

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1265-101/2022

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 103 v části obce Habartice, který je součástí pozemku st. p.č. 112 – zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemku p.č. 114/1 – zahrada, vše na LV č. 185, katastrální území Habartice u Frýdlantu, obec Habartice, okres Liberec.

Znalec: ZUOM, a.s., IČO 027 77 339
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	3 800 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.8.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 28.9.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 103 v části obce Habartice, který je součástí pozemku st. p.č. 112 – zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemku p.č. 114/1 – zahrada, vše zapsané na LV č. 185, pro k.ú. Habartice u Frýdlantu, obec Habartice, okres Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant.

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.

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 23.8.2022 v 11:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu, k místnímu šetření nedostavil a neumožnil tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do 11:30 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. U rozměrů, které nebylo možno změřit, byl proveden kvalifikovaný odhad. Při místním šetření nebyla přiložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.8.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník nemovitostí se k místnímu šetření nedostavil.

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.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.realitydnes.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
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - místní šetření bylo svoláno objednavatelem písemně na 23.8.2022 od 11.00, na místě pouze zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření byla dle možností provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a pořízena fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc. vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno
- Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. 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. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

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 přikládána 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 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 Liberecký, okres Liberec, obec Habartice, k.ú. Habartice u Frýdlantu
Adresa nemovité věci: Habartice 103, 463 73 HabarticeList vlastnictví: 185
List vlastnictví: 185

Vlastnické a evidenční údaje

Malgorzata Chmielnicka, Skrzydlce 30/30, 599 70 Zawidow, Polská republika, LV: 185, podíl 1/1

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 23.8.2022. Vlastník nebyl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídka interiérů RD 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 nezapsané stavby odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Habartice je obec na severu Česka, v okrese Liberec, v Libereckém kraji. Leží ve Frýdlantském výběžku asi 11 kilometrů severně od města Frýdlantu přímo na česko – polské státní hranici. Obec se nachází v průměrné nadmořské výšce 240 m.n.m v mírném až klidném pásmu za horami. Z tohoto důvodu je zde zcela jiné počasí a mnohem tepleji než-li v Liberci či Jablonci. Obec stojí v přímém doteku s městem Zawidów/Polská republika. V obci se nachází dva hraniční přechody. V místě je k dispozici: lesní koupaliště, cyklotrasy, sportovní hřiště a víceúčelová sokolovna, 2 restaurace, herna s barem, ubytování pro turisty, malé prodejny: od základních potravin, textil a obuv, elektronika, zboží smíšené a směnárna. Další široké služby a obchody dnes najdeme v sousedním městě Zawidówě. V obci je mateřská a základní škola do 5 třídy ve společném objektu. Obec je pokryta 100% veř. vodovodem a ke každému domu vede zpevněná asfaltová komunikace. Část obce je s kanalizací (1,2 km), prozatím jen pro povrchové vody a objekty s domovní ČOV.

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

886/17 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 103 je zděný, pravděpodobně částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a pravděpodobně s částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou. Místního šetření se nezúčastnil ani vlastník, ani jím pověřená osoba, znalci 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. PP se předpokládá kotelna, chodba skladové prostory, schodiště, v 1. NP se předpokládá zádveří, chodba, schodiště, kuchyně, sociální zařízení (koupelna a WC) a čtyři pokoje, ve 2. NP se předpokládá schodiště, chodba, kuchyň a cca 4 pokoje, v podkroví potom chodba, úložný prostor a cca 2 pokoje. RD je pravděpodobně napojen, nebo lze napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, kanalizaci vlastní, plyn v obci není (zdroj: CUZK.cz, RISY.cz). Vytápění předpokládáno ÚT na TP, nebo lokální (krbová kamna, krbová vložka) na TP v kombinaci s ele. lokálními topidly. RD je po rekonstrukci střechy - nová střešní krytina, oken, fasády a pravděpodobně částečně i interiéru. Venkovní úpravy a příslušenství v min. rozsahu – areál neoplocen, na pozemku zjištěna pouze jedna další stavba, přípojky IS.

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné, Započetí 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:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Dle zjištění na místě není objekt využíván, a je pravděpodobně v rekonstrukci vnitřních prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 103
2. Zděná dílna
3. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 103
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
 - 2.1. Zděná dílna
- 3. Hodnota pozemků**
 - 3.1. Pozemky
- 4. Porovnávací hodnota**
 - 4.1. Rodinný dům č.p. 103

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Habartice 103 463 73 Habartice
LV:	185
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Habartice
Katastrální území:	Habartice u Frýdlantu
Počet obyvatel:	504
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 777,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 403,00 \text{ Kč/m}^2$

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: Se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,720}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 0,749}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T * I_P = 1,040}$$

1. Rodinný dům č.p. 103

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 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:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	80,00	2,30 m
1. NP	160,00	2,80 m
2. NP	160,00	2,80 m
podkroví/půda	160,00	2,20 m
	560,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,3*80 =	184,00
NP	1. NP	2,8*160 =	448,00
NP	2. NP	2,8*160 =	448,00
Z	podkroví/zastřešení	4,4/2*160 =	352,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 432,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	pravděpodobně cihelné	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyně	S	100
11. Schody	standardní povrch	S	100
12. Dveře	pravděpodobně hladké popř. prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100

14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba	S	100
16. Vytápění	pravděpodobně na TP event. elektrickou energii	S	100
17. Elektroinstalace	pravděpodobně světelná i motorová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	pravděpodobně studená i teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně boiler	S	100
21. Instalace plynu	není	C	100
22. Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, popř. sprchový kout	S	100
25. Záchod	standardní, splachovací	S	100
26. Ostatní	nezjištěno	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,50
Koeficient vybavení K_4 :					0,9550

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9550
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]	=	4 200,93
Plná cena: 1 432,00 m ³ * 4 200,93 Kč/m ³	=	6 015 731,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 160 = 50,0 %

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

*	0,500
=	3 007 865,88 Kč
*	1,040
=	3 128 180,52 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Rodinný dům č.p. 103 - zjištěná cena

= **3 128 180,52 Kč**

2. Zděná dílna

Zděná stavba se sedlovou střechou na pozemku p.č. st. 112. Využívána pravděpodobně jako dílna nebo skladový prostor. K datu ocenění k celkové rekonstrukci .

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	74,00	3,00 m
	74,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3*74 =	222,00
Z	půda/zastřešení	1,5*74 =	111,00
Obestavěný prostor - celkem:			333,00 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	základové pasy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné, cihelné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov	sedlový	S	100
5. Krytina	taška	S	100
6. Klempířské práce	pozinkované nebo s nátěrem	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	dřevěná	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná, motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

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):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 333,00 m³ * 2 459,- Kč/m³

= 2 459,-
= **818 847,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	272 676,05 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	283 583,09 Kč
Zděná dílna - zjištěná cena	=	283 583,09 Kč

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$$

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	403,-	1,040		419,12	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	114/1	791	419,12	331 523,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 112	398	419,12	166 809,76
Stavební pozemky - celkem			1 189		498 333,68
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	498 333,68 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 103

Věcná hodnota dle THU

Velikost užitných ploch je stanovena na základě odborného odhadu a vychází z odhadu velikosti zastavěné plochy objektu.

Užitná plocha orientačně

Název				Užitná plocha
1. PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	40,00 m ²	0,50	20,00 m ²	20,00 m²
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²	
schodiště	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²	120,00 m²
2. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	100,00 m ²	1,00	100,00 m ²	
schodiště	20,00 m ²	0,00	0,00 m ²	100,00 m²
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	80,00 m ²	0,80	64,00 m ²	64,00 m²
				304,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	80,00	2,30 m
1. NP	160,00	2,80 m
2. NP	160,00	2,80 m
podkroví	160,00	2,20 m
	560,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	2,3*80 =	184,00
NP	1. NP	2,8*160 =	448,00
NP	2. NP	2,8*160 =	448,00
Z	podkroví/zastřešení	2,2*160 =	352,00
	Obestavěný prostor - celkem:		1 432,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	pravděpodobně cihelné
3. Stropy	rovný podhled
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	vápenné
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyně, WC
11. Schody	standardní povrch
12. Dveře	pravděpodobně hladké popř. prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně PVC
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba
16. Vytápění	pravděpodobně na TP even. elektrické
17. Elektroinstalace	pravděpodobně světelná i motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	pravděpodobně studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
21. Instalace plynu	není
22. Kanalizace	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, popř. sprchový kout
25. Záchod	standardní, splachovací
26. Ostatní	nezjištěno

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	1 432,00 m ³
Reprodukční cena	7 160 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	508 360	508 360	7,40
2. Zdivo	22,30	1 596 680	1 596 680	23,25
3. Stropy	8,40	601 440	601 440	8,76
4. Střecha	5,20	372 320	372 320	5,42
5. Krytina	3,20	229 120	229 120	3,34
6. Klempířské konstrukce	0,80	57 280	57 280	0,83
7. Vnitřní omítky	6,20	443 920	443 920	6,47
8. Fasádní omítky	3,10	221 960	221 960	3,23
9. Vnější obklady	0,40	28 640	28 640	0,42
10. Vnitřní obklady	2,30	164 680	164 680	2,40
11. Schody	2,40	171 840	171 840	2,50
12. Dveře	3,30	236 280	236 280	3,44

13. Okna	5,20	372 320	372 320	5,42
14. Podlahy obytných místností	2,20	157 520	157 520	2,29
15. Podlahy ostatních místností	1,10	78 760	78 760	1,15
16. Vytápění	4,40	315 040	315 040	4,59
17. Elektroinstalace	4,10	293 560	293 560	4,28
18. Bleskosvod	0,60	42 960	42 960	0,63
19. Rozvod vody	3,00	214 800	214 800	3,13
20. Zdroj teplé vody	1,80	128 880	128 880	1,88
21. Instalace plynu	0,50	35 800	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	200 480	200 480	2,92
23. Vybavení kuchyně	0,50	35 800	35 800	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	365 160	365 160	5,32
25. Záchod	0,40	28 640	28 640	0,42
26. Ostatní	3,60	257 760	0	0,00
Upravená reprodukční cena			6 866 440 Kč	
Množství			1 432,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 795 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	160
Užitná plocha (UP)	[m ²]	304
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 432,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 795
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 795
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 866 440
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 433 220

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zděná dílna

Věcná hodnota dle THU

Zděná stavba se sedlovou střechou na pozemku p.č. st. 112. Využívána pravděpodobně jako dílna nebo skladový prostor. K datu ocenění k celkové rekonstrukci.

Užitná plocha orientačně

Název	Užitná plocha
1. NP	55,00 m ²
	55,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	74,00	3,00 m
	74,00 m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3*74 =	222,00
Z	půda/zastřešení	1,5*74 =	111,00
Obestavěný prostor - celkem:			333,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pasy
2. Obvodové stěny	zděné, cihelné
3. Stropy	rovné
4. Krov	sedlový
5. Krytina	taška
6. Klempířské práce	pozinkované nebo s nátěrem
7. Úprava povrchů	vápenné omítky
8. Schodiště	neuvažuje se
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	dřevěné
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná, motorová

Jednotková cena	2 500 Kč/m ³
Množství	333,00 m ³
Reprodukční cena	832 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	59 108	59 108	7,10
2. Obvodové stěny	31,80	264 735	264 735	31,80
3. Stropy	19,80	164 835	164 835	19,80
4. Krov	7,30	60 773	60 773	7,30
5. Krytina	8,10	67 433	67 433	8,10
6. Klempířské práce	1,70	14 153	14 153	1,70
7. Úprava povrchů	6,10	50 783	50 783	6,10
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	24 975	24 975	3,00
10. Okna	1,10	9 158	9 158	1,10
11. Podlahy	8,20	68 265	68 265	8,20
12. Elektroinstalace	5,80	48 285	48 285	5,80
Upravená reprodukční cena			832 500 Kč	
Množství			333,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 500 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	74
Užitná plocha (UP)	[m ²]	55
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	333,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	832 500
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	66,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	277 223

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky : p.č. st. 112, p.č. 114/1. Pozemky jsou rovinné, nejsou oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek p.č. st. 112 je zčásti zastavěn RD a zděnou stavbou, zbylá část a pozemek p.č. 114/1 využívány jako dvůr a zahrada (neudržované).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z pozemku ve vlastnictví státu - silnice. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, kanalizaci vlastní (zdroj: RISY, CUZK). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,- Kč/m² do 1 800,- Kč/m². V případě ocenění bylo počítáno s částkou 1 200,- Kč/m² u pozemků ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	114/1	791	1 200,00		949 200
zastavěná plocha a nádvoří	st. 112	398	1 200,00		477 600
Celková výměra pozemků		1 189	Hodnota pozemků celkem		1 426 800

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 103

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	304,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 432,00 m ³
Zastavěná plocha:	160,00 m ²
Plocha pozemku:	1 189,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům v obci Nové město pod Smrkem			
Lokalita:	Mlýnská, Nové Město pod Smrkem, okres Liberec			
Popis:	Rodinný dům v klidné obci nedaleko Liberce. Skládá se ze dvou pater, kuchyně, obývacího pokoje, dvou prostorných pokojů, koupelny s vanou, dvou menších prostorů, které se dají využít jako šatna. Dům je i z menší části podsklepený. Je v původním, ale udržovaném stavu. Vhodný k okamžitému bydlení i k rekonstrukci dle vlastních představ.			
Podlaží:	2			
Typ stavby:	zděný			
Pozemek:	171,00 m ²			
Užitná plocha:	235,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena				0,85
K2 Velikosti objektu - menší				0,90
K3 Poloha - srovnatelná				1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné				1,00
K5 Celkový stav - lepší				0,95
K6 Vliv pozemku - menší				1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění				1,00
Zdůvodnění koeficientu K_c:	V udržovaném stavu, menší výměra pozemku.			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 200 000	235,00	17 872	0,80	14 298



Zdroj: INEM.cz

Název:	Rodinný dům v obci Habartice			
Lokalita:	zastavěná část obce Habartice			
Popis:	RD řešený jako dvougenerační. Dům se slunnou zahradou se nachází v obci Habartice na Frýdlantsku. Přízemí domu je určeno k celkové rekonstrukci. Nachází se zde rozlehlá chodba se třemi rozsáhlými pokoji. Dva pokoje jsou průchozí a jeden samostatný, dále je zde místnost, kde se dá vybudovat prostorná koupelna. Na konci chodby je k domu vybudovaný zděný přístavek, který slouží jako dřevník s uhelnou. Pod domem se nachází sklep, který svými klenbovými stropy přímo vybízí k úpravě na malou vinotéku nebo poslouží třeba jen k uskladnění kompotů, zeleniny a ovoce. První patro domu bylo doposud obytné. Nalezneme zde chodbu s koupelnou, dvě průchozí místnosti, které slouží jako kuchyň s obývacím a dva samostatné průchozí pokoje, využívané jako ložnice. Z chodby ve vrchní části domu vedou schody do půdního prostoru, kde lze vybudovat dva podkrovní pokoje. Střešní krytina eternit. Místnosti vytápěné kamny na tuhá paliva. Dvojitá dřevěná okna (v perfektním stavu - není potřeba měnit), 1. patro elektřina v mědi, odpady řešené kanalizací, vodovodní řád - Studna (pitná) K domu patří slunná zahrada o výměře 850 m ² s ovocnými stromy jako jsou jabloně, třešně, višně a vzrostlý ořech, který při parných dnech zajistí dostatečný stín na posezení a nabrání nových sil ve slunečném počasí. Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 0,50 * 0,75 * 50 m ² sklep + 0,75 * 134 m ² 1.NP + 0,70 * 105 m ² 2.NP = 192,75 m ²			
Podlaží:	2			
Dispozice:	nezjištěno			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	984,00 m ²			
Užitná plocha:	192,75 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 990 000	192,75	15 512	0,80	12 410

Název: Rodinný dům v obci Krásný Les**Lokalita:** Krásný Les, okres Liberec

Popis: RD s pozemkem na hezkém a klidném místě při úpatí Jizerských hor. Dům pochází přibližně z roku 1890 a poslední modernizace byla před cca 10 lety. Posléze ještě instalována fotovoltaická elektrárna, nový kotel na tuhá paliva a další zařízení. Dům je z části podsklepen a náleží k němu velká garáž s dílnou a celek obklopuje krásná zahrada se vzrostlou zelení, altánem, skleníkem apod. Dům nabízí v 1.NP předsíň, ze které se vchází do klubové místnosti s jacuzzi a kulečnickým stolem a dále do technické místnosti. Další dveře vedou do sklepa. Po schodech se dostaneme do obytné části, kde je prostorný obývací pokoj, dvě ložnice, kuchyň a koupelna. Dům je napojen na elektro, kanalizaci a vodovod + vlastní studna.

Podlaží: 2**Dispozice:** nezjištěno**Typ stavby:** zděný**Pozemek:** 1 650,00 m²**Užitná plocha:** 250,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.9.2022	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 750 000	250,00	15 000	0,69	10 350

Minimální jednotková porovnávací cena	10 350 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 353 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 298 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	12 353 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	304,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 755 312 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 103	3 128 180,50 Kč
2. Zděná dílna	283 583,10 Kč
3. Pozemky	498 333,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 910 097,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 910 100,- Kč

slovy: Třimilionydevětsetdesettisícjednosto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 910 100 Kč

slovy: Třimilionydevětsetdesettisícjednosto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 103 3 433 220,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Zděná dílna 277 222,50 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 1 426 800,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 103 3 755 312,- Kč

Porovnávací hodnota	3 755 312 Kč
Věcná hodnota	5 137 243 Kč
z toho hodnota pozemku	1 426 800 Kč

Silné stránky

+ RD po částečné rekonstrukci

+ blízkost přechodu do Polska

Slabé stránky

- pravděpodobně nedokončená rekonstrukce interiérů

- poloha u silnice

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

3 800 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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 v obci Habartice a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. 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. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem nebo zadavatelem.

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, event. 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. Na přesnost závěru může mít vliv skutečnost, že vlastník oceňovaných nemovitostí neumožnil vnitřní prohlídku staveb. Technický stav vnitřních prostor a úroveň vnitřního vybavení byla znalcem odhadnuta a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat, což může mít následně právě vliv na přesnost závěru.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 103 v Habartících u Frýdlantu, který je součástí pozemku p.č. st. 112 – zastavěná plocha a nádvoří a dále pozemku p.č. 114/1 – zahrada, vše zapsané na LV č. 185, pro k.ú. Habartice u Frýdlantu, obec Habartice, okres Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant.

TRŽNÍ HODNOTA
s použitím atributů pro
určení ceny obvyklé

3 800 000 Kč

slovy: Třimilionyosmsettisíc 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. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 3.800.000,- Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyla umožněna prohlídka interiérů předmětu ocenění a zaměření, což může mít vliv na stanovenou tržní hodnotu.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 185	2
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	6

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

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sábl, Josef Vacík

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 1265-101/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 28.9.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č:

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 185	2
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokasující stav evidovaný k datu 16.05.2022 10:15:02

Okres: CE0513 Liberec

Obec: 564036 Habartice

Kat.území: 636312 Habartice u Frýdlantu

List vlastnictví: 185

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Chmielnicka Malgozsata, Skrzydlice 30/30, 59970 Zawidow, Polská republika			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití / Způsob ochrany
St. 112	398	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Habartice, č.p. 103, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 112			
114/1	791	sahrada	zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o zástavní právo smluvní

k sajištění splnění veškerých i budoucích pesčžitých dluhů na základě smlouvy o meziúvěru a úvěru č. 1066474601 aš do celkové výše 4 050 000,- Kč v době do 8.6.2051

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spožitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/ICD: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 112, Parcela: 114/1

Listina Smlouva o zřizení zástavního práva podle obč.s., o sákasu zatižení č. 1066474601/1 se dne 23.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2016 10:10:58. Zápis proveden dne 14.07.2016; uloženo na prac. Frýdlant

V-1122/2016-532

Pořadí k 23.06.2016 10:10

Související zápisy

Závasek nesajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřizení zástavního práva podle obč.s., o sákasu zatižení č. 1066474601/1 se dne 23.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2016 10:10:58. Zápis proveden dne 14.07.2016; uloženo na prac. Frýdlant

V-1122/2016-532

Související zápisy

Závasek neumožnit zápis nového zást. práva namisto starého

Listina Smlouva o zřizení zástavního práva podle obč.s., o sákasu zatižení č. 1066474601/1 se dne 23.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2016 10:10:58. Zápis proveden dne 14.07.2016; uloženo na prac. Frýdlant

V-1122/2016-532

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle sák. o spotř. úvěru

Listina Vyrosumění zástavního věřitele o započeti výkonu zást. práva dle sák. o spotř. úvěru se dne 29.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2022 17:52:08. Zápis proveden dne 04.05.2022; uloženo na prac. Frýdlant

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokasující stav evidovaný k datu 16.05.2022 10:15:02

Okres: 080513 Liberec

Obec: 564036 Habartice

Kat.území: 636312 Habartice u Frýdlantu

List vlastnictví: 185

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

B-468/2022-532

o Zákas zatižení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 112, Parcela: 114/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.s., o zákasu zatižení č.
1066474601/1 ze dne 23.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2016
10:10:58. Zápis proveden dne 14.07.2016; uloženo na prac. Frýdlant

V-1122/2016-532

Pořadí k 23.06.2016 10:10

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2016 10:12:43.
Zápis proveden dne 28.07.2016.

V-1191/2016-532

Pro: Chmielnicka Malgorzata, Skrzzydlice 30/30, 59970 Zawidow,
Polská republika

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra (m2)
114/1	64300	742
	64310	49

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.05.2022 10:29:47

Podpis, razítko:

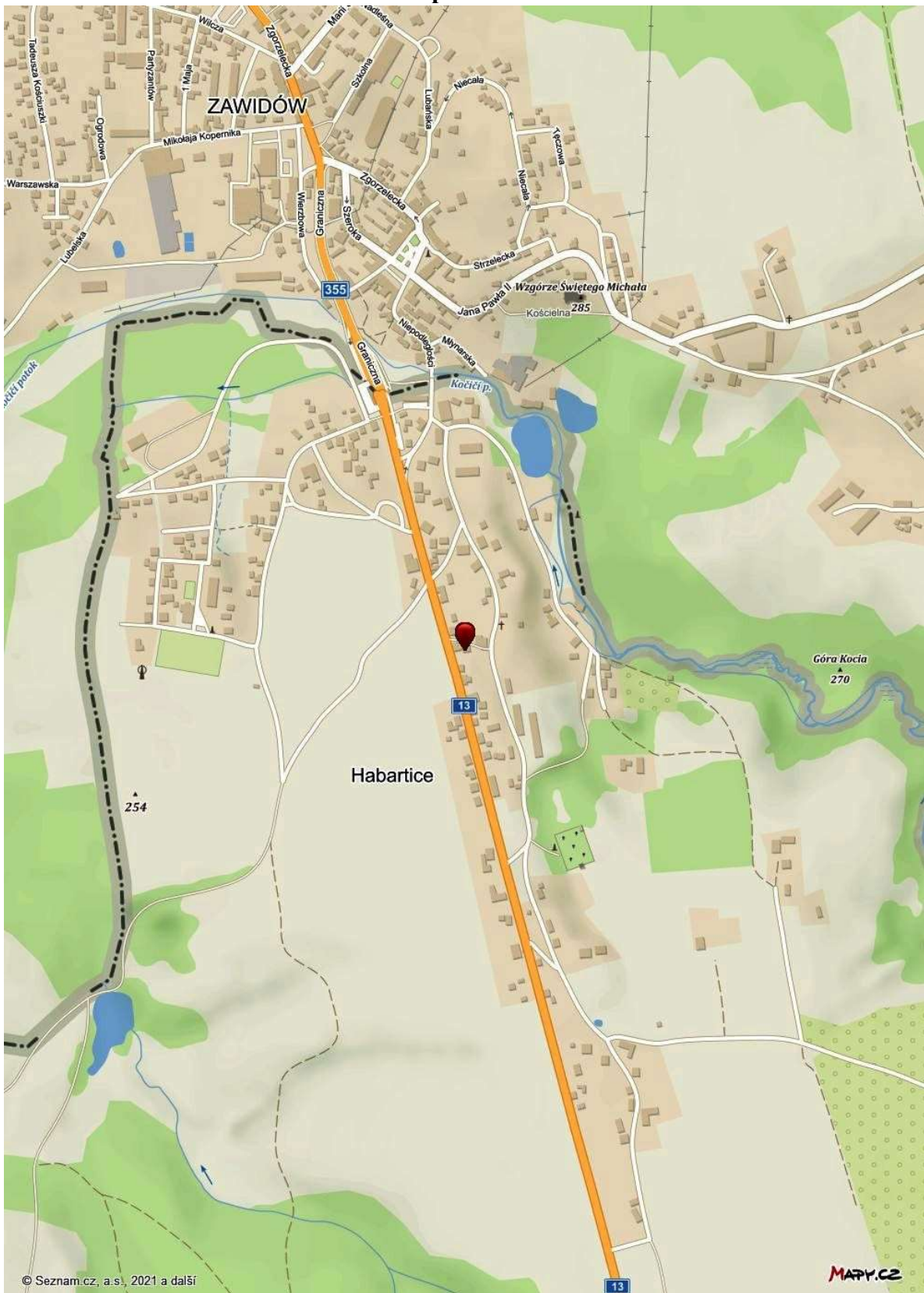
Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant, kód: 532.
strana 2

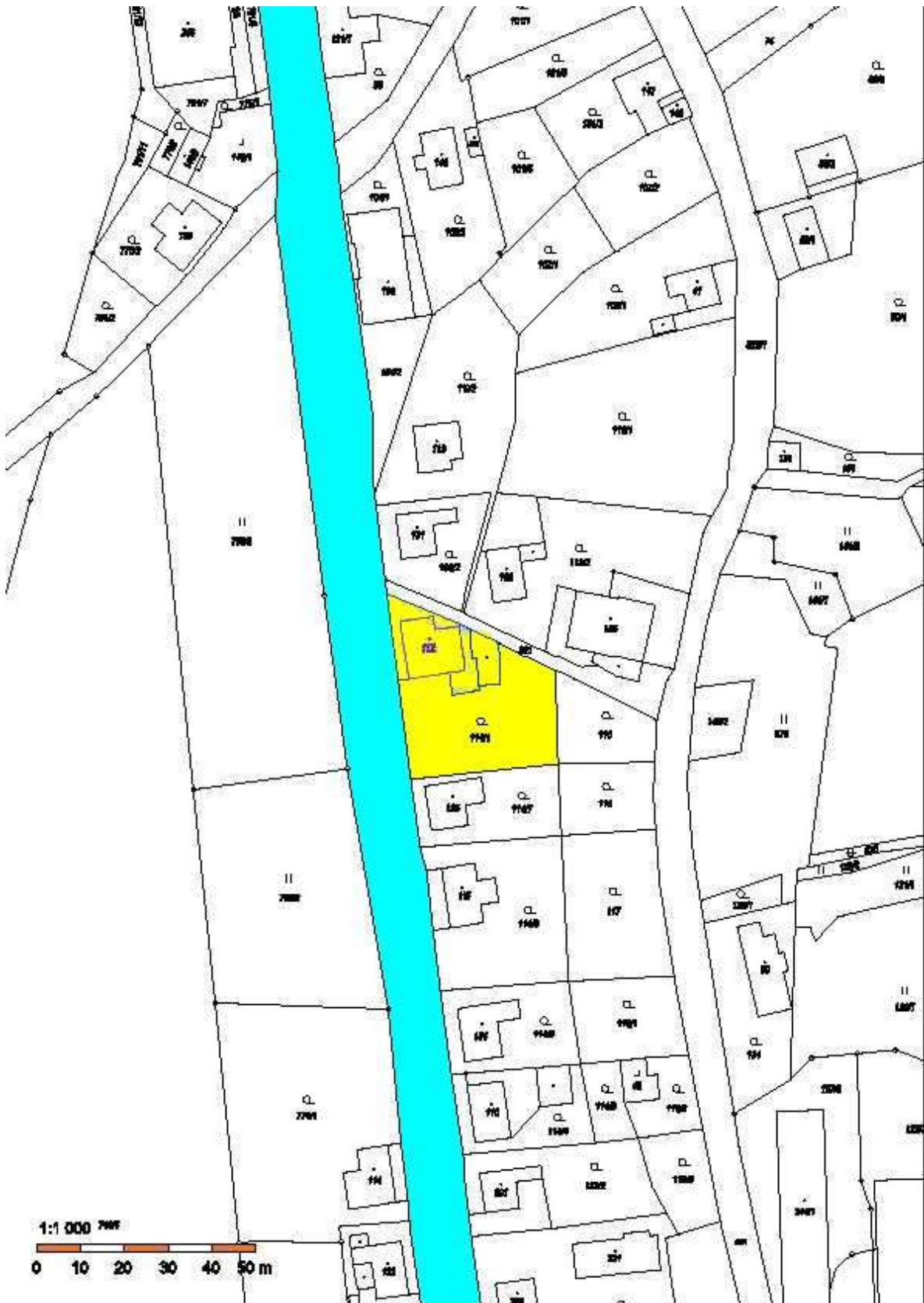


Mapa oblasti

Mapa oblasti



mapa lokality



Kopie katastrální mapy, oceňované nemovitosti - žlutě, příjezdová komunikace - modře











