

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

1205-41/2022

Znalec:

ZUOM a.s. - znalecká kancelář
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
IČ 02777339

Obor, odvětví, specializace:

pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem
znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel:

EURODRAŽBY
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací:

č.j. 092/2021-D

Předmět:



nemovitě věci: pozemek parc.č. 643/1 o výměře 607m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Kosmonosy čp. 241**, způsob využití bydlení, parc.č. 643/2 o výměře 135m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba **Kosmonosy čp. 1074**, způsob využití obchod, zapsáno na LV č. 718 a pozemek parc.č. 644/1 o výměře 825m², zahrada, zapsán na LV č. 1583, vše pro k.ú. Kosmonosy, obec Kosmonosy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

04.04.2022

Počet stran:

39 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc.č. 643/1 o výměře 607m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Kosmonosy čp. 241**, způsob využití bydlení, parc.č. 643/2 o výměře 135m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba **Kosmonosy čp. 1074**, způsob využití obchod, zapsáno na LV č. 718 a pozemek parc.č. 644/1 o výměře 825m², zahrada, zapsán na LV č. 1583, vše pro k.ú. Kosmonosy, obec Kosmonosy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

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.

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

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 718 pro k.ú. Kosmonosy ze dne 08.08.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 718 pro k.ú. Kosmonosy ze dne 28.03.2022
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1583 pro k.ú. Kosmonosy ze dne 19.09.2021
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 1583 pro k.ú. Kosmonosy ze dne 28.03.2022
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 424/2021 Sb.
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 23.03.2022. Veškeré popisy a informace vyplývají ze sdělení při prohlídce, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Byla doložena částečná původní dokumentace a dílčí starší odhady.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 718 pro k.ú. Kosmonosy ze dne 28.03.2022

Klíbr Jan, Víta Nejedlého 241/16, 29306 Kosmonosy 3/4

SJM Klíbr Jan a Klíbrová Petra, Víta Nejedlého 241/16, 29306 Kosmonosy 1/4

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 1583 pro k.ú. Kosmonosy ze dne 28.03.2022

Klíbr Jan, Víta Nejedlého 241/16, 29306 Kosmonosy

Adresa:	Víta Nejedlého čp. 241, č.o. 16 a č.p. 1074
Název katastrálního území:	Kosmonosy
Název obce:	Kosmonosy
Název okresu:	Mladá Boleslav
List vlastnictví:	LV č. 718 a LV č. 1583

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 718 pro k.ú. Kosmonosy ze dne 28.03.2022

Zákaz zřízení

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klíbr Jan
Schváleno oddlužení
Zahájení exekuce - Klíbr Jan
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 1583 pro k.ú. Kosmonosy ze dne 28.03.2022

Zástavní právo smluvní
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Klíbr Jan
Schváleno oddlužení
Zahájení exekuce - Klíbr Jan

určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Poloha a charakteristika

Rodinný dům je postaven v zastavěné, části města Kosmonosy, v blízkosti centra, při zpevněné komunikaci ul. Víta Nejedlého, se vstupem a vjezdem na pozemek ze severní strany z ulice a chodníku (parc.č. 638 ve vlastnictví město Kosmonosy). Bezprostřední okolí je běžně prostorné, s možností parkování, se zástavbou převážně rodinnými domy a s navazující občanskou vybaveností (např. Veterinární správa, smuteční síň, prodejna autodílů apod.). Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící, nepravidelného půdorysu, svou severní obvodovou stěnou na severní hranici pozemku (u chodníku), svou západní obvodovou stěnou na hranici pozemku (k sousedovi). Východně od rodinného domu, na východní hranici pozemku stojí budova obchodu se skladem, na ní pak navazuje přístřešek pro automobily, jižně od rodinného domu stojí pergola. Odkanalizování rodinného domu a budovy obchodu se skladem do veřejné kanalizace, voda z veřejného řádu, elektroinstalace zavedena, plyn zaveden.

Město Kosmonosy je součástí okresu Mladá Boleslav a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností a s pověřeným obecním úřadem je město Mladá Boleslav, se kterým Kosmonosy sousedí. V městě Kosmonosy má trvalý pobyt hlášeno přibližně 5 200 obyvatel, město s dobrou občanskou a technickou vybaveností (městský úřad, pošta, inženýrské sítě, mateřské a základní školy, restaurace, obchody, sportovní a kulturní zařízení, ordinace lékařů apod.). Doprava příměstská, autobusová a železniční.

Popis a stav

Rodinný dům čp. 241, který je součástí pozemku parc.č. 643/1

Jedná se o původní rodinný dům z roku přibližně 1927, ke kterému byla přibližně v roce 1998 provedena přístavba a původní rodinný dům byl v té době rekonstruován. Původní část rodinného domu je částečně podsklepená, přízemní s využitým podkrovím, obsahuje byt 5+1, přistavěná část rodinného domu je nepodsklepená a má dvě nadzemní podlaží a obsahuje v přízemí technické místnosti a sklady a v patře pak byt 3+1.

Výčet místností:

1 PP (suterén)

původní část z roku 1927

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba, sklep	10,20	beton, hlína
celkem	10,20	

1 NP (přízemí)

původní část z roku 1927, rekonstruovaná v roce 1998

místnost	plocha (m2)	podlaha
vstup	12,40	ker.dlažba
kuchyně	5,50	ker.dlažba
pokoj	17,00	parkety
pokoj	20,00	parkety
chodba	7,50	ker.dlažba
mezipatro		
WC	1,80	ker.dlažba
koupelna	7,10	ker.dlažba
schodiště	4,60	
celkem	75,90	

přístavba z roku 1998

sklad	24,00	beton
garáž	32,60	beton
kotelna	15,50	beton
sklad	13,65	koberec
schodiště	8,40	
celkem	94,15	
celkem	170,05	

podkroví, 2 NP (patro)

původní část z roku 1927, rekonstruovaná v roce 1998 - podkroví

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	5,80	ker.dlažba
pokoj	10,20	plovoucí
pokoj	17,55	plovoucí
šatna	6,50	koberec
pokoj	11,30	plovoucí
celkem	51,35	

přístavba z roku 1998 - patro

chodba	4,90	ker.dlažba
chodba	5,60	ker.dlažba
koupelna, WC	5,40	ker.dlažba
kuchyně, spíž	16,50	PVC
pokoj	23,10	plovoucí
pokoj	14,45	koberec
pokoj s balkonem	7,40	koberec
celkem	77,35	
celkem	128,70	

Celkem v původní části (v přízemí a podkroví) byt 5+1 o ploše 127,25m², přístavěná část v přízemí technické místnosti, sklady apod. celkem 94,15m², v patře byt o ploše 77,35m².

Celková podlahová plocha 308,95m².

Popis převažujících konstrukcí - v části zjištěné ceny

Historie a stavebně technický stav:

Původní rodinný dům byl postaven v roce 1927, v roce 1998 pak byla provedena přístavba, od té doby bez zásadních změn, opravy a údržba jsou běžně prováděny, stavebně technický stav celkově dobrý, odpovídající, rodinný dům je užíván k bydlení v původní rekonstruované části a byt v přístavěné části je pronajímán.

Budova obchod a sklady čp. 1074, která je součástí pozemku parc.č. 643/2

Jedná se o původní vedlejší stavbu k rodinnému domu, která byla v roce 1998 rekonstruována a rekolaudována na obchod. Budova je nepodsklepená, přízemní, v malé části má patro (sklad). V budově je v části do ulice obchod (ochranné pracovní pomůcky, pracovní obuv, oděvy, čisticí prostředky apod.) a na něj navazují sklady.

Výčet místností:

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m²)	podlaha
WC	1,80	ker.dlažba
sklad	14,50	beton
sklad	20,30	beton
sklad	16,00	beton
sklad	19,50	beton
sklad	20,65	beton
obchod	17,90	ker.dlažba
celkem	110,65	

Popis převažujících konstrukcí - v části zjištěné ceny

Historie a stavebně technický stav:

Původní sklad byl postaven v roce 1927, v roce 1998 pak byla provedena rekonstrukce a rekolaudace na obchod se sklady, od té doby bez zásadních změn, opravy a údržba již nejsou prováděny, stavebně technický stav horší, budova je převážně bez využití.

Studna

Původní kopaná studna hloubky 5m v místnosti přístavěné části rodinného domu,, voda ze studny je zavedena do rodinného domu a užívána pro splachování.

Vedlejší stavby

Otevřený přístřešek pro automobily, pergola, obojí spíše v horším stavu, není zakresleno v katastrální mapě.

Venkovní úpravy:

Venkovní úpravy v běžném rozsahu - přípojky, oplocení, vrata, vrátka apod., vše v převážně v již v mírně horším stavu.

Pozemky

parc.č. 643/1 o výměře 607m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je rodinný dům čp. 241 a přístřešek pro automobily, nezastavěná část je převážně zpevněná plocha mezi stavbami
parc.č. 643/2 o výměře 135m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je budova pro obchod se sklady

parc.č. 644/1 o výměře 825m², zahrada je pozemek zahrady jižně od rodinného domu, zahrada je převážně zatravněná, s trvalými porosty v běžných druzích, spíše již neudržovaná

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1a), §1c), tj. určení obvyklé ceny a zjištěné 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. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² započitatelné plochy. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 424/2021 Sb. §1c **zjištěná cena**

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vysoká poptávka po nemovitých věcech	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,471}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,545}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,428}$$

1. Rodinný dům

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 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střeška:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 PP (suterén)		15,00	2,00 m
1 NP (přízemí)	85,00+15,00+25,00+100,00 =	225,00	3,50 m
2 NP (patro) a podkroví	85,00+25,00+100,00 =	210,00	2,60 m
		450,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1 PP (suterén)	15,00*2,00 =	30,00
NP	1 NP (přízemí)	85,00*3,50+15,00*3,50+25,00*2,90+100,00*2,90 =	712,50
NP	2 NP (patro), podkroví,	85,00*1,40+25,00*2,60+100,00*2,90 =	474,00

zastřešení			
Z zastřešení	$85,00 \cdot 3,20/2 + 15,00 \cdot 0,20/2 + 25,00 \cdot 1,40/2 + 100,00 \cdot 1,40/2 =$		225,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 441,50 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	betonové	S	50
1. Základy	mělké založení bez izolace	P	50
2. Zdivo	smíšené	S	50
2. Zdivo	zděné	S	50
3. Stropy	dřevěné trámové	S	50
3. Stropy	keramické	S	50
4. Střecha	sedlová	S	50
4. Střecha	pultová	S	50
5. Krytina	eternitová	S	50
5. Krytina	asfaltová	S	50
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	omítky	S	100
8. Fasádní omítky	omítky	S	100
9. Vnější obklady	sokl	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové s ker. dlažbou, teraco, dřevěné, betonové	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	dřevo, plovoucí, koberec, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední teplovodní plynovým kotlem	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	průtokový ohřívač	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňské linky, sporáky	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadla, sprchové kouty	S	100
25. Záchod	WC	S	100
26. Ostatní	krb, digestoř	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	50	1,00	3,55
1. Základy	P	7,10	50	0,46	1,63
2. Zdivo	S	22,30	50	1,00	11,15
2. Zdivo	S	22,30	50	1,00	11,15
3. Stropy	S	8,40	50	1,00	4,20
3. Stropy	S	8,40	50	1,00	4,20

4. Střecha	S	5,20	50	1,00	2,60
4. Střecha	S	5,20	50	1,00	2,60
5. Krytina	S	3,20	50	1,00	1,60
5. Krytina	S	3,20	50	1,00	1,60
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	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 98,08

Koeficient vybavení K₄: **0,9808**

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	7,10	50,00	1,00	3,55	3,55	95	200	47,50	1,6863
1. Základy	7,10	50,00	1,00	3,55	3,55	24	200	12,00	0,4260
2. Zdivo	22,30	50,00	1,00	11,15	11,15	95	200	47,50	5,2963
2. Zdivo	22,30	50,00	1,00	11,15	11,15	24	200	12,00	1,3380
3. Stropy	8,40	50,00	1,00	4,20	4,20	95	200	47,50	1,9950
3. Stropy	8,40	50,00	1,00	4,20	4,20	24	200	12,00	0,5040
4. Střecha	5,20	50,00	1,00	2,60	2,60	74	150	49,33	1,2826
4. Střecha	5,20	50,00	1,00	2,60	2,60	24	150	16,00	0,4160
5. Krytina	3,20	50,00	1,00	1,60	1,60	74	80	92,50	1,4800
5. Krytina	3,20	50,00	1,00	1,60	1,60	24	80	30,00	0,4800
6. Klempířské konstrukce	0,80	100,00	1,00	0,80	0,80	24	80	30,00	0,2400
7. Vnitřní omítky	6,20	100,00	1,00	6,20	6,20	24	80	30,00	1,8600
8. Fasádní omítky	3,10	50,00	1,00	1,55	1,55	74	74	100,00	1,5500
8. Fasádní omítky	3,10	50,00	1,00	1,55	1,55	24	60	40,00	0,6200
9. Vnější obklady	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	74	74	100,00	0,4000
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	24	50	48,00	1,1040
11. Schody	2,40	100,00	1,00	2,40	2,40	24	200	12,00	0,2880
12. Dveře	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	24	80	30,00	0,9900
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	24	80	30,00	1,5600
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	24	80	30,00	0,6600

15. Podlahy ostatních místností	1,10	100,00	1,00	1,10	1,10	24	80	30,00	0,3300
16. Vytápění	4,40	100,00	1,00	4,40	4,40	24	50	48,00	2,1120
17. Elektroinstalace	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	24	50	48,00	1,9680
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	74	74	100,00	0,6000
19. Rozvod vody	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	24	50	48,00	1,4400
20. Zdroj teplé vody	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	24	40	60,00	1,0800
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	24	50	48,00	0,2400
22. Kanalizace	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	24	60	40,00	1,1200
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	24	30	80,00	0,4000
24. Vnitřní vybavení	5,10	100,00	1,00	5,10	5,10	24	60	40,00	2,0400
25. Záchod	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	24	60	40,00	0,1600
26. Ostatní	3,60	100,00	1,00	3,60	3,60	24	100	24,00	0,8640
Opotřebení:									36,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9808
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5300
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 268,37
Plná cena: 1 441,50 m ³ * 5 268,37 Kč/m ³	=	7 594 355,35 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 36,5 % /100)	*	0,635
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 822 415,65 Kč
Koeficient pp	*	1,428
Cena stavby CS	=	6 886 409,55 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena	=	6 886 409,55 Kč

2. Obchod, sklady

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP (přízemí)	25,00+22,00+65,00+25	=	137,00
2 NP (patro)	22,00	=	22,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP (přízemí)	137,00 m ²	2,80 m	383,60
2 NP (patro)	22,00 m ²	2,60 m	57,20
Součet	159,00 m²		440,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	440,80 / 159,00	= 2,77 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	159,00 / 2	= 79,50 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
1 NP (přízemí)	$25,00 \cdot 2,80 + 22,00 \cdot 2,80 + 65,00 \cdot 2,50 + 25,00 \cdot 2,80 = 364,10 \text{ m}^3$
2 NP (patro), zastřešení	$25,00 \cdot 0,20 + 22,00 \cdot 2,60 + 22,00 \cdot 0,80/2 + 65,00 \cdot 0,40/2 + 25,00 \cdot 0,40/2 = 89,00 \text{ m}^3$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 NP (přízemí)	NP	364,10 m ³
2 NP (patro), zastřešení	NP	89,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		453,10 m ³

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 vč. zemních prací	mělké založení bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	pultová	S	100
5. Krytiny střech	plechová, asfaltová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	dřevěné	P	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	ker.dlažba, beton	S	100
15. Vytápění	ústřední teplovodní plynovým kotlem (odpojeno)	S	100
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,10	100	0,46	2,81
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20

5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,20	100	0,00	0,00
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

82,15

Koeficient vybavení K₄:

0,8215

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 vč. zemních prací	7,10	100,00	1,00	7,10	7,95	95	150	63,33	5,0347
2. Svislé konstrukce	22,30	100,00	1,00	22,30	24,97	95	150	63,33	15,8135
3. Stropy	8,40	100,00	1,00	8,40	9,41	95	150	63,33	5,9594
4. Krov, střecha	5,20	100,00	1,00	5,20	5,82	74	100	74,00	4,3068
5. Krytiny střech	3,20	100,00	1,00	3,20	3,58	24	50	48,00	1,7184
6. Klempířské konstrukce	0,80	100,00	1,00	0,80	0,90	24	30	80,00	0,7200
7. Úprava vnitřních povrchů	6,20	100,00	1,00	6,20	6,94	24	50	48,00	3,3312
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	100,00	1,00	3,10	3,47	24	50	48,00	1,6656
10. Schody	2,40	100,00	1,00	2,40	2,69	74	90	82,22	2,2117
11. Dveře	3,30	100,00	1,00	3,30	3,70	24	30	80,00	2,9600
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,82	24	40	60,00	3,4920
14. Povrchy podlah	2,20	100,00	1,00	2,20	2,46	24	30	80,00	1,9680
15. Vytápění	4,40	100,00	1,00	4,40	4,93	24	30	80,00	3,9440
16. Elektroinstalace	4,10	100,00	1,00	4,10	4,59	24	30	80,00	3,6720
18. Vnitřní vodovod	3,00	100,00	1,00	3,00	3,36	24	35	68,57	2,3040
19. Vnitřní kanalizace	2,80	100,00	1,00	2,80	3,14	24	40	60,00	1,8840
20. Vnitřní plynovod	0,50	100,00	1,00	0,50	0,56	24	40	60,00	0,3360
23. Vnitřní hygienické vyb.	5,10	100,00	1,00	5,10	5,71	24	30	80,00	4,5680
Opotřebení:									65,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0030
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0581
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8215
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5330
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 534,58
Plná cena: 453,10 m ³ * 5 534,58 Kč/m ³	=	2 507 718,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 65,9 % /100)	*	0,341
Nákladová cena stavby CS_N	=	855 131,91 Kč
Koeficient pp	*	1,428
Cena stavby CS	=	1 221 128,37 Kč
Obchod, sklad - zjištěná cena	=	1 221 128,37 Kč

3. Přístřešek

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
I NP (přízemí)	30,00	2,80 m
30,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1 NP (přízemí) 30,00*2,80 =	84,00
NP	2 NP (patro), zastřešení 30,00*0,40/2 =	6,00
Obestavěný prostor - celkem:		90,00 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	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultová	S	100
5. Krytina	plechová, asfaltová	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	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	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
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	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
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					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 844,25
Plná cena: 90,00 m ³ * 1 844,25 Kč/m ³	=	165 982,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 40 = 30,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 30,0 % / 100)	* 0,700
Nákladová cena stavby CS_N	= 116 187,75 Kč
Koeficient pp	* 1,428
Cena stavby CS	= 165 916,11 Kč
Přístřešek - zjištěná cena	= 165 916,11 Kč

4. Pergola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 20,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	4 090,45
Plná cena: 20,00 m ² * 4 090,45 Kč/m ²	=	81 809,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 30 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 23,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Pergola - zjištěná cena

5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 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:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 100 = 95,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

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

		=	26 212,20 Kč
opotřebenění čerpadel	85,0 %	*	0,150
		=	3 931,83 Kč

Upravená cena čerpadel		+	3 931,83 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		=	7 975,64 Kč
Koeficient pp		*	1,428
Cena stavby CS		=	11 389,21 Kč
Studna - zjištěná cena		=	11 389,21 Kč

6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	6 886 409,55 Kč
Přístřešek	165 916,11 Kč
Celkem	7 052 325,66 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb			7 052 325,66
3,50 % z ceny staveb		*	0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **246 831,40 Kč**

7. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,360**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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

Index omezujících vlivů
$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index I = I_T * I₀ * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,050 = 1,428

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	1 495,-	1,428		2 134,86	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	643/1	607	2 134,86	1 295 860,02
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	643/2	135	2 134,86	288 206,10
Stavební pozemky - celkem			742	1 584 066,12	

Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 584 066,12 Kč

8. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,360**

Index polohy pozemku **I_P = 1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
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: Vlivy snižující cenu - přístup	I	-0,30

Index omezujících vlivů
$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 0,700 * 1,050 = 1,000

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 495,-	1,000		1 495,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zahrada	644/1	825	1 495,00	1 233 375,-
Stavební pozemek - celkem			825		1 233 375,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = 1 233 375,- Kč

9. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	2 817 441,12
Celková výměra pozemku	m ²	1 567,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	179 798,41
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	11 686,90

Porosty - zjištěná cena celkem = 11 686,90 Kč

Výsledky

1. Rodinný dům	6 886 409,60 Kč
2. Obchod, sklad	1 221 128,40 Kč
3. Přístřešek	165 916,10 Kč
4. Pergola	89 603,40 Kč
5. Studna	11 389,20 Kč
6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	246 831,40 Kč
7. Pozemky	1 584 066,10 Kč
8. Pozemek	1 233 375,- Kč
9. Porosty	11 686,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 11 450 406,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 11 450 410,- Kč

slovy: Jedenáctmilionůčtyřístapadesáttisícčtyřistadeset Kč

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 424/2021 Sb., §1a obvyklá cena

Analýza trhu









V daném případě ocenění residenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. V městě Kosmonosy jsou ke dni ocenění nabízeny čtyři rodinné domy v cenové relaci od 4.800.000,- Kč za menší RD v převážně původním stavu, s malým pozemkem po 15.600.000,- Kč za velký novější rodinný dům. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí, u dřívějších prodejů bude použit koeficient K6, index cenového nárůstu nemovitých věcí ve výši ročního růstu (za období 4Q2020 - 4Q2021) 16%, tj. 4% kvartálně. Jako zdroj této informace je použito indexů bankovního sektoru, kde jsou uvedeny čtvrtletní a roční změny průměrných vážených cen.

Porovnávací metoda

Zastavěná plocha RD: 225m²

Započitatelná plocha: 308,95m²

Pozemek celkem: 1567m²

lokality	cena	druh ceny
1) ul. Boleslavská, Kosmonosy Prodej rodinného domu o 3 bytových jednotkách. Dům je zateplený s plastovými okny a bazénem na zahradě. Dům má malý sklep a dále podsklepenou garáž pro 2 auta. V hlavní stavbě domu se v každém patře nachází 1 byt s vlastním vchodem. V přízemí se nachází byt o velikosti 3+1 ve velmi dobrém technickém stavu, v patře poté byt 2+1 s vlastní venkovní terasou. V přístavbě domu dále menší byt 2+1. El. 230/400, odpady + voda veřejné, vytápění ústřední elektrické, zavedený plyn. Všechny byty jsou pronajaté s možností ukončení nájmu. Zastavěná plocha 150m ² , započitatelná plocha 300m ² , pozemek celkem 782m ² .	8 000 000,- Kč	kupní cena, prodej 08/2021
   		
2) ul. Pod Oborou, Kosmonosy rodinný dům 4+kk s garáží. V přízemí se nachází zádveří, chodba, obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem, technická místnost, wc a garáž. V patře jsou 3 pokoje, velká koupelna a WC. Možnost parkování před domem či v garáži. Pozemek je celý oplocený a plný vzrostlé zeleně. Zastavěná plocha 138m ² , započitatelná plocha 180m ² , pozemek celkem 731m ²	9 340 000,- Kč	kupní cena, prodej 06/2021
   		
3) ul. B.Vohánkové, Mladá Boleslav, Čejetice rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami 2+kk a přilehlou garáží o celkové zastavěné ploše 130m ² vč. terasy. Dům je připojen k obecnímu vodovodu, kanalizaci, plynu a je podsklepen. V přízemí je pokoj s kuchyňským koutem, koupelna s toaletou, chodba a druhý pokoj. V patře se nachází dva pokoje, kuchyňský kout, toaleta a prostorný balkon. Dům se skládá ze dvou částí; původní část z roku 1934 a druhé poloviny přístavěné cca před 50 lety. Dům je udržovaný a probíhaly na něm pravidelné rekonstrukce: 2020 výměna plynového kotle, 2006 nová koupelna s toaletou, 2009 nová tašková střecha, 2011 nová plastová okna na polovině domu, nové odpady a	6 870 000,- Kč	kupní cena, prodej 11/2021

částečná výměna elektroinstalace. Zastavěná plocha 98m², započítatelná plocha 151m², pozemek celkem 316m².



4) ul. Josefodolská, Mladá Boleslav, Debř

9 390 000,- Kč

kupní cena, prodej 11/2021

domu po kompletní rekonstrukci. V přízemí domu je pokoj pro hosty, praktická kuchyň s jídelnou a obývací částí určenou k relaxaci s krbem. Dále se v přízemí nachází posilovna se saunou, chodba, koupelna se sprchovým koutem a WC. 1 N.P. - ložnice a šatna, velká koupelna a WC, pokoj pro děti. Dům je po kompletní rekonstrukci s luxusními prvky. Zastavěná plocha 130m², započítatelná plocha 250m², pozemek celkem 2460m².

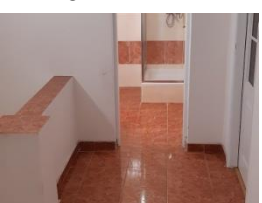
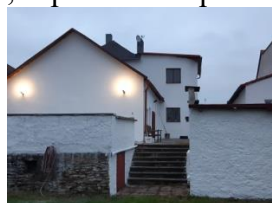


5) ul. Partyzánská, Mladá Boleslav, Debř

7 050 000,- Kč

kupní cena, prodej 08/2021

samostatně stojící 2 patrový dům 4+2koupelny+skladové prostory (možno vybudovat další bytovou jednotku) + velká terasa s nádherným výhledem na zříceninu hradu+dvě zahrady+zděný domek (2 místnosti včetně možnosti topení)+sklepy, možnost parkování +- 6 vozů. Topení plyn, kanalizace, internet. Zastavěná plocha 210m², započítatelná plocha 300m², pozemek celkem 814m².



6) ul. Chráněná, Mladá Boleslav

6 994 820,- Kč

kupní cena, prodej 10/2021

rodinný dům je samostatně stojící objekt, je podsklepený se dvěma nadzemními podlažními. Zkolaudován jako stavba pro administrativu s možností jednoduché rekolaudace na rodinný dům určený k bydlení. Podkroví domu se momentálně pronajímá nájemci s dobrou platební morálkou. Dům je rozdělen na dvě samostatné bytové jednotky, které mají vlastní okruhy energií. Jedna bytová jednotka má dispozici 2+1, druhá má velké prostory s dispozicí 5+1. Dům je možné rozdělit na čtyři samostatné bytové jednotky. V suterénu domu se nachází dvojgaráž, technická místnost/kotelna, místnost se saunou a sprchovým koutem a také místnost využitelná jako sklad/archiv či dílna. V prvním nadzemním podlaží je vstupní chodba, samostatná bytová jednotka 2+1, dále prostorná vstupní hala se schodištěm, koupelna s WC, kuchyňka a velká místnost se vstupem do zahrady. V druhém nadzemním podlaží se nachází chodba, sociální zařízení s vanou, technická místnost a 5 dalších místností. Celý objekt je napojen na PCO, klimatizovaný, na oknech jsou stahovací venkovní žaluzie. Objekt je vytápěn plynovým kotlem. Příslušenství domu tvoří oplocení pozemku, dále zpevněné plochy před vjezdem do garáží (30m²) a plochy pro parkování před domem. Na zahradě je instalováno automatické zavlažování. Dům je napojen na rozvod elektrické energie 240/400 V, městský vodovodní řád, kanalizační řád, rozvod plynu a VTS. Zastavěná plocha 180m², započítatelná plocha 400m², pozemek celkem 700m².



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality
- K2 – koeficient velikosti pozemku
- K3 – koeficient velikosti domu
- K4 – koeficient stáří a vybavení domu
- K5 - koeficient ostatní (budova obchod)
- K6 - koeficient cenového růstu

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Boleslavská, Kosmonosy	1,00	1,15	1,00	1,00	1,10	1,10	26 667	37 107
2. RD Pod Oborou, Kosmonosy	1,00	1,15	0,90	1,00	1,10	1,10	51 889	64 983
3. RD B.Vohánkové, Mladá Boleslav	1,00	1,20	0,90	1,00	1,10	1,10	45 497	59 455
4. RD Josefodolská, Mladá Boleslav	1,00	0,90	1,00	1,00	1,10	1,10	37 560	40 903
5. RD Partyzánská, Mladá Boleslav	1,00	1,15	1,00	1,00	1,10	1,10	23 500	32 700
6. RD Chráněná, Mladá Boleslav	1,00	1,15	1,10	1,00	1,10	1,10	17 487	26 766
minimum								26 766
maximum								64 983
median								39 005
průměr								43 653
jednotková cena (median)								39 005
započitatelná plocha								309
porovnávací hodnota								12 050 590

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 11.450.410,- Kč, porovnávací hodnota v medianu činí 12.050.590,- 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. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je median po zaokrouhlení 12.000.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 12 000 000,- Kč

Rozdělení ceny

Rozdělení ceny je provedeno v procentech z celkové ceny v souladu s jednotlivými položkami zjištěné ceny

popis	%	cena
parc.č. 643/1 vč. součástí (RD, studna, venkovní úpravy)	74%	8 880 000,- Kč
parc.č. 643/2 vč. součástí (obchod, sklady, přístřešek)	15%	1 800 000,- Kč
parc.č. 644/1 vč. součástí (pergola, porosty)	11%	1 320 000,- Kč

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 tržní hodnotu a po zvážení všech okolností byla současná obvyklá cena 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

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá je určena:

ve výši: 12 000 000,- Kč

slovy: dvanáctmilionů Kč

Rozdělení ceny

popis	%	cena
parc.č. 643/1 vč. součástí (RD, studna, venkovní úpravy)	74%	8 880 000,- Kč
parc.č. 643/2 vč. součástí (obchod, sklady, přístřešek)	15%	1 800 000,- Kč
parc.č. 644/1 vč. součástí (pergola, porosty)	11%	1 320 000,- Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

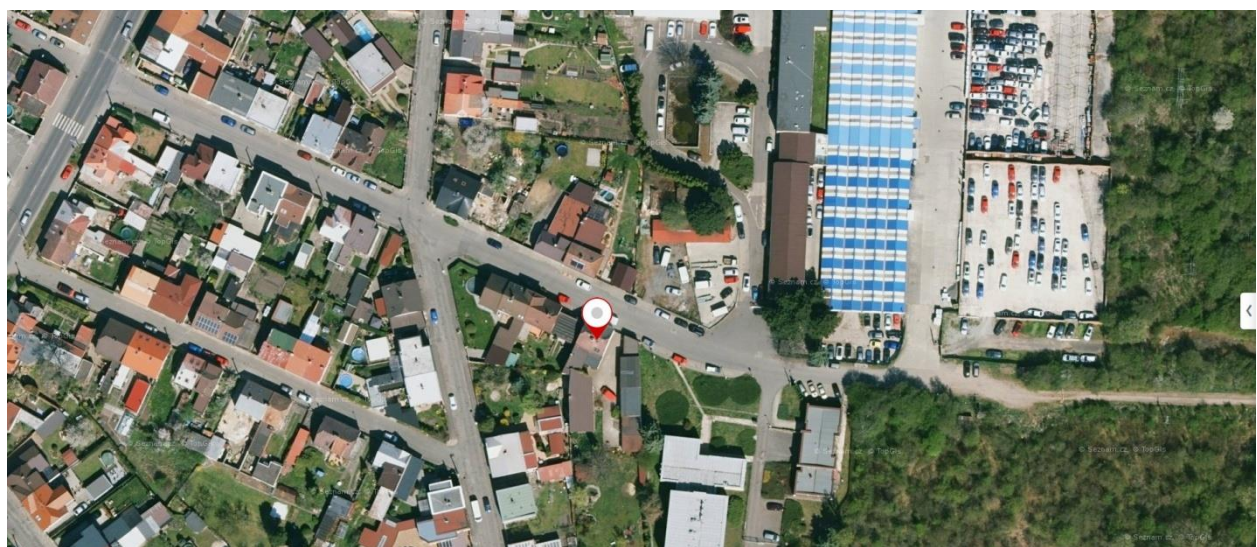
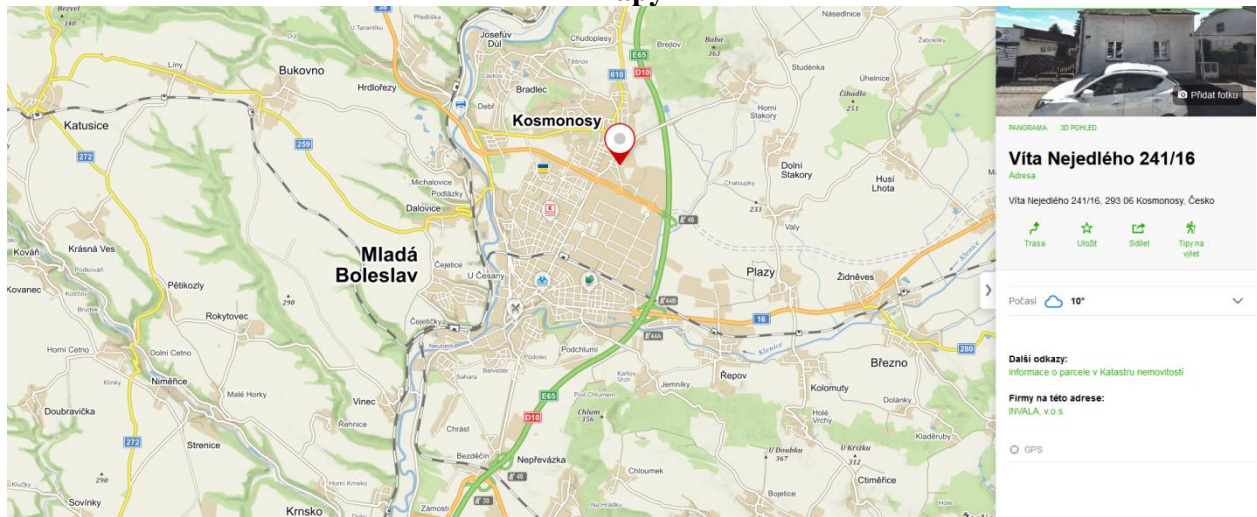
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy



LV č. 718 k.ú. Kosmonosy



LV č. 1583 k.ú. Kosmonosy



fotodokumentace

vjezd a vstup



původní část z roku 1927, rekonstruovaná v roce 1998

vstup do domu

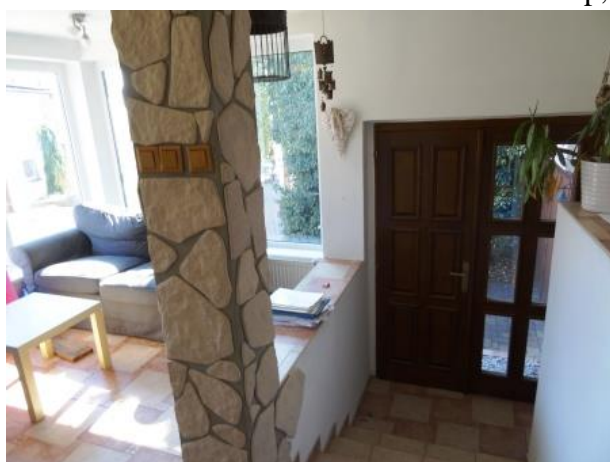


suterén



přízemí

vstup, chodba



kuchyně

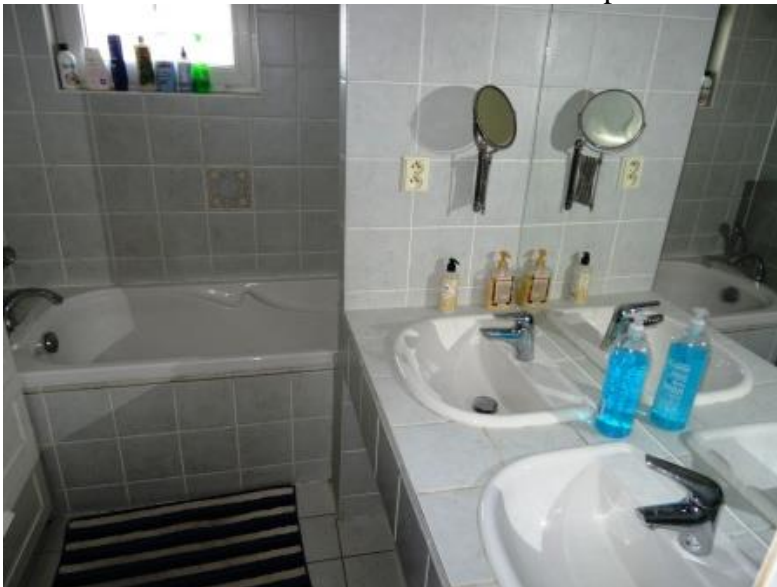


pokoje



mezipatro

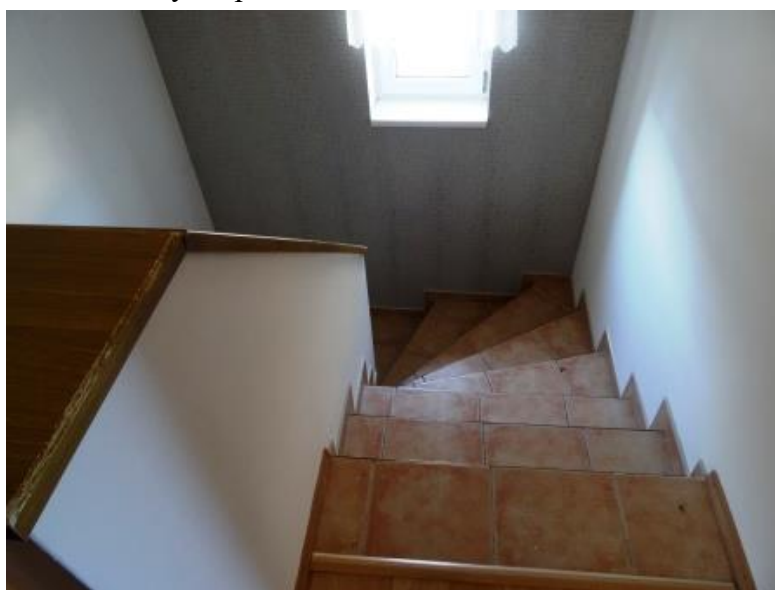
koupelna



WC



schody do podkroví



podkroví

chodba



pokoj



pokoj



přístavba z roku 1998

přízemí sklady, technické místnosti

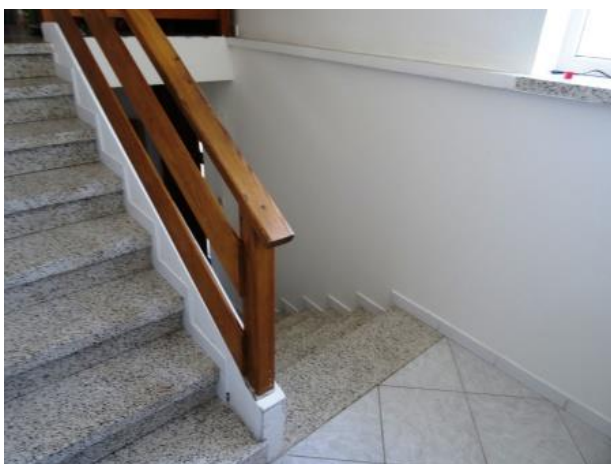




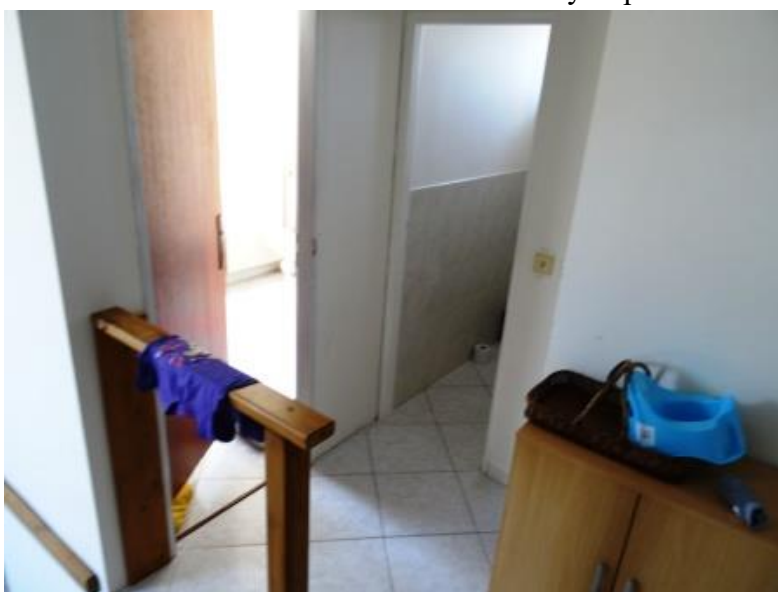
vstup do bytu v patře



schodiště



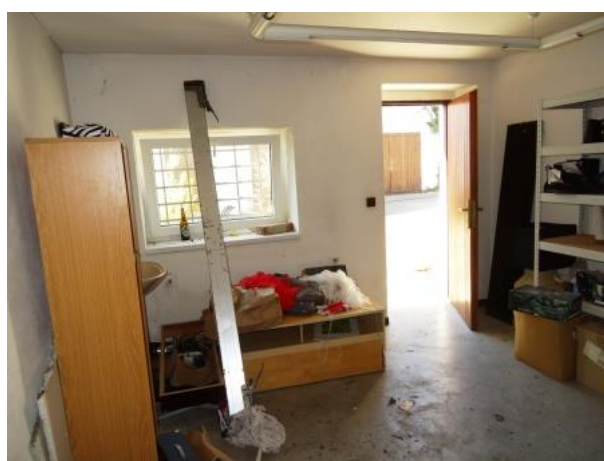
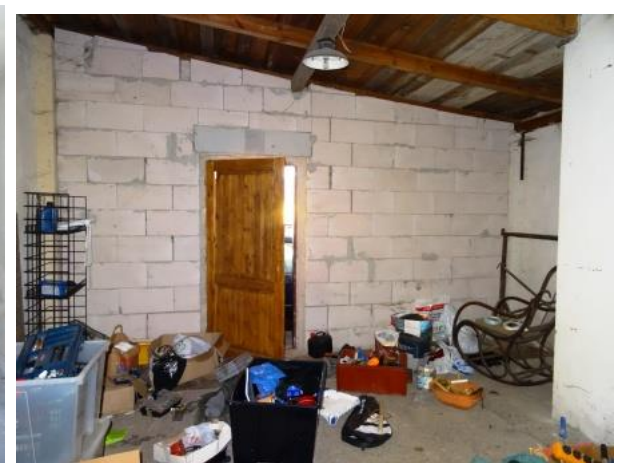
byt v patře





obchod, sklady





zahrada



pergola



přístřešek pro automobily



pohledy
RD původní rekonstruovaná část



RD přistavěná část



obchod, sklady



pohledy z ulice



Konzultant a důvod jeho přibrání
- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce
- byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovцова 1621/9

370 01 České Budějovice

Renáta Havířová, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovceva 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministrem spravedlnosti 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 1205-41/2022 evidence posudků.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Českých Budějovicích dne 04.04.2022

ZUOM a.s. - znalecká kancelář
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti