

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005160/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 367 v části obce Kostelec nad Labem, obec Kostelec nad Labem, který je součástí pozemku st. parcela č. 396 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 416/3 - zahrada a pozemku p. č. 1654 - ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 58 pro katastrální území Kostelec nad Labem, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

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

Číslo jednací: 100/2022-N

TRŽNÍ HODNOTA	4 300 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 35 vč. příloh

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.2.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 4.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 367 v části obce Kostelec nad Labem, obec Kostelec nad Labem, který je součástí pozemku st. parcela č. 396 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p.č. 416/3 - zahrada a pozemku p. č. 1654 - ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 58 pro katastrální území Kostelec nad Labem, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako jednoho z podkladů pro veřejnou dražbu.

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 1.2.2023 od 10:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes písemnou výzvu a telefonickou domluvu, k místnímu šetření nedostavili a neumožnili tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do cca 10:30 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu a byla pořízena 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

Prohlídka byla provedena dne 1.2.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

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, z databází znalce 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://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR

- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 1.2.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře, předmět ocenění nebyl zpřístupněn. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a to pouze z exteriéru z veřejně přístupného prostoru.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Realitní server www.sreality.cz
- 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., č. 424/2021Sb. a č. 337/2022Sb. 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

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neproňávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 a pod. V současné době je 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

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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování 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. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí dle možností. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce nebyly při místním šetření přítomni, ač byly prostřednictvím doporučené pošty pozváni. Prohlídka interiérů objektů 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 externí prohlídky odhadnuty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Kostelec nad Labem, k.ú. Kostelec nad Labem

Adresa nemovité věci: Neratovická 367, 277 13 Kostelec nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

. Martin Moravec, T. G. Masaryka 270, 27713 Kostelec nad Labem, podíl 1 / 1

Viz příložený LV.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Kostelec nad Labem je město ležící v okrese Mělník, 7 km severozápadně od Brandýsa nad Labem. Historické jádro města je od roku 2003 městskou památkovou zónou. V obci MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, ordinace praktických i odborných lékařů, knihovna, obchody, restaurace, penziony, sportoviště a kulturní zařízení. Rodinný dům se nachází v zastavěné, jihozápadní části města Kostelec nad Labem, při zpevněné komunikaci ul. Neratovická. Lokalita se nachází v docházkové vzdálenosti od centra obce. Bezprostřední okolí je zastavěné převážně rodinnými domy.

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

1479/13 Město Kostelec nad Labem, nám. Komenského 1, 27713 Kostelec nad Labem

1479/11 Město Kostelec nad Labem, nám. Komenského 1, 27713 Kostelec nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 367 na st. parcele č. 396, pozemkem parcelní č. 416/3 a pozemkem parcelní č. 1654 (pozemek před domem, není oplocen), které jsou užívány ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, vše k.ú. Kostelec nad Labem, část obce Kostelec nad Labem, obec Kostelec nad Labem. Na pozemcích st. parcela č. 396 a parcela č. 416/3 se nachází vedlejší stavba s navazující stavbou garáže, nacházející se v pravé části areálu, předpokládá se, že tvoří příslušenství rodinného domu č.p. 367.

Objekt rodinného domu č.p. 367 je řadový, koncový, má obdélníkový půdorys, je pravděpodobně nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez provedené vestavby podkroví. Areál dotvářejí vedlejší stavby navazující na RD, venkovní úpravy běžného rozsahu a provedení, přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je celý oplocen (kromě pozemku p.č. 1654, který se nachází před RD). Přístup do areálu je z místní zpevněné komunikace.

Z informací získaných z Katastru nemovitostí je objekt napojen na kanalizační síť, vodu z řadu, plyn z veřejné sítě a ele. rozvod. Z místního šetření je patrné, že je stavba udržovaná a k datu ocenění pravděpodobně užívána k bydlení. S ohledem na nemožnost provedení místního šetření se předpokládá průměrný technický stav interiéru.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Objednatel nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztahených k předmětu ocenění.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 367
2. Vedlejší stavba hospodářské budovy
3. Garáž navazující na vedlejší stavbu hospodářské budovy
4. Oceňované pozemky st. p.č. 396, p.č. 416/3, p.č. 1654

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 367

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Vedlejší stavba hospodářské budovy
- 2.2. Garáž navazující na vedlejší stavbu hospodářské budovy

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Oceňované pozemky st. p.č. 396, p.č. 416/3, p.č. 1654

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Rodinný dům č.p. 367

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl 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 byla 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, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 367 v Neratovické ulici v Kostelci nad Labem
Adresa předmětu ocenění:	Neratovická 367 277 13 Kostelec nad Labem
LV:	58
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Kostelec nad Labem
Katastrální území:	Kostelec nad Labem
Počet obyvatel:	4 156
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 823,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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, 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 700,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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	II	0,00

poptávce		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,952}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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 - Bez dalších vlivů. II 0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,009$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,007$$

1. Rodinný dům č.p. 367

Objekt řadového koncového rodinného domu je obdélníkového půdorysu, není pravděpodobně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, a sedlovou střechu s volným půdním prostorem. Konstrukci tvoří pravděpodobně smíšené a cihelné zdivo. V domě je pravděpodobně bytová jednotka vel. 2+1. Areál dotvářejí venkovní úpravy - zděná vedlejší stavba hospodářské budovy, přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Původní stáří objektu nebylo zjištěno, dle odborného odhadu je stáří objektu cca 80 let. Objekt nebyl zpřístupněn při místním šetření, její objemové a stavebně-technické parametry byly stanoveny odborným odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 189,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:		=	112,00 m ²
Název podlaží	Zastavěná plocha		Konstrukční výška
1. NP:	112,00 m ²		3,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	3,2*112	=	358,40 m ³
půda/zastřešení:	2,9/2*112	=	162,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	520,80 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	112,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	112,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A

1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,642}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,189,- \text{ Kč/m}^3 * 0,642 = 2\,047,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 520,80 \text{ m}^3 * 2\,047,34 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 1,060 = 1\,073\,718,45 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 073 718,45 Kč

2. Vedlejší stavba hospodářské budovy

Vedlejší stavba hospodářské budovy, jednopodlažní, navazující na rodinný dům. Stavba nebyla zpřístupněna, objem budovy je stanoven pouze odborným odhadem z dostupné ortofotomapy, popř. z fotografie dvorní části.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
-------	------------------------------------	-------

1. NP	78,00	3,00 m
	78,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3*78 =	234,00
Z	zastřešení	2/2*78 =	78,00
Obestavěný prostor - celkem:			312,00 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	taška/asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozink, event. s nátěrem	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					96,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9620

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9620
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,7380</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 292,44
Plná cena: 312,00 m ³ * 3 292,44 Kč/m ³	=	1 027 241,28 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 70 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 130 = 53,8 %		
Koeficient opotřebení: (1- 53,8 % / 100)	*	<u>0,462</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	474 585,47 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,007</u>
Cena stavby CS	=	477 907,57 Kč
Vedlejší stavba hospodářské budovy - zjištěná cena	=	<u>477 907,57 Kč</u>

3. Garáž navazující na vedlejší stavbu hospodářské budovy

Garáž navazující na vedlejší stavbu hospodářské budovy a tvořící celek vč. stavby RD do písmene U. Stavba nebyla zpřístupněna, objem budovy je stanoven pouze odborným odhadem z dostupné ortofotomapy, popř. z fotografie dvorní části.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	2 843,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:		=	20,00 m ²
Název podlaží	Zastavěná plocha		Konstrukční výška
1. NP:	20,00 m ²		2,80 m

Obestavěný prostor

1. NP:	2,8*20	=	56,00 m ³
zastřešení:	2/2*20	=	20,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>76,00 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou – krovem umožňující zřízení podkrovní	I	typ A
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00

3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,700 = \mathbf{0,583}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,843,- \text{ Kč/m}^3 * 0,583 = 1\,657,47 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 76,00 \text{ m}^3 * 1\,657,47 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 1,060 = 126\,849,49 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 126 849,49 Kč

4. Oceňované pozemky st. p.č. 396, p.č. 416/3, p.č. 1654

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,007}$

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	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

			[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1			700,-	1,007	
				704,90	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 396	319	704,90	224 863,10
§ 4 odst. 1	zahrada	416/3	353	704,90	248 829,70
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1654	23	704,90	16 212,70
Stavební pozemky - celkem			695		489 905,50

Oceňované pozemky st. p.č. 396, p.č. 416/3, p.č. 1654 - zjištěná cena = 489 905,50 Kč celkem

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 367

Věcná hodnota dle THU
Popis - viz zjištěná cena.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP	Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
	obytné plochy - odhad	84,00 m ²	1,00	84,00 m ²
				84,00 m²
				84,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	112,00	3,20 m
		112,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3,2*112 =	358,40
Z	půda/zastřešení	2,92/2*112 =	163,52
Obestavěný prostor - celkem:			521,92 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	smíšené, cihla, kámen
3. Stropy	pravděpodobně s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha

5. Krytina	pálená krytina
6. Klempířské konstrukce	pozinkované, event. s nátěrem
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky
8. Fasádní omítky	nezateplená, vápenná
9. Vnější obklady	nejsou
10. Vnitřní obklady	pravděpodobně v koupelně, kuchyni
11. Schody	dřevěné na půdu
12. Dveře	pravděpodobně hladké, plné, event. prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně dlažby, PVC
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba
16. Vytápění	pravděpodobně centrální domovní (kotel ve stavbě)
17. Elektroinstalace	pravděpodobně světelná i motorová
18. Bleskosvod	není
19. Rozvod vody	pravděpodobně studená i teplá
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
21. Instalace plynu	HUP
22. Kanalizace	ano, veřejná
23. Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
25. Záchod	pravděpodobně splachovací
26. Ostatní	nezjištěno

Jednotková cena	5 500 Kč/m ³
Množství	521,92 m ³
Reprodukční cena	2 870 560 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	235 386	235 386	8,59
2. Zdivo	21,20	608 559	608 559	22,20
3. Stropy	7,90	226 774	226 774	8,27
4. Střecha	7,30	209 551	209 551	7,64
5. Krytina	3,40	97 599	97 599	3,56
6. Klempířské konstrukce	0,90	25 835	25 835	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	166 492	166 492	6,07
8. Fasádní omítky	2,80	80 376	80 376	2,93
9. Vnější obklady	0,50	14 353	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	66 023	66 023	2,41
11. Schody	1,00	28 706	28 706	1,05
12. Dveře	3,20	91 858	91 858	3,35
13. Okna	5,20	149 269	149 269	5,45
14. Podlahy obytných místností	2,20	63 152	63 152	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,00	28 706	28 706	1,05
16. Vytápění	5,20	149 269	149 269	5,45
17. Elektroinstalace	4,30	123 434	123 434	4,50
18. Bleskosvod	0,60	17 223	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	91 858	91 858	3,35
20. Zdroj teplé vody	1,90	54 541	54 541	1,99

21. Instalace plynu	0,50	14 353	14 353	0,52
22. Kanalizace	3,10	88 987	88 987	3,25
23. Vybavení kuchyně	0,50	14 353	14 353	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	117 693	117 693	4,29
25. Záchod	0,30	8 612	8 612	0,31
26. Ostatní	3,40	97 599	0	0,00
Upravená reprodukční cena			2 741 385 Kč	
Množství			521,92 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 253 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	112
Užitná plocha (UP)	[m ²]	84
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	521,92
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 253
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 253
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 741 646
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 370 823

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba hospodářské budovy

Věcná hodnota dle THU

Popis - viz zjištěná cena.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	78,00	3,00 m
	78,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	3*78 =	234,00
Z	zastřešení	2/2*78 =	78,00
Obestavěný prostor - celkem:			312,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pasy

2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov	dřevěný neumožňující podkrovní
5. Krytina	taška/asfaltové pásy
6. Klempířské práce	pozink, event. s nátěrem
7. Úprava povrchů	omítka
8. Schodiště	neuvažuje se
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	jednoduchá
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Jednotková cena	3 000 Kč/m ³
Množství	312,00 m ³
Reprodukční cena	936 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	66 456	66 456	7,10
2. Obvodové stěny	31,80	297 648	297 648	31,80
3. Stropy	19,80	185 328	185 328	19,80
4. Krov	7,30	68 328	68 328	7,30
5. Krytina	8,10	75 816	75 816	8,10
6. Klempířské práce	1,70	15 912	15 912	1,70
7. Úprava povrchů	6,10	57 096	57 096	6,10
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	28 080	28 080	3,00
10. Okna	1,10	10 296	10 296	1,10
11. Podlahy	8,20	76 752	76 752	8,20
12. Elektroinstalace	5,80	54 288	54 288	5,80
Upravená reprodukční cena			936 000 Kč	
Množství			312,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 000 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	78
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	312,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	936 000
Stáří	roků	70
Další životnost	roků	60
Opotřebení	%	53,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	432 432

2.2. Garáž navazující na vedlejší stavbu hospodářské budovy

Věcná hodnota dle THU
Popis - viz zjištěná cena.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	0,00 m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	20,00	2,80 m
	20,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	2,8*20 =	56,00
Z	zastřešení	2/2*20 =	20,00
Obestavěný prostor - celkem:			76,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pasy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov	dřev. konstrukce
5. Krytina	taška/asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	chybí
9. Okna	nezjištěno
10. Vrata	dřevěná
11. Podlahy	betonová
12. Elektroinstalace	pravděpodobně ano

Jednotková cena	3 000 Kč/m ³
Množství	76,00 m ³
Reprodukční cena	228 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	14 136	14 136	6,47
2. Obvodové stěny	30,10	68 628	68 628	31,39
3. Stropy	26,20	59 736	59 736	27,32
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	12 996	12 996	5,94
6. Klempířské konstrukce	2,90	6 612	6 612	3,02
7. Úpravy povrchů	4,80	10 944	10 944	5,01

8. Dveře	2,70	6 156	0	0,00
9. Okna	1,40	3 192	0	0,00
10. Vrata	6,80	15 504	15 504	7,09
11. Podlahy	7,20	16 416	16 416	7,51
12. Elektroinstalace	6,00	13 680	13 680	6,26
Upravená reprodukční cena			218 652 Kč	
Množství			76,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 877 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	20
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	76,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 877
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 877
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	218 652
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	60
Opotřeбенí	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	109 326

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky st. p.č. 396, p.č. 416/3, p.č. 1654

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky : st. parcela č. 396, p.č. 416/3, p.č. 1654. Pozemky jsou rovinaté, obdélníkového tvaru, jsou oplocené (kromě p.č. 1654) a tvoří funkční celek. Pozemek st. p.č. 396 je zčásti zastavěn RD, zděnou stavbu a garáží, zbylá část a pozemek p.č. 416/3 využívány jako dvůr a zahrada. Pozemek p.č. 1654 se nachází před RD (zatravněný pruh) ve směru do ulice a není oplocen.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z pozemku ve vlastnictví obce. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, kanalizaci (zdroj: RISY, CUZK). V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 3 000,- Kč/m² do 4 500,- Kč/m². Dle odborného odhadu znalce je jednotková cena stanovena ve výši 3 500,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 396	319	3 500,00	1 / 1	1 116 500
zahrada	416/3	353	3 500,00	1 / 1	1 235 500
ostatní plocha	1654	23	3 500,00	1 / 1	80 500
Celková výměra pozemků		695	Hodnota pozemků celkem		2 432 500

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 367

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	84,00 m ²
Obestavěný prostor:	521,92 m ³
Zastavěná plocha:	112,00 m ²
Plocha pozemku:	695,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům

Lokalita: Křenek, okres Praha-východ

Popis: Rodinný dům na dojezd od Prahy. Obec Křenek leží jen 6 km od sjezdu z dálnice na Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Z Černého mostu jste tu autem za 23 minut.

Nabízíme ke koupi rodinný dům s obytnou plochou 158 m² a se zahradou 408m².

Nemovitost se skládá z kuchyně, 3 pokojů, koupelny, WC a z technické místnosti. K dispozici je půda i sklep, do kterého se vchází ze zahrady. Na pozemku je pozůstatek bývalého skleníku. Nemovitost je v původním stavu před rekonstrukcí. Dům je napojen na elektřinu, vytápění je zajištěno elektrokotlem a voda vlastní studnou (obec připravuje výstavbu vodovodu) a tlakovou kanalizací. V domě jsou i původní kamna a komín, přičemž po rekonstrukci zde může být i krb. Dům je vhodný jak pro trvalý pobyt, tak k rekreaci. Řeka Labe je vzdálena 5 minut chůzí od domu. Lokalita je tak ideální na procházky, rybaření, koupání, houbaření nebo cyklistiku. Podél druhého břehu řeky vede cyklostezka z Kostelce nad Labem do Lázní Toušeň, která je dlouhá 26 km. U domu je tzv. slepé rameno Borecké svodnice, takže nemovitost vhodná pro rybáře, který má řeku hned u pozemku. Plocha pozemku, zastavěná plocha a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.

Podlaží: 1

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděný

Pozemek: 566,00 m²

Užitná plocha: 96,00 m²

Zastavěná plocha: 158,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - větší 1,05

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00

K6 Vliv pozemku - menší 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 000 000	96,00	52 083	0,94	48 958

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Květnová, Neratovice - Lobkovice			
Popis:	Rodinný dům v obci Neratovice, část obce Lobkovice. Jedná se o přízemní dům o dispozici 2+1 s koupelnou a pozemkem o celkové výměře 1042 m ² , na kterém se nachází také garáž a stodola. Pozemek je rozdělený na dvůr a ovocný sad. Objekt je napojený na elektřinu (220/380V, plyn, obecní vodovod. Na pozemku je studna a žumpa. Vytápění plynovým kotlem plus krbová kamna s výměníkem, doplněné možností topit přímotopy. V blízkosti domu se nachází vlakové nádraží Lobkovice (trasa Neratovice - Čelákovice). Lobkovice (dříve samostatná obec) se nachází na levém břehu Labe, pochází odsud rod Lobkoviců a spisovatel František Palacký. Plocha pozemku, zastavěná plocha a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.			
Podlaží:	1			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděný			
Pozemek:	1 042,00 m ²			
Užitná plocha:	72,00 m ²			
Zastavěná plocha:	90,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,90	
K2 Velikosti objektu - menší			0,95	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - srovnatelný			1,00	
K6 Vliv pozemku - větší			0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	k 26.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	K_C
	4 499 000	72,00	62 486	0,73
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				45 615



Zdroj: sreality.cz

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Křenek, okres Praha-východ			
Popis:	Rodinný dům v původním stavu nacházející se v obci Křenek (Praha východ) nedaleko jezera Lhota. Dům disponuje obývacím pokojem s kuchyňským koutem, ložnicí, chodbou a malou koupelnou s toaletou. Dům je napojen na elektřinu a kanalizaci. Rozvod vody z vlastní kopané studny. K vytápění domu slouží krbová kamna na tuhá paliva umístěná v chodbě a k ohřevu vody je používán elektrický bojler. V kuchyni je plynový sporák napojený na propanbutanovou láhev. Na pozemku je k využití zděná dílna. Možnost parkovat před domem nebo na vlastním pozemku. Plocha pozemku, zastavěná plocha a užitná plocha jsou přebrány z inzerované nabídky.			
Podlaží:	1			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	zděný			
Pozemek:	403,00 m ²			
Užitná plocha:	60,00 m ²			

Zastavěná plocha: 82,00 m²

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 - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 1.2.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 290 000	60,00	71 500	0,84	60 060

Minimální jednotková porovnávací cena	45 615 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 544 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 060 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	51 544 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	84,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 329 696 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 367	1 073 718,- Kč
2. Vedlejší stavba hospodářské budovy	477 908,- Kč
3. Garáž navazující na vedlejší stavbu hospodářské budovy	126 849,- Kč
4. Oceňované pozemky st. p.č. 396, p.č. 416/3, p.č. 1654	489 906,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 168 381,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 168 380,- Kč**

slovy: Dvamilionyjednstošedesátosmtisíctřistaosmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 168 380 Kč

slovy: Dvamilionyjednstošedesátosmtisíctřistaosmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Rodinný dům č.p. 367	1 370 823,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. Vedlejší stavba hospodářské budovy	432 432,- Kč
2.2. Garáž navazující na vedlejší stavbu hospodářské budovy	109 326,- Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	541 758,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. Oceňované pozemky st. p.č. 396, p.č. 416/3, p.č. 1654	2 432 500,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Rodinný dům č.p. 367	4 329 696,- Kč

Porovnávací hodnota	4 329 696 Kč
Věcná hodnota	4 345 081 Kč
z toho hodnota pozemku	2 432 500 Kč

Silné stránky

- + vyhledávaná lokalita nedaleko Prahy
- + možnost parkování na vlastním pozemku
- + dobré parkovací možnosti v okolí
- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + možnost napojení na všechny inž. sítě

Slabé stránky

- poloha u poměrně frekventované silnice
- nebyla umožněna prohlídka a zaměření interiérů
- leží v záplavové oblasti

TRŽNÍ HODNOTA

4 300 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřístatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Kostelec nad Labem a okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je místní občanská vybavenost. Parkování možno na vlastním pozemku. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem, zástupcem vlastníka či objednavatelem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

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 4.300.000,- Kč.

TRŽNÍ HODNOTA

4 300 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřistatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a ve stejném technickém stavu, dále pak nemožnost provedení místního šetření v interiéru budovy, kdy není možné jednoznačně určit užitnou plochu ani technický standard a stav objektu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5160/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, 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 005160/2023 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 4.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 005160/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 58 ze dne 8.7.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy ze dne 2.2.2023	1
Fotodokumentace ze dne 2.2.2023	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2022 10:15:02

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 534935 Kostelec nad Labem

Kat.území: 670171 Kostelec nad Labem

List vlastnictví: 58

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Moravec Martin, T. G. Masaryka 270, 27713 Kostelec nad Labem

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 396	319	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec nad Labem, č.p. 367, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 396				
416/3	353	zahrada		zemědělský půdní fond
1654	23	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 690.000.- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Macák Milan, Moskevská 1842, 27204 Kladno, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 396, Parcela: 1654, Parcela: 416/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.02.2012.

V-686/2012-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 194.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Macák Milan, Moskevská 1842, 27204 Kladno, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 396, Parcela: 1654, Parcela: 416/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2012.

V-3470/2012-206

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávky na vrácení meziúvěru s příslušenstvím do výše Kč 2.100.000,-

- budoucí pohledávky na vrácení úvěru, který bude poskytnut ke splacení meziúvěru do výše Kč 1.260.000,-

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2022 10:15:02

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534935 Kostelec nad Labem
Kat.území: 670171 Kostelec nad Labem List vlastnictví: 58
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Moravec Martin, T. G. Masaryka 270, 27713 Kostelec nad Labem XXXXXXXXXX

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
416/3	25600	353

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

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

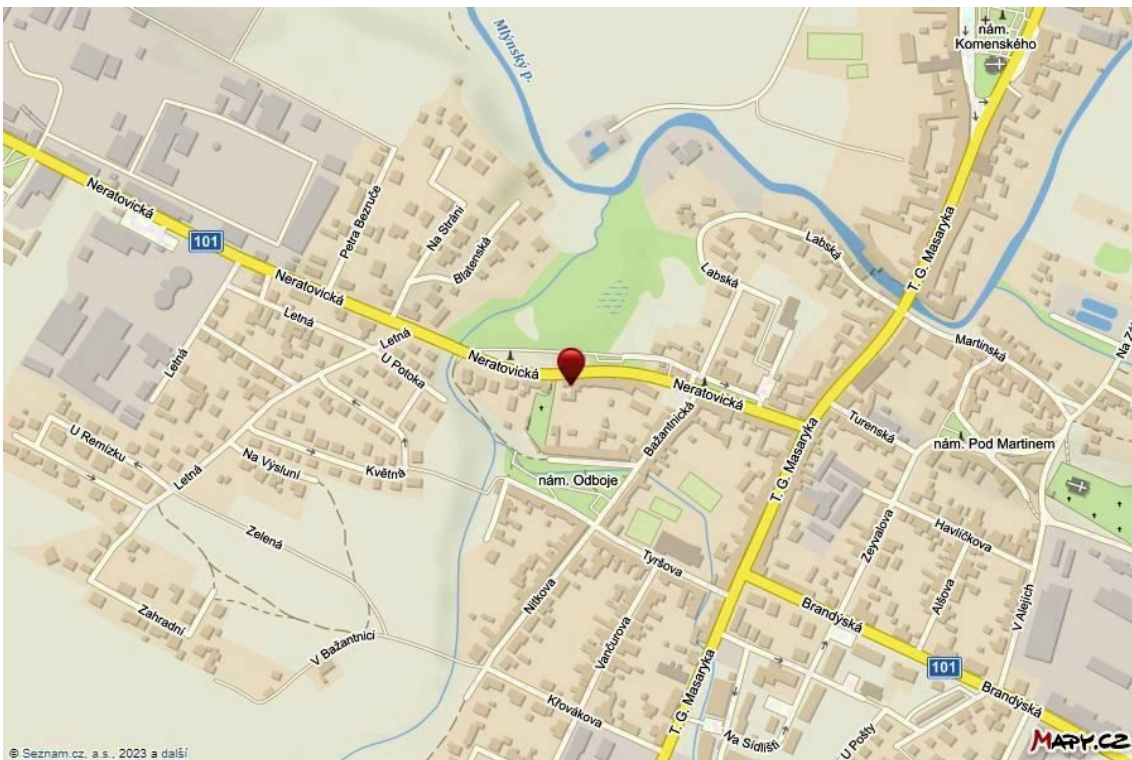
Vyhотовeno: 08.07.2022 10:36:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



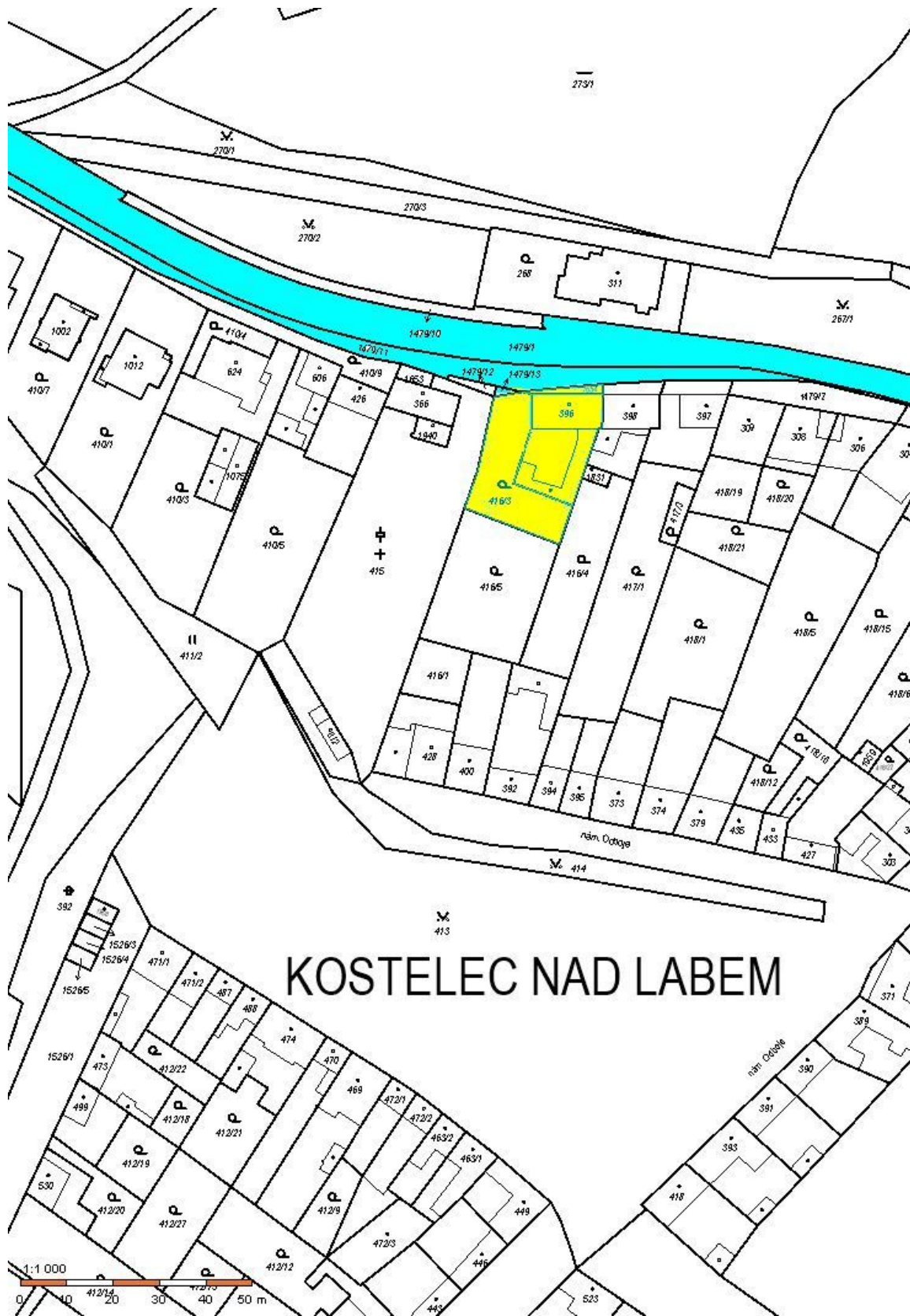
mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



Neratovická ulice - příjezdová komunikace



příjezd k RD



vrata na pozemek



příjezd ke garáži



pozemek p.č. 1654 před RD



vstup do RD



čelní pohled na RD



střešní konstrukce a krytina RD



pohled na RD



garáž



část přístavby k RD viditelná z ulice