

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1226-62/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. st. 321 o výměře 400 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Valkeřice, č.p. 20, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 321, pozemek parc. č. 2158/5* o výměře 325 m² trvalý travní porost, **pozemek parc. č. 2162** o výměře 298 m² zahrada, zapsané na LV č. 185, pro k.ú. Valkeřice, obec Valkeřice, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

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	3 300 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 32 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.4.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 17.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. st. 321 o výměře 400 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Valkeřice, č.p. 20, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 321, pozemku parc. č. 2158/5 o výměře 325 m² trvalý travní porost, pozemku parc. č. 2162 o výměře 298 m² zahrada, zapsané na LV č. 185, pro k.ú. Valkeřice, obec Valkeřice, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

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 s pořízením fotodokumentace byla provedena dne 20.4.2022.

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/Institute-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 neproňávají 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 pronájemy 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 jednají 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 Děčín, obec Valkeřice, k.ú. Valkeřice
Adresa nemovité věci: Valkeřice 20, 407 24 Valkeřice

Vlastnické a evidenční údaje

Ronald Leuner, č. p. 20, 407 24 Valkeřice, LV: 185, podíl 1 / 1
Obec: Valkeřice [562874]
Katastrální území: Valkeřice [776629]
Číslo LV: 185
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 20.4.2022. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů objektu nebyla umožněna. 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

Obec Valkeřice je protáhlá údolní ves při východní hranici Ústeckého kraje v okrese Děčín. Nachází se čtyři kilometry jihovýchodně od Benešova nad Ploučnicí a dvanáct kilometrů od okresního města Děčína. Srovnatelně vzdálena jsou také města Ústí nad Labem (20 km), Litoměřice (23 km) a

Česká Lípa (14 km), která už leží v Libereckém kraji, jehož hranice vede tři kilometry východně od vesnice. Je vesnicí uličního typu a většina domů stojí podél silnice II/240. Občanská vybavenost: OÚ, školka, pošta, obchod, restaurace, kostel.

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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2160/2 Obec Valkeřice, č. p. 299, 40724 Valkeřice - zahrada
2159/1 Obec Valkeřice, č. p. 299, 40724 Valkeřice

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 20 je zděný, pravděpodobně nepodsklepený, s 1 NP, podkrovním a půdním prostorem a sedlovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalec nebyl umožněn vstup do nemovitosti. Vnitřní prohlídka objektu nebyla umožněna, pro ocenění se tedy vychází z předpokladů znalce a zjištění na místě šetření.

V 1. NP se předpokládá vlevo garáž, vpravo po schůdcích vchod na verandu a do RD, kde je předpokládána chodba, schody do podkroví (chodba, pokoj), kuchyně, sociální zařízení (koupelna a WC), dva pokoje a kotelna se skladem. Celkem se tedy předpokládá byt cca 3+1 a podlahová plocha cca 80 m². Objekt je pravděpodobně napojen na rozvod elektrické energie, vodu z řady i vlastní, vlastní kanalizaci (zdroj: CUZK.cz). Vytápění předpokládáno ÚT na TP, nebo lokální (krbová kamna, krbová vložka) na TP. Venkovní úpravy a příslušenství v běžném rozsahu – dřevěný zahradní domek se sedlovou střechou, část oplocení, část zpevněné plochy okolo domu, zemní sklípek, pravděpodobně studna, přípojky IS. RD je běžně udržován, pravděpodobně užíván vlastníkem k bydlení.

Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly tedy získány obhlídkou z veřejné komunikace. Předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení rodinného domu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

ANO Povodňová zóna - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Objekt pod silnicí, nedaleko protéká potok. Event. riziko zejména při přívalových deštích. Rozsáhlé chráněné území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, Započítí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. Úvěru, 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: Rodinný dům pravděpodobně užívá vlastník k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 20
2. Zahradní domek
3. Studna
4. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 20
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Zahradní domek
 - 2.2. Studna
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Rodinný dům č.p. 20

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Valkeřice 20 407 24 Valkeřice
LV:	185
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Valkeřice
Katastrální území:	Valkeřice
Počet obyvatel:	384
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	724,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 93,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., 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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,576}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,593$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,824$

1. Rodinný dům č.p. 20

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
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
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	95,00	2,60 m
podkroví	40,00	2,20 m
135,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	95*2,9 =	275,50
Z	podkroví, půda, zastřešení	95*1,5 =	142,50
Obestavěný prostor - celkem:			418,00 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29

9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
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	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 93,99
 Koeficient vybavení K₄: **0,9399**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9399
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 750,35
Plná cena: 418,00 m ³ * 4 750,35 Kč/m ³	=	1 985 646,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 140 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,429
=	851 842,26 Kč
*	0,824
=	701 918,02 Kč

Rodinný dům č.p. 20 - zjištěná cena

= **701 918,02 Kč**

2. Zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ B

zděná tl. nad 15 cm

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	25,00	2,80 m
25,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3*25 =	75,00
Z	půda/zastřešení	1,5*25 =	37,50
Obestavěný prostor - celkem:			112,50 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	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					99,41
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9941

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9941
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 444,49
Plná cena: 112,50 m ³ * 2 444,49 Kč/m ³	=	275 005,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	165 003,08 Kč
*	0,824
=	135 962,54 Kč
=	135 962,54 Kč

Zahradní domek - zjištěná cena

3. Studna

Pravděpodobně studna na pozemku p.č. st. 321.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 10,00 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:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m + 19 050,- Kč

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

=	28 800,- Kč
*	0,8000
*	2,7650
=	63 705,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

*	0,600
=	38 223,36 Kč

Ocenění čerpadel

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

Základní cena čerpadel celkem = 10 780,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20):

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

opotřebení čerpadel 40,0 %

*	0,8000
*	2,7650
=	23 845,36 Kč
*	0,600
=	14 307,22 Kč

Upravená cena čerpadel	+	14 307,22 Kč
Nákladová cena stavby CS _N	=	52 530,58 Kč
Koeficient pp	*	0,824
Cena stavby CS	=	43 285,20 Kč
Studna - zjištěná cena	=	43 285,20 Kč

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,800**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,800 * 1,000 * 1,030 = 0,824$$

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	93,-	0,824		76,63	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 321	400	76,63	30 652,-
Stavební pozemek - celkem			400		30 652,-

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	2162		298	3,66		3,66	1 090,68

trvalý travní porost 2158/5	325	3,66	3,66	1 189,50
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6				
Celkem:	623 m ²			2 280,18

Pozemky - zjištěná cena celkem = **32 932,18 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 20

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
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
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	95,00	2,60 m
podkroví	40,00	2,20 m
	135,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	95*2,9 =	275,50
Z	podkroví, půda, zastřešení	95*1,5 =	142,50
Obestavěný prostor - celkem:			418,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40

6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
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	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

93,99

Koeficient vybavení K₄:

0,9399

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,0900

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9399

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

* 0,8000

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

* 2,5310

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 750,35**

Plná cena: 418,00 m³ * 4 750,35 Kč/m³

= **1 985 646,30 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 140 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100)

* 0,429

Rodinný dům č.p. 20 - zjištěná cena

= **851 842,26 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zahradní domek

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	25,00	2,80 m
25,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3*25 =	75,00
Z	půda/zastřešení	1,5*25 =	37,50
Obestavěný prostor - celkem:			112,50 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	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					99,41
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9941

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9941
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 444,49
Plná cena: 112,50 m ³ * 2 444,49 Kč/m ³	=	275 005,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Zahradní domek - zjištěná cena

= 165 003,08 Kč

2.2. Studna

Pravděpodobně studna na pozemku p.č. st. 321.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 10,00 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:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
 další hloubka: 5,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

+ 19 050,- Kč

Základní cena celkem

= **28 800,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,7650

Upravená cena studny

= **63 705,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 100 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

= **38 223,36 Kč**

Ocenění čerpadel

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

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 2,7650

= 23 845,36 Kč

opotřebení čerpadel 40,0 %

* 0,600

= 14 307,22 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 14 307,22 Kč

Studna - zjištěná cena

= **52 530,58 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace, jsou celkově přibližně čtvercového tvaru, částečně oploceny a částečně zastavěny RD a zah. chatkou.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 800 - 1200,-Kč/m² stavebního pozemku. Znalcem byla stanovena cena ve výši 1000,-Kč/m² za pozemku ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	2162	298	1 000,00		298 000
trvalý travní porost	2158/5	325	1 000,00		325 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 321	400	1 000,00		400 000
Celková výměra pozemků		1 023	Hodnota pozemků celkem		1 023 000

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 20

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	135,00 m ²
Obestavěný prostor:	418,00 m ³
Zastavěná plocha:	95,00 m ²
Plocha pozemku:	1 023,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	Dolní Police, Žandov, okres Česká Lípa
Popis:	RD v Dolní Polici obec Žandov. Jedná se o dům 4+kk+Stodola. Patrový dům o celkové obytné ploše cca 260m ² , Stodola 28m ² , pozemek 1156m ² . V přízemí domu prostorná předsíň se vstupem do pískovcového sklepa, koupelna s bojlerem, samostatné wc, technická místnost s kotlem na tuhá paliva pro rozvod po celém domě, obývací pokoj společně s kuchyní a vestavnými spotřebiči, myčkou, bio krbem vč.plovoucí podlahy, dále se dostaneme po schodech do patra domu kde jsou tři obytné místnosti a také prostor např. pro pracovnu. Plastová okna, dálkový vodovod, septik, nově fasáda domu vč.zateplení polystyrénem 10cm. Stodolu lze využít jako garážové stání, další 3 parkovací místa za domem na zpevněné ploše. Zahrada disponuje menším bazénem, posezením se zámkovou dlažbou a prostorem pro vyžití, zbytek pozemku svažitý. Za domem skladový prostor zastřešený. Nedaleko domu řeka Ploučnice, nikdy však tento dům nebyl zatopen! Dům může být uvolněn poměrně brzo po osobní dohodě s majiteli, současně můžeme ponechat i částečné vybavení domu.
Podlaží:	2
Typ stavby:	zděný

Pozemek:	1 156,00 m ²		
Užitná plocha:	260,00 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:	Větší výměry, další příslušenství.		
Cena k 8.3.2022	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
3 550 000 Kč	0,95		3 372 500 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Fojtovice u Heřmanova		
Popis:	RD v klidné části obce Fojtovice u Heřmanova, která se nachází 15 km od Děčína a 24 km od Ústí nad Labem, k prodeji samostatně stojící rodinný dům s velkou zahradou o výměře 1418 m ² . Jedná se o patrový dům. Dispozice domu: vstup z kterého se vchází do kuchyně, dále chodba ze které se vchází vpravo do koupelny a WC, rovně do obývacího pokoje a vlevo na schodiště, které vede do patra kde se nachází ložnice a pracovna. Naproti koupelně se nachází prádelna. Vytápění domu je zajištěno v obývacím pokoji krbem, v ložnici kamny na pevná paliva a v kuchyni přímotopem. Dům je z části podsklepen, k dispozici má vlastní studnu. Střecha je cca 10 let stará s páleným Bramacem, krovy jsou v pořádku. Součástí domu je také garáž. Dům nabízí, vzhledem k jeho umístění, klidné a pohodové bydlení.		
Podlaží:	2		
Typ stavby:	zděný		
Pozemek:	1 418,00 m ²		
Užitná plocha:	60,00 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:	O něco větší pozemek, nová střecha.		
Cena k 9.5.2022	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
3 500 000 Kč	1,00		3 500 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Chalupa		
Lokalita:	Valkeřice, okres Děčín		
Popis:	Chalupa v obci Valkeřice. Jedná se o zděný, částečně roubený, jednopodlažní dům s podkrovím. V přízemí domu se nachází 4 místnosti, koupelna, dílna, dřevěné schodiště. V patře jsou dva pokoje a vstup na velkou půdu. Na dům navazuje dřevěná stodola. Dům je napojen na obecní vodovod a elektřinu. Topení bylo dříve řešeno kotlem na TP, nyní je zde elektrický kotel. Okna domu jsou dřevěná. Dům má novou střechu. Celková plocha pozemku 1766m ² .		

Podlaží: 3
Typ stavby: smíšený
Pozemek: 1 766,00 m²
Užitná plocha: 200,00 m²

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	1,05
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Větší pozemek, některé prvky dlouhodobé životnosti pravděpodobně k rekonstrukci. Část objektu po rekonstrukci.

Cena k 18.11.2021
2 990 000 Kč

Celkový koeficient K_c
1,00

Upravená cena
2 990 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 990 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 287 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 500 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **3 287 500 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota **3 287 500 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 20	701 918,- Kč
2. Zahradní domek	135 962,50 Kč
3. Studna	43 285,20 Kč
4. Pozemky	32 932,20 Kč

Výsledná cena - celkem: **914 097,90 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **914 100,- Kč**

slovy: Devětsetčtrnácttisícjednosto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

914 100 Kč

slovy: Devětsetčtrnácttisícjednosto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 20	851 842,30 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Zahradní domek	165 003,10 Kč
2.2. Studna	52 530,60 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	217 533,70 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemky	1 023 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům č.p. 20	3 287 500,- Kč

Porovnávací hodnota	3 287 500 Kč
Věcná hodnota	2 092 376 Kč
z toho hodnota pozemku	1 023 000 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + dostatečná výměra pozemku k RD

Slabé stránky

- min. občanská vybavenost v obci
- nedokončené úpravy a rekonstrukce

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 300 000 Kč

slovy: Třimilionytřistatisíc 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 k bydlení, RD nebo chalup v obci Valkeřice a okolí. O obdobné objekty je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je však minimální občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je potom v Děčíně. Parkování je umožněno 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. st. 321 o výměře 400 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Valkeřice, č.p. 20, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: St. 321, pozemku parc. č. 2158/5 o výměře 325 m² trvalý travní porost, pozemku parc. č. 2162 o výměře 298 m² zahrada, zapsané na LV č. 185, pro k.ú. Valkeřice, obec Valkeřice, okres Děčín, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

TRŽNÍ HODNOTA
s použitím atributů pro určení ceny obvyklé
3 300 000 Kč
slovy: Třimilionytřistatisíc 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 oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka interiéru rodinného domu.

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

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, 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 1226-62/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 17.5.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

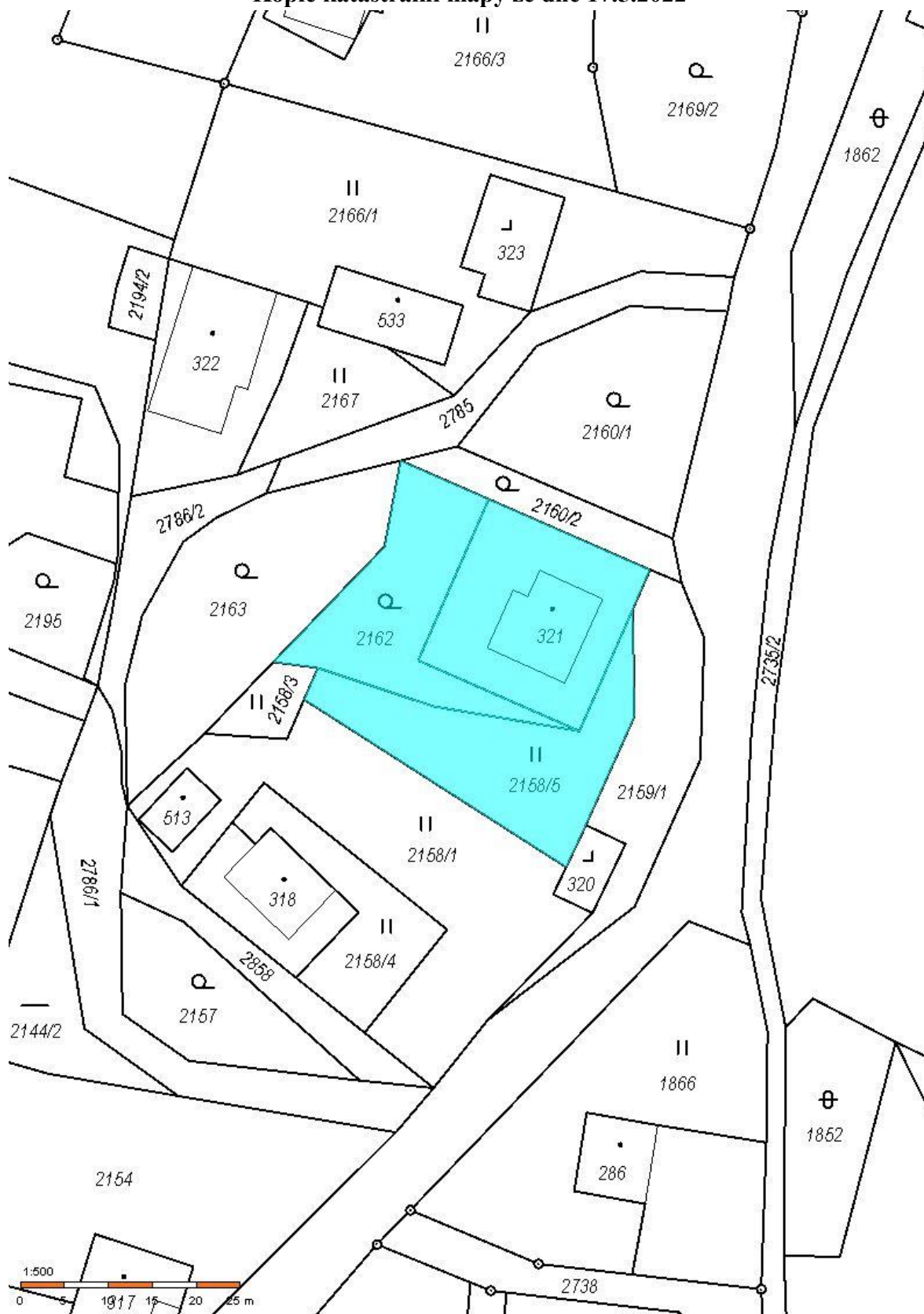
ZUOM a.s. - znalecká kancelář
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

	počet stran A4 v příloze:
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	5

Kopie katastrální mapy ze dne 17.5.2022



Pozemky LV č. 185 v k.ú. č. 776629

Mapa oblasti

