

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1219-55/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 1041/1 o výměře 575 m² zahrada, **pozemek parc. č. 1041/2** o výměře 50 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku p.č.: 1041/2*, **pozemek parc. č. 1042** o výměře 140 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Bukov, č.p. 358, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 1042*, **pozemek parc. č. 1046/24** o výměře 37 m² orná půda, **pozemek parc. č. 1046/26** o výměře 510 m² orná půda, vše zapsané na LV č. 772, pro k.ú. Bukov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	7 200 000 Kč
---	--------------

Počet stran: 41 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.4.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 6.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny nemovitých věcí** : **pozemku parc. č. 1041/1** o výměře 575 m² zahrada, **pozemku parc. č. 1041/2** o výměře 50 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku p.č.: 1041/2*, **pozemku parc. č. 1042** o výměře 140 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Bukov, č.p. 358, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 1042*, **pozemku parc. č. 1046/24** o výměře 37 m² orná půda, **pozemku parc. č. 1046/26** o výměře 510 m² orná půda, vše zapsané na LV č. 772, pro k.ú. Bukov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.4.2022.

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, cap.cz - povodňová situace

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací

metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Bukov
Adresa nemovité věci: Skorotická 358/20, 400 01 Ústí nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Svačina, Skorotická 358/20, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 772, podíl 1 / 1

Obec: Ústí nad Labem [554804]

Katastrální území: Bukov [775096]

Číslo LV: 772

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo za přítomnosti vlastníka, vlastník byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů objektu k bydlení umožnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Krajské město Ústí nad Labem patří mezi významná města České republiky (92 984 obyvatel), leží v severozápadní části České republiky, přibližně 85 km od centra hlavního města Prahy a přibližně 65 km od města Drážďany v SRN. Statutární město Ústí nad Labem má veškerou občanskou

vybavenost, je zde dostupnost všech úřadů, všechny stupně školských zařízení, včetně univerzity, velmi dobrá infrastruktura.

Předmět ocenění se nachází v ulici Skorotická, v obci Ústí nad Labem, k.ú. Bukov. Okolí tvoří zástavba bytových domů a objektů občanské vybavenosti. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost resp. autobusové a trolejbusové zastávky.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1319/1

Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný, řadový, podsklepený objekt k bydlení, se 2NP a podkrovním prostorem se šikmou, sedlovou střechou. V objektu se nachází tři bytové jednotky. Střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou, asfaltovým šindelem, klempířské konstrukce (svody, žlaby) plechové s nátěrem nebo pozinkované. Objekt je napojen nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, plyn, vodu z řadu, vlastní septik. Stropní konstrukce s rovnými podhledy, fasádní omítky zateplené minerální vatou, finální úpravu tvoří tenkovrstvá škrábaná omítka, sokl a šambrány obloženy kamenem. Vnitřní omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v kuchyních, koupelnách (wc, vana, umyvadlo, v 1. PP sprch. kout). Rozvod SV i TUV proveden, příprava TUV v lok. plynových ohříváčích. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené, okna plastová, v přístavbě i dřevěná střešní, el. instalace světelná i motorová. Vytápění ÚT s rozvodem do plechových radiátorů, zdroj plynový kotel. Dispozice objektu k bydlení - vstup do objektu z ulice Skorotická, v 1. NP chodba, vpravo BJ, kde se nachází předsíň, vlevo koupelna, doprava kuchyň, rovně pokoj a doprava pokoj. Po centrálním schodiště (beton, kámen, keramická dlažba) je vstup do 2. NP, kde se nachází obdobná bytová jednotka jako v 1. NP, tj. předsíň, vpravo pokoj, doleva koupelna, rovně pokoj, doprava pokoj. Z podesty ve 2. NP je vstup do přístavby (v 1. NP průjezd přístavbou, bazén, zázemí, přístup zvenku), kde se nachází centrální chodba, vlevo 2 x pokoj, vlevo 1 x pokoj, vpravo vzadu krytá terasa a úložný prostor. V podkroví je BJ skládající se z předsíně, koupelny a dvou pokojů. Venkovní úpravy a příslušenství v – část zpevněné plochy okolo domu, přípojky inž. sítí, oplocení, vrata, přístavba, dvojgaráž, kůlna, vše součástí ceny obvyklé. K datu ocenění je objekt k bydlení po částečné rekonstrukci, ale již s nutnou částečnou rekonstrukcí a dokončení některých prvků. Objekt k bydlení je využíván vlastníkem a jeho rodinnými příslušníky k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístavba k objektu není zanesena v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Svačina Lukáš
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Objekt k bydlení užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 358
2. Přístavba k objektu k bydlení
3. Bazén
4. Dvojgaráž
5. Zděná kůlna
6. Pozemky
7. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Objekt k bydlení č.p. 358
 - 1.2. Dvojgaráž
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Přístavba k objektu k bydlení
 - 2.2. Bazén
 - 2.3. Zděná kůlna
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. Objekt k bydlení č.p. 358

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Skorotická 358/20 400 01 Ústí nad Labem
LV:	772
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Bukov
Počet obyvatel:	91 982
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	1 729,00 Kč/m²

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.

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,125}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,050}$$

1. Objekt k bydlení č.p. 358

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Podsklepení: podsklepená
 Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	80,00	2,50 m
1. NP	80,00	2,80 m
2. NP	80,00	2,80 m
podkroví	80,00	2,50 m
320,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	80*2,8 =	224,00
NP	1. NP	80*3,0 =	240,00
NP	2. NP	80*3 =	240,00
Z	podkroví, půda, zastřešení	80*1,6 =	128,00
Obestavěný prostor - celkem:			832,00 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		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		S	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100

17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		S	100
19. Rozvod vody		S	100
20. Zdroj teplé vody		S	100
21. Instalace plynu		S	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100
24. Vnitřní vybavení		S	100
25. Záchod		S	100
26. Ostatní	příprava na krb, sauna	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 731,41

Plná cena: $832,00 \text{ m}^3 * 5 731,41 \text{ Kč/m}^3 = 4 768 533,12 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 170 = 58,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 58,8 \% / 100)$

* 0,412

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 964 635,65 Kč**

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= **2 062 867,43 Kč**

Objekt k bydlení č.p. 358 - zjištěná cena

= **2 062 867,43 Kč**

2. Přístavba k objektu k bydlení

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 orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	35,00	2,80 m
2. NP	65,00	2,60 m
100,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$3,1 * 65 =$	201,50
NP	2. NP	$2,9 * 65 =$	188,50
Z	zastřešení	$1,5 * 65 =$	97,50
Obestavěný prostor - celkem:			487,50 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

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	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
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	S	5,80	100	1,00	5,80

Součet upravených objemových podílů 100,00
 Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³] = 1 250,-
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 1,0000
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³] = 3 381,13
Plná cena: 487,50 m³ * 3 381,13 Kč/m³ = 1 648 300,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 100 = 12,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 12,0 % / 100)

* 0,880
 = 1 450 504,77 Kč
 * 1,050

Cena stavby CS = 1 523 030,01 Kč

Přístavba k objektu k bydlení - zjištěná cena = 1 523 030,01 Kč

3. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23
 Základní cena: = 300 000,- Kč
 Koeficient změn cen staveb K_i: * 1,000
 Upravená cena = 300 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 50 = 24,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 24,0 % / 100)

* 0,760
 = 228 000,- Kč

4. Dvojaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	50,00	2,40 m
50,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,6*50 =	130,00
Z	zastřešení	0,5*50 =	25,00
Obestavěný prostor - celkem:			155,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 719,24
Plná cena: 155,00 m ³ * 3 719,24 Kč/m ³	=	576 482,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	288 241,10 Kč
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	302 653,16 Kč
Dvojaráž - zjištěná cena	=	302 653,16 Kč

5. Zděná kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23		
Základní cena:	=	300 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb K_i :	*	1,000
Upravená cena	=	300 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 110 = 63,6 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 63,6 % / 100)	*	0,364
Zděná kůlna - zjištěná cena	=	109 200,- Kč

6. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů

II

0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,050}$$

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	1 729,-	1,050		1 815,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1042	140	1 815,45	254 163,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1041/2	50	1 815,45	90 772,50
Stavební pozemky - celkem			190		344 935,50

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:	200,00%
Celková úprava ceny:	200,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1046/25	22811	510	9,85	200,00	29,55	15 070,50
orná půda	1046/24	22811	37	9,85	200,00	29,55	1 093,35
zahradá	1041/1	22811	575	9,85	200,00	29,55	16 991,25

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 122 m² **33 155,10**

Pozemky - zjištěná cena celkem

= **378 090,60 Kč**

7. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	378 090,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 122,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 122,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	378 090,00

Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	24 575,85
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	24 575,85 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 358

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	80,00	2,50 m
1. NP	80,00	2,80 m
2. NP	80,00	2,80 m
podkroví	80,00	2,50 m
320,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	80*2,8 =	224,00
NP	1. NP	80*3,0 =	240,00
NP	2. NP	80*3 =	240,00
Z	podkroví, půda, zastřešení	80*1,6 =	128,00
Obestavěný prostor - celkem:			832,00 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		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100

6. Klempířské konstrukce	S	100
7. Vnitřní omítky	S	100
8. Fasádní omítky	S	100
9. Vnější obklady	S	100
10. Vnitřní obklady	S	100
11. Schody	S	100
12. Dveře	S	100
13. Okna	S	100
14. Podlahy obytných místností	S	100
15. Podlahy ostatních místností	S	100
16. Vytápění	S	100
17. Elektroinstalace	S	100
18. Bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	S	100
20. Zdroj teplé vody	S	100
21. Instalace plynu	S	100
22. Kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	S	100
24. Vnitřní vybavení	S	100
25. Záchod	S	100
26. Ostatní	S	100

příprava na krb, sauna

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40

26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 731,41
Plná cena: 832,00 m ³ * 5 731,41 Kč/m ³	=	4 768 533,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 170 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 170 = 58,8 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)	= 0,412
Objekt k bydlení č.p. 358 - zjištěná cena	= 1 964 635,65 Kč

1.2. Dvojaráž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	50,00	2,40 m
50,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,6*50 =	130,00
Z	zastřešení	0,5*50 =	25,00
Obestavěný prostor - celkem:			155,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 719,24
Plná cena: 155,00 m ³ * 3 719,24 Kč/m ³	=	576 482,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

* 0,500

Dvojaráž - zjištěná cena

= **288 241,10 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístavba k objektu k bydlení

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 orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	35,00	2,80 m
2. NP	65,00	2,60 m
100,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,1*65 =	201,50
NP	2. NP	2,9*65 =	188,50
Z	zastřešení	1,5*65 =	97,50
Obestavěný prostor - celkem:			487,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

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	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
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	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 381,13
Plná cena: 487,50 m ³ * 3 381,13 Kč/m ³	=	1 648 300,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 88 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 12 / 100 = 12,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$

* 0,880

Přístavba k objektu k bydlení - zjištěná cena

= 1 450 504,77 Kč

2.2. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

= 300 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i :

* 1,000

Upravená cena

= **300 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 12 / 50 = 24,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 24,0 \% / 100)$

* 0,760

Bazén - zjištěná cena

= **228 000,- Kč**

2.3. Zděná kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena:

= 300 000,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i :

* 1,000

Upravená cena

= **300 000,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 70 / 110 = 63,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 63,6 \% / 100)$

* 0,364

Zděná kůlna - zjištěná cena

= **109 200,- Kč**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt k bydlení č.p. 358

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	370,00 m ²
Obestavěný prostor:	987,00 m ³
Zastavěná plocha:	130,00 m ²
Plocha pozemku:	1 312,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytový dům	
Lokalita:	ul. Stará	
Popis:	Bytový dům v centru Ústí nad Labem (4 bytové jednotky) s podlahovou plochou 268 m ² , stavebním pozemkem 97 m ² a zahradou 524 m ² . Bytový dům je umístěn v obytné zástavbě ve Staré ulici, cca 400 m od hlavní obchodní třídy Masarykova. Jedná se o řadový, koncový objekt. V přízemí je byt o dispozici 1+1 s koupelnou a WC. V přízemí je také vestavěná garáž. V prvním patře jsou dvě bytové jednotky, 2+1 (53 m ²) a 1+1 (39 m ²). Ve druhém patře je byt 3+1 o ploše 83 m ² . Dům je podsklepený 87 m ² . Objekt je napojen na veškeré sítě včetně plynu. Vytápění ústřední s plynovým kotlem. V docházkové vzdálenosti jsou obchody, restaurace, zastávky MHD, městská poliklinika, školská a zdravotnická zařízení. Dobrá investiční příležitost.	
Podlaží:	3	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	755,00 m ²	
Užitná plocha:	268,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Obdobné výměry, stav i lokalita.	
Cena k 4.5.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
9 600 000 Kč	0,95	9 120 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Ve Štěpnici, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Popis:	Větší rodinný dům, s dvougaráží a dvěma bytovými jednotkami v obci Hostovice, ulice Ve Štěpnici - Ústí nad Labem. Dům je umístěn na krásném místě obklopen přírodou a stojící na vlastním pozemku s celkovou plochou 1300 m ² . Dům nabízí tři podlaží s následující dispozicí: I.NP – hlavní vstup do domu se zádveřím, za zádveřím se nachází větší bytová jednotka 4+1 u obývacího pokoje je pěkná terasa, ta je přes celou garáž. Z ní je nádherný výhled na nedaleké koupaliště Miladu a také na město. Po betonových schodech se dostaneme do II.NP – druhá samostatná bytová jednotka 3+1, také velmi prostorná. Obě bytové jednotky mají koupelnu a samostatné sociální zařízení. Dále se dostaneme na půdu, je suchá, udržovaná. Z velké části je dům podsklepený, do sklepa se dostaneme z I.NP po kamenných schodech kde se nachází kotelna, velká dílna, sklípky na uskladnění ovoce a jiné a dále velká prostorná dvougaráž. Technický stav celého objektu je dobrý, dům je v původním udržovaném stavu. Velkou předností je místo kde se dům nachází, ale také pěkná, rovná a velká udržovaná zahrada okolo celého rodinného domu, sloužící hlavně k relaxaci. Za domem je zděná větší kůlna. Otop a ohřev vody zajišťuje kotel na tuhá paliva. IS: elektro 220/380 V, voda – z řádu, kanalizace – septik.
Podlaží:	3
Typ stavby:	zděný
Pozemek:	1 300,00 m ²

Užitná plocha:	250,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Obdobné výměry, dále od centra.	
Cena k 10.1.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 990 000 Kč	1,00	5 990 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Pionýrů, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	
Popis:	Rodinný dům se třemi bytovými jednotkami o dispozici 2+1. V každém patře je jeden byt. Všechny byty jsou vytápěny plynovým kotlem, který se nachází ve sklepě domu. Dvě bytové jednotky jsou obsazeny platicími nájemníky se zajímavým výnosem. Třetí byt je momentálně prázdný. K dispozici je půda a sklep. Za domem je ještě malá zahrádka o výměře 48 m ² , kde by se dalo vybudovat sezení, příp. pergola jako benefit pro nájemníky. Ve vedlejším městském objektu je možno si pronajmout parkovací stání pro osobní automobil. V okolí je veškerá občanská vybavenost, supermarket, mateřská škola, nádraží, zastávka autobusu, vše je v dosahu.	
Podlaží:	3	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	158,00 m ²	
Užitná plocha:	170,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Horší lokalita, menší pozemek.	
Cena k 1.1.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 999 000 Kč	1,10	6 598 900 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	5 990 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 236 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	9 120 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	7 236 300 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	7 236 300 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 358	2 062 867,40 Kč
2. Přístavba k objektu k bydlení	1 523 030,- Kč
3. Bazén	228 000,- Kč
4. Dvojgaráž	302 653,20 Kč
5. Zděná kůlna	109 200,- Kč
6. Pozemky	378 090,60 Kč
7. Trvalé porosty	24 575,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 4 628 417,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 628 420,- Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsetdvacetosmtisícčtyřistadvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 628 420 Kč

slovy: Čtyřimilionyšestsetdvacetosmtisícčtyřistadvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 358	1 964 635,70 Kč
1.2. Dvojgaráž	288 241,10 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	2 252 876,80 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Přístavba k objektu k bydlení	1 450 504,80 Kč
2.2. Bazén	228 000,- Kč
2.3. Zděná kůlna	109 200,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	1 787 704,80 Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Objekt k bydlení č.p. 358	7 236 300,- Kč
--------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	7 236 300 Kč
Věcná hodnota	4 040 582 Kč

Silné stránky

- + dostatečná výměra pozemků k objektu k bydlení
- + v objektu tři bytové jednotky
- + část objektu po rekonstrukci
- + dvojgaráž
- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + vyhledávaná lokalita v rámci Ústí nad Labem

Slabé stránky

- nutno dokončit rekonstrukci některých prvků
- nezapsaná přístavba k objektu k bydlení

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

7 200 000 Kč

slovy: Sedmmilionůdvěstětisíc Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD nebo objektů k bydlení v obci Ústí nad Labem, v části Bukov a okolí. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je kompletní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo **určení obvyklé ceny nemovitých věcí : pozemku parc. č. 1041/1** o výměře 575 m2 zahrada, **pozemku parc. č. 1041/2** o výměře 50 m2 zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: bez čp/če, garáž, stavba stojí na pozemku p.č.: 1041/2*, **pozemku parc. č. 1042** o výměře 140 m2 zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Bukov, č.p. 358, bydlení, stavba stojí na pozemku p.č.: 1042*, **pozemku parc. č. 1046/24** o výměře 37 m2 orná půda, **pozemku parc. č. 1046/26** o výměře 510 m2 orná půda, vše zapsané na LV č. 772, pro k.ú. Bukov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

TRŽNÍ HODNOTA	
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	7 200 000 Kč
	slovy: Sedmmilionůdvěstětisíc Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	2
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	8

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Jan Mikloško, Miroslav Sabl, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra 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 1219-55/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 6.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

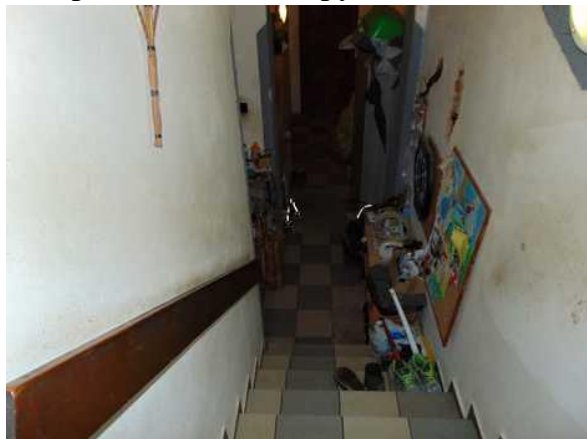
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	2
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	8

Kopie katastrální mapy ze dne 8.5.2022



Pozemek p.č. 1042 v k.ú. č. 775096

Kopie katastrální mapy ze dne 8.5.2022



Pozemky LV č. 772 v k.ú. č. 775096

Mapa oblasti

