší stavba B
- 1.4. Vedlejší stavba C
- 1.5. Otevřený přístřešek D
- 1.6. Vedlejší stavba E
- 1.7. Kamenné zdivo regulace toku
- 1.8. Pískovcový mostek
- 1.9. Studna kopaná

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemek

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1. Trvalé porosty jednotlivě

B. Určení obvyklé ceny

1. Zařazení srovnatelných nemovitostí

2. Porovnávací metoda – analýza a zohlednění vlivů

3. Závěr analýzy

5. Odůvodnění

6. Závěr

7. Seznam příloh

8. Znalecká doložka

4. ZNALECKÝ POSUDEK

A. Zjištěná cena – dle zákona č. 151/1997 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb. § 1c.

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat vychází ze znění zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho § 2, s odvoláním na § 1c vyhlášky č. 488/2020 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), t.j. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

4.2. 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.

Jako vstupní údaj bude ocenění provedeno porovnávacím způsobem s tím, že cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Zastavěná plocha všech vedlejších staveb přesahuje 25 m², tedy spolu s domem budou oceněny vedlejší stavby, mostek a opěrné zdi regulace toku typu inženýrské stavby, studna, pozemek a trvalé porosty.

Následně na základě analýzy trhu a porovnáním s již realizovanými prodeji obdobných nemovitostí v blízkém časovém období a v dané lokalitě bude stanoveno určení obvyklé ceny.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území – Stabilizovaná původní zástavba, možná výstavba rodinnými domy nemá vliv na prodejnost.	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Negativní dopad na rozhodování potencionálních kupců bude mít skutečnost, že poměrně zásadní stavební úpravy na vlastním objektu byly dle zjištění v archivu Stavebního úřadu provedeny bez stavebního řízení a následně je objekt užíván bez kolaudace těchto úprav. Negativně se může projevit i skutečnost, že po pozemku je veden bezejmenný vodní tok, který není v katastru nemovitostí zakreslen a do něhož je historicky zaústěno svedení dešťových vod ze sousedních pozemků. Nového vlastníka formálně čeká zajištění dodatečného stavebního povolení a kolaudačního souhlasu vč. projektové dokumentace skutečného stavu a narovnání stavu řešení likvidace splaškových vod.	I	-0,03
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: 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 - Vzdálenost do okresního města Česká Lípa do 10 km.	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - V obci je základní občanská vybavenost, chybí zdravotnické zařízení, bankovní služby a zastoupení ostatních je v malé míře. Za vyšší občanskou vybaveností se jezdí do České Lípy.	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce – Nemovitost leží na okraji obce pozemek dále navazuje na zemědělské plochy.	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci – Pozemek je napojen na veřejný vodovodní řad, rozvod elektřiny a příjezd po	II	-0,10

odbočení z místní komunikace má po zpevněné komunikaci.		
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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Dle ČSÚ a MPSV byl v květnu 2021 průměr nezaměstnanosti v Libereckém kraji 4,17 %, na Českolipsku 3,23%, v České Lípě 2,88 % a ve Volfarticích 1,9 %.	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další, než již dříve uvedené a zohledněné vlivy s dopadem na cenu nemovitosti nebyly zjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,863}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,941}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 47

Popis stavebně technických konstrukcí a vybavení.

Jedná se o starší objekt realizovaný v roce 1880, který byl v posledních letech zásadně rekonstruován. Má částečné podsklepení a dvě nadzemní podlaží. Zastřešení je sedlovým krovem, který byl u části nosných prvků opravován, nebo posilován příložkami a prostor krovu je využíván jako půda. Část boční přístavby je pak zastřešena pultovou střechou vycházející ze sedlového krovu. Krytina je skládaná, ze střešních tašek s glazurou. Klempířské konstrukce jsou úplně převážně z titan-zinkového materiálu. Na střeše není bleskosvod. Dům je založen na základových pasech a osazen na podezdívce k dorovnání mírného sklonu terénu. Obvodové zdivo je opatřeno zateplovacím systémem s fasádní stěrkou. Stropy ve sklepech jsou klenuté a v nadzemních podlažích dřevěné s viditelnými trámy. Světla výška místností neodpovídá současnému standardu a v některých místnostech 2. NP nedosahuje podchodná výška 2 metrů. Strop v technické místnosti s kotlem na pevná paliva je dřevěný z prken na sraz. Vnitřní povrchy stěn nadzemní části jsou opatřeny dvouvrstvou omítkou nebo stěrkovým tmelem. Schody jsou ze sklepa betonové, do patra dřevěné s podstupnicí a na půdu točité dřevěné bez podstupnic. Všechna schodiště jsou bez zábradlí. Schodiště do patra nemá normovou podchodnou výšku. Dveře jsou dřevěné náplňové, případně prosklené s dřevěnými obložkami. Okna jsou dřevěná s dvojitým sklem. Podlahy jsou z

části prkenné, jinak s plovoucí skládanou podlahou, případně s keramickou dlažbou. Vytápění bylo ústředí s teplovodním rozvodem do plechových radiátorů a kotlem na pevná paliva. Ke dni ocenění, byl kotel odpojen od komínového tělesa rozvody a radiátory vypuštěny. V přízemní obytné místnosti je instalován krb na tuhá paliva. Elektroinstalace je v provedení 380 V/220 V s okruhy zabezpečenými jističi. Rozvod vody je proveden pro teplou a studenou vodu a je napojen na veřejný vodovodní řad. Současně je ve sklepě osazena domácí vodárna napojená na přiléhající kopanou studnu, funkčnost nešlo ověřit.

Zdrojem teplé vody je společný elektrický bojler umístěný v technické místnosti. Instalace plynu není. Vnitřní kanalizace domu je svedena do plastové jímky na vyvážení. Kuchyň je vybavena vestavěnou kuchyňskou linkou s digestoří, sporák byl demontován.

V přízemí je koupelna s rohovou vanou, umyvadlem a WC, v patře pak je koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Z ostatního vybavení pak lze uvést ještě krb, anténní rozvody a vestavěnou skříň.

Vnitřní dispozice domu:

1. podzemní podlaží: dvě sklepní místnosti a schodiště
1. nadzemní podlaží: vstupní hala, obytná místnost s krbem, kuchyňský kout, koupelna s WC, technická místnost se samostatným vstupem z venku.
2. nadzemní podlaží: schodišťový prostor a chodba, koupelna s WC, čtyři pokoje a terasa.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Liberecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	141 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2015
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 997,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. podzemní podlaží:	$(3,65*5,2)+(2,8*3,15)+(3,45*1,4)$	=	32,63 m ²
1. nadzemní podlaží:	$(9,97*9,87)-$ $(1,15*5,19)+(7*6,47)+(4,10*1,8)+(4,1$ $4*1,35)-(4,14*0,12)$	=	150,20 m ²
2. nadzemní podlaží:		=	150,20 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. podzemní podlaží:	32,63 m ²	1,95 m
1. nadzemní podlaží:	150,20 m ²	2,27 m
2. nadzemní podlaží:	150,20 m ²	2,05 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba:	$(137,73*0,56)+(3,65*5,2*2)+(2,8*3,15*1,95)+$ $(3,45*1,4*1,85)$	=	141,22 m ³
Vrchní stavba:	$(150,2*3,35)+(9,97*9,87*1)+(7*6,47*1)-$ $(1,15*5,19*1)$	=	640,90 m ³
Zastřešení:	$(16,32*7*4,5/2)+(9,97*3,5*1,3/2)$	=	279,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 061,84 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	150,20 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	333,03 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,22	

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 B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD 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: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - Vedlejší stavby přesahují součtem 25 m ² jsou oceněny samostatně.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - Technické řešení vnitřní dispozice lokálně nespĺňuje normové požadavky (světlé výšky místností, podchodná výška schodiště do patra. Funkčnost ÚT omezena, kotel odpojen od komínového tělesa, nelze ověřit funkčnost.	II	-0,02
13. Stavebně – technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Ke dni ocenění byl objekt prázdný, kromě potřeby drobných udržovacích prací lze konstatovat, že objekt je v dobrém stavu.	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = \mathbf{0,895}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,995 = \mathbf{1,095}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,970**

Index polohy pozemku **I_P = 0,970**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,997,- \text{ Kč/m}^3 * 1,095 = 2\,186,72 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,061,84 \text{ m}^3 * 2\,186,72 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 0,970 = 2\,184\,719,71 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 184 719,71 Kč**

Rodinný dům č.p. 47 - zjištěná cena po zaokrouhlení = **2 184 719,70 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostoosmdesátčtyřitisícsedmsetdvacet Kč

1.2. Vedlejší stavba A

Jedná se o krajní zděnou přízemní stavbu nepravidelného půdorysu v cípu parcely č. 726 na kterou pak navazují další tři objekty vedlejších staveb, jejichž zastavěná plocha přesahuje 25 m². Uvedené původní objekty byly opraveny a opatřeny fasádní stěrkou a střešní krytinou, výplněmi otvorů a napojeny na rozvody elektřiny. Stavba má pultovou střechou. Vstup je dvoukřídlými dřevěnými vraty a v čelní stěně je osazeno jedno dřevěné okno k prosvětlení. Stavba nebyla kolaudována jako garáž a ke dni ocenění zde byly uskladněny různé věci.

Bližší popis stavebně technických prvků a vybavení je uveden v tabulkové části výpočtu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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
Přízemí	$(5,9/2+5,25/2)*(2,25/2+6,29/2) =$	3,80 m
		0,00 m
	23,81 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	Spodní stavba	$23,81*0,1 =$ 2,38
NP	Vrchní stavba	$23,81*2,96 =$ 70,48
Z	Zastřešení	$23,81*0,96/2 =$ 11,43
Obestavěný prostor - celkem:		84,29 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné sloupky s vyzdívkou stěn 15 cm	S	100
3. Stropy	bez stropu, přímo podhled střešní konstrukce	C	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné dvoukřídlé	S	100
10. Okna	dřevěné s jednoduchým prosklením	S	100
11. Podlahy	betonová mazanina	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					75,37
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7537

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	9,42	70	150	46,67	4,3963
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	42,19	70	100	70,00	29,5330
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,69	70	95	73,68	7,1396
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	10,75	10	60	16,67	1,7920
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	8,09	10	60	16,67	1,3486
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,98	10	70	14,29	0,5687

10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,46	10	60	16,67	0,2434
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	10,88	30	70	42,86	4,6632
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	3,54	10	40	25,00	0,8850

Opotřebení: **50,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7537
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2850</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 722,20
Plná cena: 84,29 m ³ * 1 722,20 Kč/m ³	=	145 164,24 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 50,6 % /100)	*	<u>0,494</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	71 711,13 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,941</u>
Cena stavby CS	=	67 480,17 Kč
Vedlejší stavba A - zjištěná cena	=	<u>67 480,17 Kč</u>

1.3. Vedlejší stavba B

Jedná se o malou dožívající zděnou kůlnu přiléhající k sousednímu objektu. Má pultovou střechu vstupní dřevěné dveře jsou silně poškozené. Slouží k uskladnění různých věcí.

Bližší popis stavebně technických prvků a vybavení je uveden v tabulkové části výpočtu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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
Prizemí	3,27*1,63 =	5,33	2,15 m
		5,33 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Spodní stavba	5,33*0,1 =	0,53
NP	Vrchní stavba	5,33*1,85 =	9,86

Z Zastřešení	5,33*0,3/2 =	0,80
Obestavěný prostor - celkem:		11,19 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné sloupky s vyzdívkou stěn 15 cm	S	100
3. Stropy	bez stropu, přímo podhled střešní konstrukce	C	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	chybí	C	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová mazanina	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6860

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	10,35	70	150	46,67	4,8303
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	46,36	70	100	70,00	32,4520

4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	10,64	70	75	93,33	9,9303
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	11,81	10	30	33,33	3,9363
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	8,89	10	30	33,33	2,9630
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	11,95	30	40	75,00	8,9625
Opotřebení:									63,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 567,51
Plná cena: 11,19 m ³ * 1 567,51 Kč/m ³		=	17 540,44 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 63,1 % /100)		*	0,369
Nákladová cena stavby CS_N		=	6 472,42 Kč
Koeficient pp		*	0,941
Cena stavby CS		=	6 090,55 Kč
Vedlejší stavba B - zjištěná cena		=	6 090,55 Kč

1.4. Vedlejší stavba C

Jedná se o přízemní zděnou stavbu na hranici parcely č. 726, také s jednoduchou pultovou střechou. Vstup je dvoukřídlými dřevěnými dveřmi a v čelní stěně jsou osazena dvě dřevěná okna s jednoduchým sklem. Objekt byl používán jako sklad a domácí dílna.

Bližší popis stavebně technických prvků a vybavení je uveden v tabulkové části výpočtu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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
Přízemí	6,83*3,35 =	22,88	3,10 m
		22,88 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Spodní stavba	22,88*0,1 =	2,29
NP	Vrchní stavba	22,88*2,71 =	62,00

Z Zastřešení	22,88*0,48/2 =	5,49
Obestavěný prostor - celkem:		69,78 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné sloupky s vyzdívkou stěn 15 cm	S	100
3. Stropy	bez stropu, přímo podhled střešní konstrukce	C	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné dvoukřídlé	S	100
10. Okna	dřevěné s jednoduchým prosklením	S	100
11. Podlahy	cihelná	P	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					74,07
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7407

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	9,58	70	150	46,67	4,4710
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	42,93	70	100	70,00	30,0510

4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,85	70	95	73,68	7,2575
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	10,94	10	50	20,00	2,1880
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	8,24	10	60	16,67	1,3736
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,05	10	50	20,00	0,8100
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,49	10	50	20,00	0,2980
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	5,09	30	55	54,55	2,7766
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	7,83	10	40	25,00	1,9575
Opotřebení:										51,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7407
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 692,50
Plná cena: 69,78 m ³ * 1 692,50 Kč/m ³		=	118 102,65 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 51,2 % /100)		*	0,488
Nákladová cena stavby CS_N		=	57 634,09 Kč
Koeficient pp		*	0,941
Cena stavby CS		=	54 233,68 Kč
Vedlejší stavba C - zjištěná cena		=	54 233,68 Kč

1.5. Otevřený přístřešek D

K objektu skladu s domácí dílnou přiléhá dožívající jednoduchý otevřený přístřešek s pultovou střechou řešenou položením vlnitých tabulí Ondulainu na řídké laťování.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Přízemí	1,97*2,85 =	5,61 2,00 m
		5,61 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	Spodní stavba	5,61*0,1 = 0,56
NP	Vrchní stavba	5,61*1,8 = 10,10
Z	Zastřešení	5,61*0,3/2 = 0,84
Obestavěný prostor - celkem:		11,50 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	N	100
2. Obvodové stěny	zdivo tl. do 15 cm	N	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová střecha	S	100
5. Krytina	vlnitá bitumelová krytina	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	N	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	N	12,20	100	1,54	18,79
2. Obvodové stěny	N	31,00	100	1,54	47,74
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	N	6,30	100	1,54	9,70
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					122,53
Koeficient vybavení K ₄ :					1,2253

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,2253
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2850</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 679,89
Plná cena: 11,50 m ³ * 1 679,89 Kč/m ³	=	19 318,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 70 / 75 = 93,3 \%$

Maximální opotřebením může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebením: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	2 897,81 Kč
*	0,941
=	2 726,84 Kč
=	2 726,84 Kč

Otevřený přístřešek D - zjištěná cena

1.6. Vedlejší stavba E

Jedná se o dožívající dřevěnou stavbu, která v minulosti sloužila jako včelín. Ke dni ocenění zde byla umístěna bazénová technologie čištění vod pro v blízkosti osazený jednoduchý kruhový fóliový bazén. Bazén je nadzemní z plastové fólie do skládané podpůrné konstrukce. Ke dni ocenění je dožitý z poškozenou fólií a nefunkční. Kromě toho se jedná o movitou věc a není tedy předmětem ocenění této nemovitosti.

Bližší popis stavebně technických prvků a vybavení kůlny je uveden v tabulkové části výpočtu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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
Přízemí 3,3*2,05 =	6,77	2,35 m
	6,77 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba celkem 6,77*2,45 =	16,59
	Obestavěný prostor - celkem:	16,59 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	vlnitý plech	S	100

6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	prkenné na rámu	P	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	N	4,00	100	1,54	6,16
Součet upravených objemových podílů					67,53
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6753

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6753
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 197,41
Plná cena: 16,59 m ³ * 1 197,41 Kč/m ³	=	19 865,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 75 = 93,3 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 979,75 Kč
Koeficient pp	*	0,941
Cena stavby CS	=	2 803,94 Kč

Vedlejší stavba E - zjištěná cena	=	2 803,94 Kč
--	---	--------------------

1.7. Kamenné zdivo regulace toku

V části pozemku je bezejmenná vodoteč vedena mezi kolmými kamennými zdmi koryta vyzděným

z lomového kamene, které tvoří opěrné zdi pro přiléhající pozemky a úpravu regulace toku. Svým rozsahem a funkcí spadá do kategorie inženýrských staveb. Ze strany domu pak navazuje na tuto opěrnou zeď nástavba jakési ohradní zídky z pískovcových štuků, která již spadá do venkovních úprav. Z jednání se zástupci Povodí Ohře a Lesů ČR vyplynulo, že zde neevidují žádný majetek příslušející k toku a tyto opěrné stěny kolem toku jsou v majetku vlastníka pozemku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 3. Opěrné zdi
 Objekt: Opěrné zdi
 Konstruktivní charakteristika (druh svíslé konstrukce): zděná z kamene
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
 Množství: $(36 \cdot 1,4) + (2,96 \cdot 1,25) = 54,10 \text{ m}^3$
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 350,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	4 839,12
Plná cena: 54,10 m ³ * 4 839,12 Kč/m ³	=	261 796,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 100 / 140 = 71,4 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,4 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,286
=	74 873,77 Kč
*	0,941
=	70 456,22 Kč

Kamenné zdivo regulace toku - zjištěná cena

70 456,22 Kč

1.8. Pískovcový mostek

Jedná se o historický původní můstek přes vodoteč, který je vybudovaný z pískovcového zdiva a klenby. Dle sdělení správce toku se nejedná o jejich majetek a byl nejspíš vybudován původními majiteli. Ocenění provádím jako inženýrskou stavbu, která je užívána převážně pro chodce, případně pro lehký provoz. Zdivo klenby je lokálně rozvolněné a povrch vykazuje propadliny.

Zatřídění je provedeno do nejbližší srovnatelné konstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
 Typ stavby: 4. Mosty
 Objekt: Mosty pozemních komunikací
 Konstruktivní charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): montovaná z dílců betonových nepředpjatých

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2141

Množství: $5,9 \cdot 4,5 = 26,55 \text{ m}^2$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	16 788,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1940
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	29 466,30
Plná cena: 26,55 m ² * 29 466,30 Kč/m ²	=	782 330,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 100 / 130 = 76,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	180 718,29 Kč
Koeficient pp	*	0,941
Cena stavby CS	=	170 055,91 Kč
Pískovcový mostek - zjištěná cena	=	170 055,91 Kč

1.9. Studna kopaná

Mezi domem a silnicí je umístěna původní kopaná studna, vyzdívaná z lomového kamene s nadzemní nadezdívkou provizorně zakrytá dřevěnou deskou a prkny zatíženými dlažbou. Ze studny je voda čerpána do domácí vodárny umístěné ve sklepě.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 9,70 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	4,70 m * 3 810,- Kč/m	+	17 907,- Kč

Základní cena celkem	=	27 657,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Upravená cena studny	=	56 464,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 141 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 141 / 180 = 78,3 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 78,3 \% / 100)$

*	0,217
=	12 252,80Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 2,5520

= 22 008,45 Kč

opotřebení čerpadel 78,3 %

* 0,217

= 4 775,83 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 4 775,83 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 17 028,63 Kč

Koeficient pp

* 0,941

Cena stavby CS

= 16 023,94 Kč

= 16 023,94 Kč

Studna kopaná – zjištěná cena= **16 023,94 Kč****2. Ocenění pozemků****2.1. Pozemek**

Pozemek k uvedené nemovitosti je tvořen dvěma parcelami. Parcelou č. 726 o výměře 659 m² s druhem pozemku – zastavěná plocha a nádvoří a dále parcelou č. 728 o výměře 3067 m² s druhem pozemku trvalý travní porost, která je převážně porostlá travou a je pouze sečena, v části pak byly vysázeny okrasné dřeviny. Parcely jsou rozděleny bezejmenným vodním tokem a propojeny původním klenutým mostkem z pískovcových štuků.

Pozemek je nepravidelného tvaru a v území je vymezen oplocením, případně obvodovým zdívem vedlejších staveb. Je v horní části prakticky rovinný v části je svažitéj jednak ke korytu vodoteče a mírně pak ke komunikaci směrem k jihozápadu. Napojen je na veřejný řad vodovodní sítě, elektrizační síť a na silnici č. 2627.

Územním plánem obce je celý pozemek v ploše určené k zastavění smíšenou obytnou zástavbou venkovského typu a takto bude parcela č. 728 oceněna.

OceněníIndex trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$ Index polohy pozemku $I_P = 0,970$ **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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park – Pozemek leží v chráněné krajinné oblasti a současně na hranici mezi komunikací a pozemkem je trasa elektrického vedení.	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Podél hranice parcely č. 728 protéká vodní tok evidovaný ve správě Lesů ČR, který nemá své parcelní číslo je veden jako bezejmenný v celkové délce 78 m a šířce 1 až 1,9 m a omezuje se tak plně stavební využití.	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,970 * 0,920 * 0,970 = \mathbf{0,866}$$

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	162,-	0,866		140,29
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	162,-	0,866	0,300	42,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	726	659	140,29	92 451,11
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost - zahrada	728	3 067	42,09	129 090,03
Stavební pozemky - celkem			3 726		221 541,14

Pozemek - zjištěná cena celkem = **221 541,14 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty jednotlivě

Na pozemku v horní části je několik ovocných stromů z nichž většina je bez údržby, dožívající a napadena plísní.

Dále jsou na pozemku vysázeny okrasné trvalé porosty jak jsou dále uvedeny ve výpočtové tabulce. Všechny vykazují známky zadržované údržby, jsou z části usychající, s korunami v trvalém zápoji případně s bortícími se habitusy. Uvedené nedostatky jsou zohledněny příslušnou srážkou.

Na hranici pozemku jsou dále vysázeny živé ploty jednak z tují a v části z keřů zelených opadavých.

Lokálně a v břehových partiích i v toku jsou vzrostlé náletové dřeviny, které budou v rámci údržby toku odstraněny a cena za práce na jejich odstranění převyšší hodnotu získaného palivového dřeva.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (Jabloň PK) na pozemku p.č.: 728						
	35	5 Ks	1 086,-	- 70 %	325,80	1 629,-
ořešák vlašský (Ořešák) na pozemku p.č.: 728						
	35	2 Ks	2 745,-	- 50 %	1 372,50	2 745,-
Součet:					=	4 374,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	4 374,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
modřín opadavý na pozemku p.č.: 728				
Jehličnaté stromy I	25 760,-	- 70 %	50 roků	5,00 ks
smrk omorika na pozemku p.č.: 728				
Jehličnaté stromy II	29 610,-	- 70 %	50 roků	5,00 ks
smrk pichlavý na pozemku p.č.: 728				
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 50 %	12 roků	4,00 ks
smrk sivý - conica na pozemku p.č.: 728				
Jehličnaté stromy II	9 110,-	- 20 %	12 roků	1,00 ks
jasan ztepilý na pozemku p.č.: 728				
Listnaté stromy II	21 780,-	- 70 %	40 roků	2,00 ks
vrba bílá na pozemku p.č.: 728				
Listnaté stromy I	19 650,-	- 70 %	40 roků	2,00 ks
vrba bílá na pozemku p.č.: 728				
Listnaté stromy I	10 080,-	- 50 %	12 roků	2,00 ks
olše, osika a listnaté opadavé na pozemku p.č.: 728				
Listnaté stromy I	10 080,-	- 85 %	12 roků	20,00 ks
zerav západní na pozemku p.č.: 728				
Jehličnaté stromy I	7 620,-	- 50 %	12 roků	7,00 ks
jalovec plazivý na pozemku p.č.: 728				
Jehličnaté keře I	1 090,-	- 50 %	12 roků	3,00 ks
rododendron (azalka) japonský na pozemku p.č.: 728				
Vřesovištní dřeviny II	1 680,-	- 50 %	12 roků	3,00 ks
rododendron (pěnišník) korejský na pozemku p.č.: 728				
Vřesovištní dřeviny II	1 680,-	- 50 %	12 roků	1,00 ks
magnolie (šácholán) liliokvětá na pozemku p.č.: 728				
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	2 880,-	- 50 %	12 roků	1,00 ks
zimostráz malolistý na pozemku p.č.: 728				
Listnaté keře opadavé a	1 330,-	- 50 %	12 roků	2,00 ks

stálezelené II				
mahónie Bealeova na pozemku p.č.: 728			12 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	- 70 %	399,-	798,-
dříšťál obecný na pozemku p.č.: 728			12 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	1 090,-
vrba křehká na pozemku p.č.: 728			10 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 50 %	1 505,-	3 010,-
visterie květnatá na pozemku p.č.: 728			12 roků	3,00 ks
Pnouch dřeviny III	820,-	- 80 %	164,-	492,-
Pámelník bílý na pozemku p.č.: 728			12 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	1 090,-
myrta na pozemku p.č.: 728			12 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-	- 50 %	545,-	1 090,-
šeřík obecný na pozemku p.č.: 728			12 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	2 880,-	- 50 %	1 440,-	2 880,-
šeřík obecný na pozemku p.č.: 726			12 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	2 880,-	- 80 %	576,-	1 728,-
růže pnouch na pozemku p.č.: 726			12 roků	5,00 ks
Růže II	550,-	- 80 %	110,-	550,-
zerav na pozemku p.č.: 728			12 roků	58,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-	- 80 %	862,-	49 996,-
zerav na pozemku p.č.: 726			15 roků	35,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	4 310,-	- 80 %	862,-	30 170,-
listnaté opadavé keře na pozemku p.č.: 726			12 roků	30,00 m
Živé ploty z list. dřevin	3 330,-	- 80 %	666,-	19 980,-
Součet:				321 050,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny			=	192 630,- Kč
Trvalé porosty jednotlivě – zjištěná cena celkem			=	197 004,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 47	2 184 719,70 Kč
1.2. Vedlejší stavba A	67 480,20 Kč
1.3. Vedlejší stavba B	6 090,60 Kč
1.4. Vedlejší stavba C	54 233,70 Kč
1.5. Otevřený přístřešek D	2 726,80 Kč
1.6. Vedlejší stavba E	2 803,90 Kč
1.7. Kamenné zdivo regulace toku	70 456,20 Kč
1.8. Pískovcový mostek	170 055,90 Kč
1.9. Studna kopaná	16 023,90 Kč

1. Ocenění staveb - celkem:

2 574 590,90 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek	221 541,10 Kč
--------------	---------------

2. Ocenění pozemků - celkem:

221 541,10 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty jednotlivě	197 004,- Kč
--------------------------------	--------------

3. Ocenění trvalých porostů - celkem:

197 004,- Kč

Výsledná cena - celkem:

2 993 136,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 993 140,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetdevadesáttřítisícjednostočtyřicet Kč

B. Určení obvyklé ceny – analýzy a postupy

1. Výběr a zařazení srovnatelných nemovitostí

Úvodní popis

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro porovnání jsou z evidence Katastrálního úřadu v České Lípě použity „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení“ pro obec Volfartice a srovnatelné nemovitosti a podpůrně pak informace o nemovitostech nabízených na realitním trhu.

Porovnávané nemovitosti

K zjištění předpokládané, dosažitelné kupní ceny je proto použita porovnávací metoda s analýzou vycházející z údajů o obdobných prodaných nebo nabízených nemovitostech ve srovnatelném segmentu v dané lokalitě případně srovnatelných sídlech Českolipského území se zohledněním a úpravou srovnávaných cen faktory a parametry ovlivňujícími cenu.

Příklady realizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí s vkladem do katastru nemovitostí

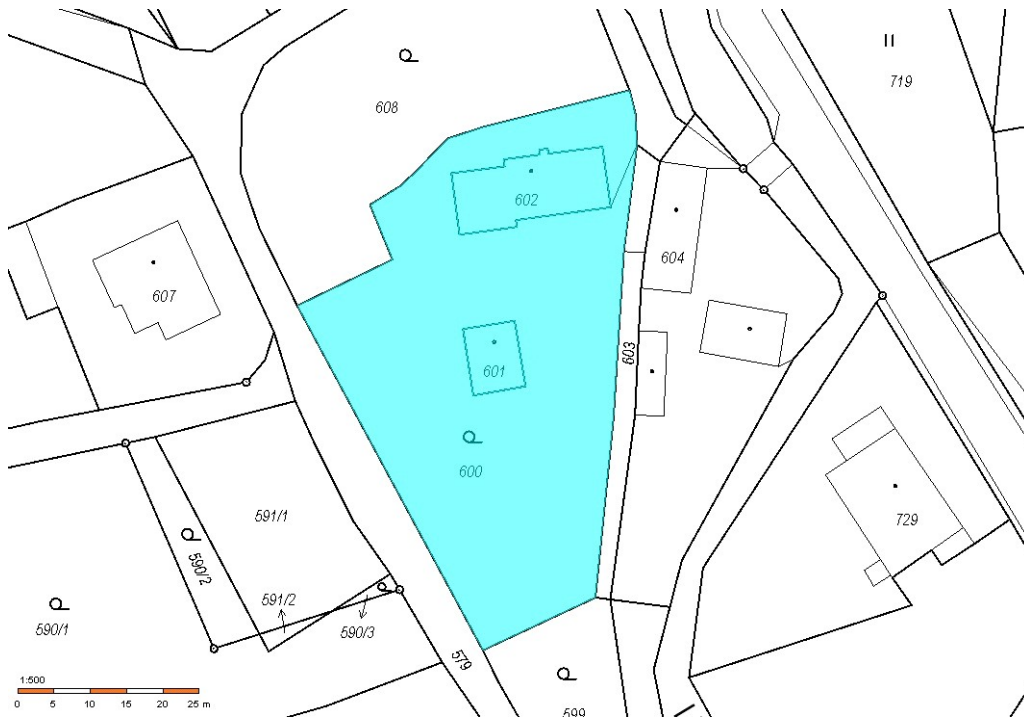
Seznam porovnávaných nemovitostí, u kterých došlo k zápisu do katastru nemovitostí

Položka	Obec /č. řízení	plocha zastavěná /pozemek celkem	Cenový údaj
č. 1	Volfartice / V-4237/2019-501	404 m ² /5077 m ²	2.200.000,- Kč
č. 2	Volfartice /V-5110/2019-501	246 m ² /2220 m ²	2.480.000,- Kč
č. 3	Volfartice /V-576/2019-501	290 m ² /3756 m ²	3.500.000,- Kč
č. 4	Volfartice/V6652/2020-501	373 m ² /3167 m ²	2.900.000,- Kč
č. 5	Volfartice/V-7874/2020-501	106 m ² /2695 m ²	5.690.000,- Kč

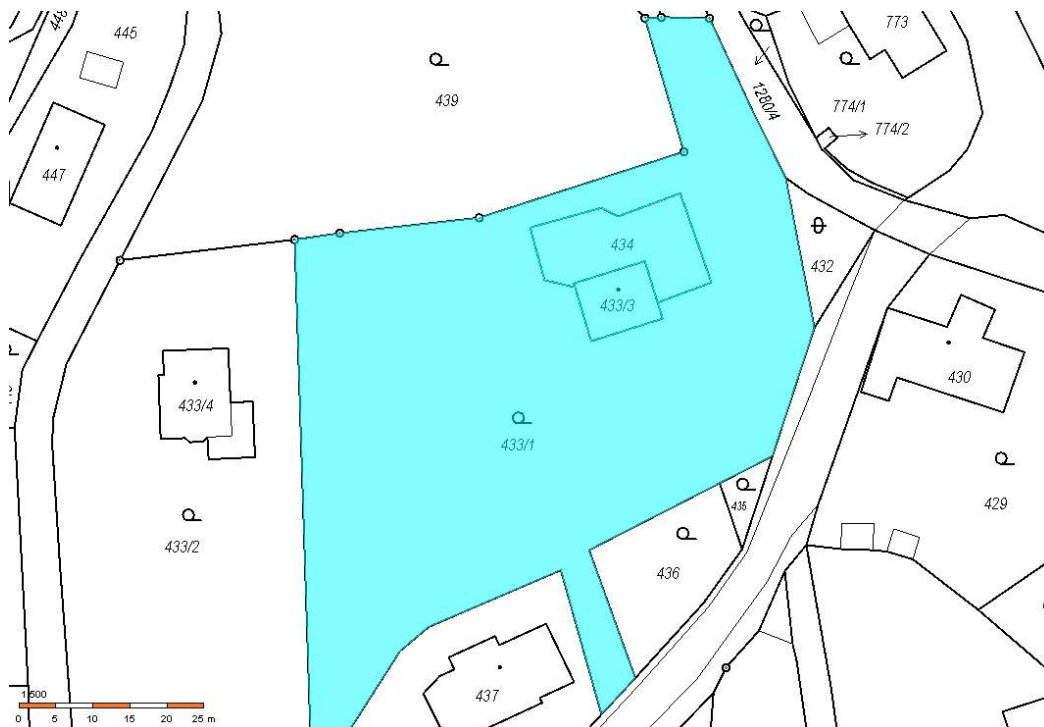
Položka	Obec/č. řízení	Objekt	Plocha zastavěná /pozemek celkem	Cenový údaj
Č. 1	Volfartice/ V-4237/2019-501	RD č.p. 283	404 m ² /5077 m ²	2.200.000,- Kč



Položka	Obec/č. řízení	Objekt	Plocha zastavěná /pozemek celkem	Cenový údaj
Č. 2	Volfartice /V-5110/2019-501	RCH e.č. 5	246 m ² /2200 m ²	2.480.000,- Kč



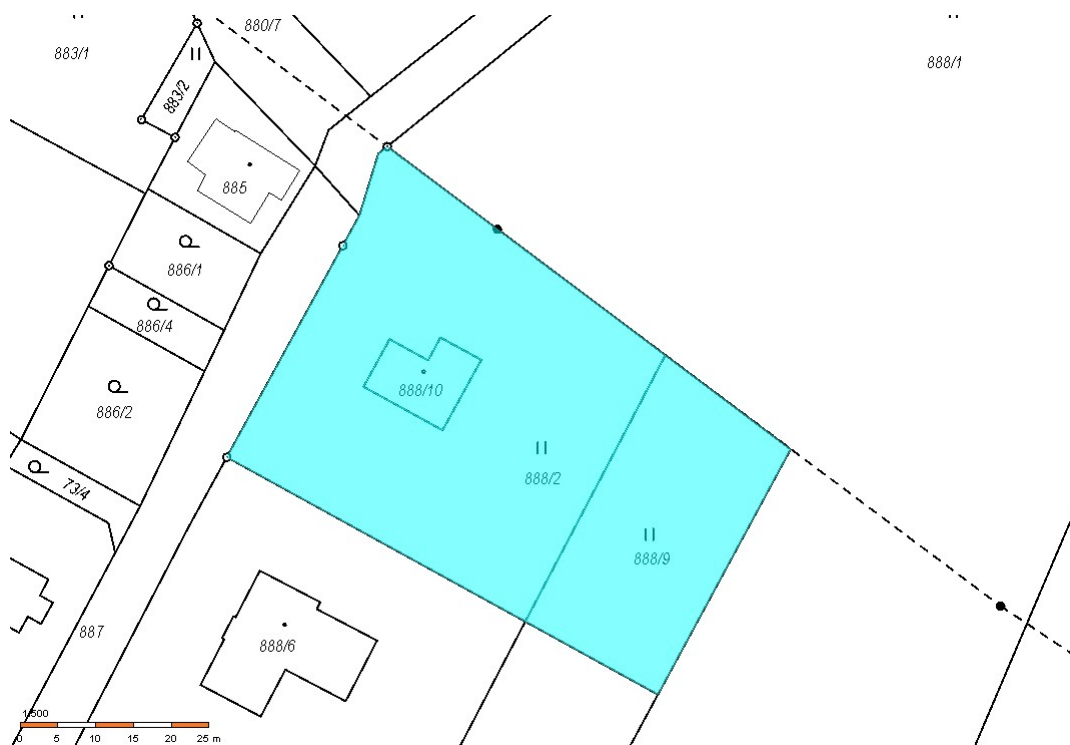
Položka	Obec/č. řízení	Objekt	Plocha zastavěná /pozemek celkem	Cenový údaj
Č. 3	Volfartice /V-576/2019-501	RD č.p. 359 novostavba	290 m ² /3756 m ²	3.500.000,- Kč



Položka	Obec/č. řízení	Objekt	Plocha zastavěná /pozemek celkem	Cenový údaj
Č. 4	Volfartice/V6652/2020-501	Č.p. 48	373 m ² /3167 m ²	2.900.000,- Kč



Položka	Obec/č. řízení	Objekt	Plocha zastavěná /pozemek celkem	Cenový údaj
Č. 5	Volfartice/V-7874/2020-501	Č.p. 367 novostavba	106 m ² /2695 m ²	5.690.000,- Kč



2. Porovnávací metoda – analýza a zohlednění vlivů

Seznam kritérií

- K1 - poloha
- K2 - typ stavby
- K3 - velikost a tvar pozemku
- K4 - velikost objektů
- K5 - vybavení objektu
- K6 - zdroj dat
- K7 - čas prodeje, úvaha a názor znalce, ostatní neuvedené

Objekt číslo	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Realizovaná cena	Upravená cena
č.p.283	1	1	0,88	1	1	1	1	2200000,- Kč	1936000,- Kč
e.č. 5	1	1	1,42	1	1	1	1	2480000,- Kč	3521600,- Kč
č.p.359	1	1	1,1	1,5	1	1	0,55	3500000,- Kč	3176250,- Kč
č.p. 48	1	1	1,17	1	1	1	1	2900000,- Kč	3393000,- Kč
č.p.367	1	1	1,9	1,5	1	1	0,45	5690000,- Kč	7297425,- Kč

Průměrná cena upravená	3.864.855,- Kč
Minimální cena	1.936.000,- Kč
Maximální cena	7.297.425,- Kč
Medián	3.719.569,- Kč
Porovnávací hodnota	3.864.855,- Kč

3. Závěr a výsledky analýzy

Na základě skutečností uvedených v posudku z analýzy vyplývá, že cena zjištěná činí 2.993.140,- Kč. Porovnávací hodnota vycházející z realizovaných prodejů pak 3.864.855,- Kč. Konstatuje se, že při historickém dlouhodobém sledování trendu cen nemovitých věcí lze konstatovat, že zjištěná cena nedosahuje statisticky stanovené obvyklé hodnoty na tomto segmentu trhu.

I v tomto případě ze srovnávací analýzy nemovitostí obchodovaných v této lokalitě je třeba tento stav potvrdit. Ve výsledku se odráží poslední trend vzrůstajících cen nemovitostí, jak stavebních objektů tak pozemků. Výsledná průměrná cena z porovnávaných vzorků realizovaných cen vychází ve výši 3.864.855,- Kč.

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení pak je: 3.865.000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Interpretace výsledků analýzy

Postup byl dán současnou legislativou, tedy byla vypočtena zjištěná cena a následně provedeno na základě průzkumu, porovnání se vzorky již realizovaných prodejů při použití koeficientů k sjednocení pohledů pro analýzu.

Provedeným průzkumem a zajištěním vstupních dat lze konstatovat, že v obci Volfartice a blízkém okolí je se srovnatelnými nemovitostmi obchodováno a pro naše hodnocení byly vybrány obdobné nemovité objekty, které se mohou v některých srovnávaných znacích odlišovat, ale lze z nich čerpat informace k odhadu a určení ceny.

5. 2. Kontrola postupu

Závěrečnou kontrolou byla ověřena data, správnost postupu a další skutečnosti, které by mohly mít dopad na přesnost závěru a nebyly zjištěny nesprávnosti z nichž by vznikly chybné, nebo zkreslené závěry.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek s určením obvyklé ceny.

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena ve výši: 3.865.000,- Kč
(slovy: třimiliónvosemsetšedesátpěttisícKč)

6. 3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry vycházejí z přesnosti a úrovně znalostí a je konstatováno že nejsou známy podmínky a skutečnosti snižující jejich přesnost

7. Seznam příloh

* Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj – Katastrálním pracovištěm v České Lípě dne 2.6.2021 jako položka řízení PÚ č. 862/2021 (list vlastnictví č. 210).

* Kopie katastrální mapy vyhotovená pro území s oceňovanou nemovitostí Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj – Katastrálním pracovištěm v České Lípě z mapového listu č. DĚČÍN 2-5/43 pod č. PÚ 623/2021 dne 21.4.2021

* Informace z Katastrálního úřadu v České Lípě z „Údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení“ pro obec Volfartice za roky 2020 a 2021.

* Informativní výřez územního plánu pro obec Volfartice a zásady a regulativy pro lokalitu s oceňovanou nemovitostí.

* Informativní výřezy map území se širší situací a lokalitou s oceňovanou nemovitostí

* Informativní fotodokumentace nemovitosti pořízená při místním šetření

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec kromě dříve uvedených konzultací se správcem toku, pracovníků archivu SÚ MÚ nepřibrál další konzultanty.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 10422101.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 18.9.1981 pod č.j. Správ 3654/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1042/2021 evidence posudků.

V České Lípě 15.6.2021

Jan Mencl
Moskevská 687/26
470 01 Česká Lípa

Složka příloh dle seznamu

(celkem 21 stran).

1. Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj – Katastrálním pracovištěm v České Lípě dne 2.6.2021 jako položka řízení PÚ č. 862/2021 (list vlastnictví č. 210).
2. Kopie katastrální mapy vyhotovená pro území s oceňovanou nemovitostí Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj – Katastrálním pracovištěm v České Lípě z mapového listu č. DĚČÍN 2-5/43 pod č. PÚ 623/2021 dne 21.4.2021
3. Informace z Katastrálního úřadu v České Lípě z „Údajů o dosažených cenách nemovitostí podle řízení“ pro obec Volfartice za roky 2020 a 2021.
4. Informativní výřez územního plánu pro obec Volfartice a zásady a regulativy pro lokalitu s oceňovanou nemovitostí.
5. Informativní výřezy map území se širší situací a lokalitou s oceňovanou nemovitostí
6. Informativní fotodokumentace nemovitosti pořízená při místním šetření