

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1233-69/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 2145 o výměře 474 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Roudnice nad Labem, č.p. 761, objekt k bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. 2145, vše zapsané na LV č. 6631, pro k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.

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

Zadavatel: ŽIŽLA VSKÝ, advokátní kancelář s.r.o., IČ: 28227409
Široká 5
110 01 Praha 1

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	3 900 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 33 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.4.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 25.5.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. 2145 o výměře 474 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Roudnice nad Labem, č.p. 761, objekt k bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. 2145, vše zapsané na LV č. 6631, pro k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely insolvenčního řízení.

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 29.4.2022.

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

informace z CUZK.cz

<https://INEM.cz/> - portál pro znalce

<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

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 Litoměřice, obec Roudnice nad Labem, k.ú.
Roudnice nad Labem
Adresa nemovité věci: Přemyslova 761, 413 01 Roudnice nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Jedlička, Přemyslova 761, 413 01 Roudnice nad Labem, LV: 6631, podíl 1 / 1

Obec: Roudnice nad Labem [565555]

Katastrální území: Roudnice nad Labem [741647]

Číslo LV: 6631

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 29.4.2022. Zástupce vlastníka byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiéru objektu k bydlení umožnil a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace. 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

Město Roudnice nad Labem se nachází v Ústeckém kraji, na levém břehu řeky Labe v Polabské nížině a je významným hospodářským a kulturním centrem Podřipska. Dominantu krajiny tvoří hora Říp. Město disponuje úplnou občanskou vybaveností s výjimkou vysokého školství a je střediskem zemědělské a ovocnářské oblasti s rozvinutým lehkým průmyslem. Město je dopravní křižovatkou silničních, železničních i vodních dopravních cest. V blízkosti města vede dálnice D8 Praha - Ústí nad Labem - Drážďany.

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

4204/1 Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný, řadový objekt k bydlení, odhadem z poloviny 30. let 20.stol. s valbovou střechou. Objekt k bydlení je napojen, nebo je možno napojit na veřejný rozvod plynu, elektrické energie, obecní vodovod, veřejnou kanalizaci. Příjezd k objektu je po místní zpevněné komunikaci.

Objekt k bydlení má svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva (cihla, opuka), základy jsou zděné z kamene bez zjištěné izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trámové, půda přístupná po venkovním schodišti, střecha je dřevěná vázaná s valbou, střešní krytina je tvořena pálenými taškami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu event. s nátěrem, část chybí nebo je poškozena, podlahy jsou betonové a dřevěné, pokryté kobercem. Okna dřevěná, špaletová, jedno plastové. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné, do ocelových a dřevěných zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, vápenné, venkovní fasáda poškozena, v části se započatým zateplením (do dvora). Objekt k bydlení má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace veřejná, plynu (info od zástupce vlastníka), vytápění je ÚT plynovým nástěnným kotlem.

Dispozice objektu: Hlavní vstup z ulice do dvora, vpravo zemědělská část, vlevo objekt k bydlení, do objektu vstup ze dvora, předsín, doleva kuchyň, za kuchyní malý prostor (záměr vybudovat vchod z ulice) a špajz, vpravo z kuchyně pokoj, za ním další dva průchozí pokoje, dále zpět do předsíně. Rovněž z předsíně přístupná koupelna s vanou a WC. Pod objektem menší sklep. V objektu bytová jednotka 3+1.

Venkovní úpravy a příslušenství v rozsahu – oplocení, vrata, část zpevněné plochy, venkovní schodiště, přípojky inž. sítí. Na pozemku další, zděná stavba-sklad, dílna. Venkovní úpravy a další stavby zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. Objekt k bydlení je určen k celkové rekonstrukci vč. prvků dlouhodobé životnosti.

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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Ochr. pásmo nem.kult. pam.,pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

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

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jedlička Petr

Zahájení exekuce - Jedlička Petr, 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 k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Objekt k bydlení č.p. 761
2. Zem. část
3. Pozemek p.č. 2145

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Objekt k bydlení č.p. 761

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Zem. část

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek p.č. 2145

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Objekt k bydlení č.p. 761

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Objekt k bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Přemyslova 761 413 01 Roudnice nad Labem
LV:	6631
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Roudnice nad Labem
Katastrální území:	Roudnice nad Labem
Počet obyvatel:	12 770
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 319,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 953,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,082}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,147}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,092}$$

1. Objekt k bydlení č.p. 761

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:	nemá podkroví
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	120,00	3,00 m
	120,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,2*120 =	384,00
Z	půda, zastřešení	1,5*120 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			564,00 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	P	3,40	100	0,46	1,56
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	C	0,50	100	0,00	0,00
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	P	5,20	100	0,46	2,39
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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 89,34
 Koeficient vybavení K₄: **0,8934**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8934
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 178,14
Plná cena: 564,00 m ³ * 5 178,14 Kč/m ³	=	2 920 470,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 150 = 60,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 168 188,38 Kč
Koeficient pp	*	1,092
Cena stavby CS	=	1 275 661,71 Kč

Objekt k bydlení č.p. 761 - zjištěná cena = **1 275 661,71 Kč**

2. Zem. část

Zděnná, kamenná stavba v pravé části dvora. K rekonstrukci. Část nezakreslena v KN.

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	70,00	4,00 m
70,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	4,5*70 =	315,00
Z	půda, zastřešení	1,5*70 =	105,00
Obestavěný prostor - celkem:			420,00 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	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	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
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	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					87,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8770

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8770
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 695,68
Plná cena: 420,00 m ³ * 2 695,68 Kč/m ³	=	1 132 185,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 150 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

* 0,400

Nákladová cena stavby CS_N

= **452 874,24 Kč**

Koeficient pp

* 1,092

Cena stavby CS

= **494 538,67 Kč**

Zem. část - zjištěná cena

= **494 538,67 Kč**

3. Pozemek p.č. 2145

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,030**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 0,990 * 1,060 = 1,081

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	953,-	1,081		1 030,19

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2145	474	1 030,19	488 310,06
Stavební pozemek - celkem			474		488 310,06

Pozemek p.č. 2145 - zjištěná cena celkem = 488 310,06 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt k bydlení č.p. 761

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:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	120,00	3,00 m
120,00 m²		

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,2*120 =	384,00
Z	půda, zastřešení	1,5*120 =	180,00
Obestavěný prostor - celkem:			564,00 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	P	3,40	100	0,46	1,56
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	C	0,50	100	0,00	0,00
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	P	5,20	100	0,46	2,39
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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 89,34

Koeficient vybavení K₄: **0,8934**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8934
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 178,14
Plná cena: 564,00 m ³ * 5 178,14 Kč/m ³	=	2 920 470,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 150 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) * 0,400

Objekt k bydlení č.p. 761 - zjištěná cena = 1 168 188,38 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zem. část

Zděnná, kamenná stavba v pravé části dvora. K rekonstrukci. Část nezakreslena v KN.

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	70,00	4,00 m
	70,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	4,5*70 =	315,00
Z	půda, zastřešení	1,5*70 =	105,00
Obestavěný prostor - celkem:			420,00 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	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	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
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	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					87,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8770

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8770
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 695,68
Plná cena: 420,00 m ³ * 2 695,68 Kč/m ³	=	1 132 185,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 90 / 150 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$

* 0,400

Zem. část - zjištěná cena

= 452 874,24 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 2145

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemek p.č. 2145 o výměře 474m², pozemek je obdélníkového tvaru a je ohraničen stavbami a zdí. Pozemek je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 761 a zemědělskou částí, zbylá část je využívána jako dvůr.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1200,-Kč/m² do 3000,-Kč/m² stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 2100,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2145	474	2 100,00		995 400
Celková výměra pozemků		474	Hodnota pozemků celkem		995 400

4. Porovnávací hodnota

4.1. Objekt k bydlení č.p. 761

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům
Lokalita:	1. máje, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice
Popis:	Rodinný dům sestává ze tří pokojů, kdy dva jsou průchozí s přístupem z kuchyně a jeden samostatně také přístupem z kuchyně. Koupelna umístěna u jednoho z pokojů a navazuje na ní prádelna, wc na vstupní chodbě vedle kumbálu. Dům je částečně podsklepen. Na pozemku garáž pro jeden osobní vůz. Na půdu, kde lze vybudovat další pokoje nyní přístup přes terasu nad garáží. Vše funkční, je tedy možné rekonstrukci provádět postupně při užívání domu. Topení plynovými WAF nebo el. přímotopy. ohřev vody el. boilerem, voda z řádu, odpady do kanalizace.
Podlaží:	1
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	zděný
Pozemek:	234,00 m ²
Užitná plocha:	100,00 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



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: O něco menší pozemek, obdobné výměry a stav.Cena k 21.5.2022
4 188 000 KčCelkový koeficient Kc
1,00Upravená cena
4 188 000 Kč**Název: Rodinný dům****Lokalita:** Sladkovského, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice

Popis: RD v Roudnici nad Labem. Dům se nachází v části Bezděkov, v řadové zástavbě domů, mimo hlavní komunikaci, ve velmi klidné části města Roudnice nad Labem, avšak s velmi dobrou dostupností do centra města, nedaleko autobusové zastávky a vlakového nádraží. Nabízíme zde původní rodinný dům s většinovou přístavěnou částí o dispozici 4+kk se sociálním zařízením. Je zde počítáno i s terasou, která bude vést s obývací místností ven do zahrady. Obytná plocha domu je cca 106 m² a zahrada cca 222 m². Dům sestává ze tří pokojů, úzkou dlouhou vstupní halou, obývací částí s kuchyní a špajzovou komorou, oddělenou toaletou a velmi prostornou koupelnou. Objekt je napojen na inženýrské sítě (elektrická energie, vodovod a kanalizace) Plyn je do domu zavedený, stačí jen připojit. Rodinný dům je ve fázi před dokončením rekonstrukce, po jinak celkové velmi zdařilé výstavbě, zbývají dokončit práce dle osobního vkusu. Objekt rodinného domu bude vytápěn ústředním vytápěním napojeným na stávající elektrokotel v kombinaci s podlahovým vytápěním. Zásobník TUV o objemu 200l bude umístěn v koupelně. Střeška je zde sedlová se střešní krytinou Bramac s původním krovem, který byl ale opraven a ošetřen nástřikem - to vše v přední části původního domu, v nově přístavěné budově je střeška plochá, v koupelně se světlíkem. Všechny omítky domu jsou vyštukované a ošetřené sanační směsí. Okna jsou plastová bílá s izolačním dvojsklem v přední části, v zadní části domu trojsklem. V domě byli zachovány nenosné svislé konstrukce, které jsou doplněny novými příčkami v přístavbě domu. Překlady a příčky byly použity HELUZ. Stropy jsou zateplené, v přední části dřevěné, v zadní nové části betonové. Objekt je z části podsklepený, je suchý a se zavedenou elektřinou.

Podlaží: 1**Dispozice:** 4+kk**Typ stavby:** zděný**Pozemek:** 222,00 m²**Užitná plocha:** 106,00 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	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší výměra pozemku, lepší tech. stav - nutno dokončit

rekonstrukci.		
Cena k 8.5.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 400 000 Kč	0,95	4 180 000 Kč

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Jeronýmova, Roudnice nad Labem, okres Litoměřice	
Popis:	RD k rekonstrukci se zahradou na pozemku 580 m ² . Dům je skvěle umístěn a je napojen na inženýrské sítě - elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. Plyn není do domu zaveden, ale je v přílehlé komunikaci. Veškerá občanská vybavenost je v místě. Dům je určený ke kompletní rekonstrukce a nabízí tak možnost rozšíření dispozice, využití prostorné půdy, či výstavbu nového domu. Vše, dle Vašich představ, požadavků a snů. Parkování je možné v přílehlé ulici. Zastavěná plocha a nádvoří 342 m ² a zahrada 238 m ² , celkem 580 m ² . Aktuální dispozice: 3+1 84 m ² , prostorná půda 80 m ² a garáž. Dům vyžaduje celkovou rekonstrukci. Veškeré IS - v domě - elektřina, obecní vodovod a kanalizace. Plyn v přílehlé komunikaci. Roudnice nad Labem je město ležící na levém břehu řeky Labe v okrese Litoměřice. V Roudnici nad Labem je perfektní občanská vybavenost a skvělá dopravní dostupnost - chůzí vše na dosah: MHD, vlak, autobus - v blízkosti příroda pro relax a sportovní aktivity: řeka Labe, Labská cyklostezka, slalomový kanál, YCR - Jachting Roudnice nad Labem, rekreační středisko Pod lipou, přírodní park... Roudnice nad Labem je vzdálená od Prahy 25 min po D8.	
Podlaží:	1	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	zděný	
Pozemek:	580,00 m ²	
Užitná plocha:	160,00 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:	Srovnatelný stav a výměry.	
Cena k 30.3.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 350 000 Kč	1,00	3 350 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	3 350 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 906 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 188 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 906 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 906 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Objekt k bydlení č.p. 761	1 275 661,70 Kč
2. Zem. část	494 538,70 Kč
3. Pozemek p.č. 2145	488 310,10 Kč

Výsledná cena - celkem: 2 258 510,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 258 510,- Kč

slovy: Dvamilionydvěšestpadesátosmtisícpětsetdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 258 510 Kč

slovy: Dvamilionydvěšestpadesátosmtisícpětsetdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Objekt k bydlení č.p. 761	1 168 188,40 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Zem. část	452 874,20 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Pozemek p.č. 2145	995 400,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Objekt k bydlení č.p. 761	3 906 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 906 000 Kč
Věcná hodnota	2 616 463 Kč
z toho hodnota pozemku	995 400 Kč

Silné stránky

- + vyhledávaná lokalita k bydlení
- + dobrá občanská vybavenost v obci

Slabé stránky

- menší pozemek
- objekt k rekonstrukci

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 900 000 Kč

slovy: Třimilionydevětsettisíc 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 a rodinných domů v obci Roudnice nad Labem. O obdobné objekty je v místě nadprůměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je dobrá občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo na příjezdové komunikaci či 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. 2145 o výměře 474 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Roudnice nad Labem, č.p. 761, objekt k bydlení, stavba stojí na pozemku p.č. 2145, vše zapsané na LV č. 6631, pro k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem, okres Litoměřice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

3 900 000 Kč

slovy: Třimilionydevěsettisíc 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.

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 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 1233-69/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 25.5.2022

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	7

Kopie katastrální mapy ze dne 25.5.2022



Pozemek p.č. 2145 v k.ú. č. 741647

Mapa oblasti















