ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 053162/2024

Znalecký posudek je podán v oboru obor E k o n o m i k a, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č.365, jehož součástí je budova č.p.159, pozemek p.č.366, p.č.367 včetně příslušenství v k.ú. Chudeřín u Litvínova

Znalec: Ing. Petr Bicenc
Koldům 1581
436 01 Litvínov
telefon: 603748486
e-mail: pbicenc@volny.cz
IČ: 44517858

Zadavatel: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983
Politických vězňů 909/4
22599 Praha

OBVYKLÁ CENA	**6 800 000 Kč**

Počet stran: 28 a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 1.7.2024 **Vyhotoveno:** V Litvínově 2.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

zjištěná cena a obvyklá cena nemovitostí - pozemku p.č.365, jehož součástí je budova č.p.159, pozemku p.č.366, p.č.367 včetně příslušenství v k.ú. Chudeřín u Litvínova

1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej nemovitosti

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

Nebyly zjištěné žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěr posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.7.2024 za přítomnosti technika p. Vavřince.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

informace zjištěné(předložené) zadavatelem(projektová dokumentace, nájemní smlouvy, pachtovní smlouvy, předkupní práva, geometrický plán, starší znalecký posudek nebo odhad, starší fotografická dokumentace, evidenční list bytu…)
- informace zjištěné z dostupných veřejných zdrojů(katastr nemovitostí, územní či regulační plán, místně příslušný obecní úřad, databáze nemovitostí, inzertní nabídky realitních kanceláří…)
- informace získané při místním šetření(měření a fotodokumentace)

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Informace získané od stavebního technika
- Zjednodušená projektová dokumentace poskytnutá firmou Česká pošta, s.p.
- Informace z územního plánu města Litvínov
- Zjištění na místě samém

Zpracovatel posudku neměl k dispozici žádné jiné než výše uváděné podklady. Předložená dokumentace je neúplná. V předložené části nebyly shledány výrazné odchylky od skutečnosti. Ocenění je provedeno podle této dokumentace, vlastního ohledání a sdělení zadavatele při místním šetření.

Jelikož aktuální realitní inzerce neposkytuje ve většině případů dostatečné množství potřebných podkladů, jsou dalším zdrojem dat databáze vytvářené různými subjekty na základě archivace realitní inzerce.

K vyhledání potřebných porovnatelných nemovitostí používám databáze vytvořené firmou Valuo Technologies s.r.o., třída T. G. Masaryka 1078, Mladá Boleslav 111, 293 01 Mladá Boleslav, IČO: 06403492. Konkrétně nástroj Valuo Profi, který je provázán s údaji z katastru nemovitostí a umožňuje tak zjištění inzerované nabídkové ceny včetně její historie a konečné kupní ceny zapsané v katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data poskytnuté zadavatelem jsou dle mého názoru věrohodná
Data potřebná k vypracování posudku byla získána z ověřených zdrojů jsou věrohodná
Při místním šetření byly porovnány předložené podklady se skutečností a nebyl zjištěn rozpor

Předmětem tohoto znaleckého posudku není ověření pravosti, správnosti či úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vypracování posudku. Zpracovatel posudku proto vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů. Nemůže tedy nést zodpovědnost za případné nesrovnalosti v případě vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem nebo platnosti či správnosti práv k cizím věcem a nájemním vztahům.

Pokud byly použity informace i z jiných zdrojů, má zpracovatel za to, že jsou věrohodné, a nebyly tedy z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond apod. Při prohlídce nebyly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky. Závěry uvedené v ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydové látky nebo jiné potenciálně nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické ani hydrogeologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

Znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování a účetnictví a daní platné v době zpracování resp. k datu ocenění.
Znalecký posudek nemovitých věcí je zpracován podle podmínek trhu k datu ocenění.
Zpracovatel si vyhrazuje právo na vyhotovení dodatku k tomuto posudku, pokud dodatečně vyjdou najevo skutečnosti, mající vliv na ocenění a které zpracovatel nemohl v době ocenění zjistit. To se týká především případů, kdy nebyla znalci umožněna prohlídka a zaměření nemovitých věcí.

Na těchto zásadách je vypracováno toto ocenění. Určená obvyklá cena, tržní hodnota a cena zjištěná podle cenového předpisu jsou platné k datu ocenění uvedeném na titulní straně.
Uvedené ceny jsou vždy cenami konečnými, tj. včetně příslušné DPH podle daňových předpisů platných k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě 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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota
Ve smyslu §2 odst. 4 Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění „pro účely tohoto zákona 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. ”

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie) uvádí že: „ Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy (stavby) mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Výnosový způsob: vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Nákladový způsob: stanoví se náklady na pořízení stavby v současné cenové úrovni snížené o opotřebení přiměřené stáří stavby, jejímu stavu a předpokládané další životnosti (časová cena vystihující reálný technický stav v čase ohodnocení). K ceně stavby se připočte cena pozemků.

Věcná hodnota
Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. U staveb se zjišťuje pomocí stavebních rozpočtů, agregovaných položek, ukazatelů průměrných orientačních cen vydávaných URS Praha, apod. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu. Nákladová metoda, vychází z dřívějších údajů a odvozuje hodnotu nemovitosti od nákladů již na stavbu vynaložených. Tj. vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Předpokládané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry a srážkou za znehodnocení (opotřebení).

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Závěrem provede znalec odborný odhad tržní hodnoty na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data byla předaná zadavatelem, nebo získána z veřejně přístupných informačních zdrojů či při místním šetření.

Obvykle každou prodávanou komplexní nemovitost tvoří dílčí nemovitosti různých druhů (např. budovy a stavební parcely). Cena administrativní celé komplexní nemovitosti je tedy součtem administrativních cen dílčích nemovitostí, jak stanoví vyhláška. Cena sjednaná pro komplexní nemovitost je zaznamenaná cena (evidovaný cenový údaj v katastru nemovitostí), za kterou byla tato nemovitost prodána. Základním úkolem je stanovit průměrnou jednotkovou kupní cenu určitého druhu nemovitosti v oblasti vymezené stanovenými parametry (např. region, velikost, opotřebení atd.). Za tím účelem se najdou všechny realizované prodeje komplexních nemovitostí v této oblasti obsahující dílčí nemovitost zkoumaného druhu.

Vymezení nemovitostí pro stanovení průměrné jednotkové kupní ceny určitého druhu nemovitosti se provede v několika krocích. Nejprve se vyberou jen ty komplexní nemovitosti, jejichž popisné informace z realitní databáze je možné spárovat s cenovými údaji v katastru nemovitostí. V případě, že reprezentativní vzorek skutečně realizovaných odchodů s relevantními informacemi o zobchodovaných nemovitostech nebude statisticky významný, tj. jak stanoví oceňovací vyhláška do 3 obdobných nemovitostí, budou tato data doplněna o nemovitosti, ke kterým existuje cenový údaj a podařilo se získat alespoň částečně relevantní informace o dané nemovitosti. Kdy je nutné si uvědomit, že výběr zásadních faktorů pro jednotkovou cenu daného druhu nemovitosti, stejně jako samotný prvotní výběr druhů nemovitostí, je výsledkem poměrně rozsáhlých analýz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Shromážděná data byla zpracovaná v souladu cenovými předpisy a metodikami MF a standardy pro oceňování.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Most, obec Litvínov, k.ú. Chudeřín u Litvínova
Adresa nemovité věci:	Chudeřínská, 403 32 Litvínov - Chudeřín

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, právo hospodařit s majetkem státu: Česká pošta, s.p.,, IČ: 47114983, Politických vězňů 909/4, 11000 Praha 1, podíl 1 / 1

Nemovitosti – pozemek p.č.365, jehož součástí je budova č.p.159, pozemek p.č.366, p.č.367 včetně příslušenství v k.ú. Chudeřín u Litvínova jsou vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most

Omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 365

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2006.**

V-2623/2006-508 *Listina* **Výpis z obchodního rejstříku prokazující splynutí obchodních**

Dokumentace a skutečnost

Znalec vychází z porovnání podkladů a skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření a přepokládá, že stav v rozhodném období byl částečně totožný a částečně změněný se stavem ke dni místního šetření. Při porovnání skutečnosti a snímku z katastrální mapy byly zjištěny částečné nesrovnalosti. Přístavba ze severní strany je větší než je uvedená na snímku z katastrální mapy.
K nemovitostem předložil částečně vlastník vyžádané doklady(zjednodušenou projektovou dokumentaci). Nebylo předloženo stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí. Proto nemohlo být porovnáno skutečné provedení stavby s projektem. Nemovitost je užívána v souladu s právním stavem a ke dni ocenění je běžně užívaná.
Pozemky a stavba na něm umístěná, která je předmětem ocenění, jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a barevně vyznačeny na kopii katastrální mapy.

Místopis

Stavba se nachází v západní krajové zastavěné části obce v Chudeřínské ulici. Jedná se o řadovou krajní zděnou budovu se sedlovou střechou. Okolo stavby jsou rodinné domy a objekty občanské vybavenosti. Vstup do objektu je z jižní i severní strany. Severně od domu stojí zděná vedlejší stavba využívaná jako dílna či garáž. Vedle této stavby v západním rohu zahrady stojí plechový sklad. Za touto stavbou se nachází zahrádka trojúhelníkového tvaru. Tento pozemek je pronajatý a veškeré venkovní úpravy byly provedeny na náklady nájemce, a proto k těmto úpravám nepřihlížíme. Ke stavbě vede přípojka vody, elektřiny, plynu a kanalizace je svedena do veřejné kanalizace. Pozemky jsou mírně svažité západním směrem a částečně oplocené. Venkovní úpravy(zpevněné plochy, oplocení, plotová vrata....) jsou uvedené v seznamu. Přístup k pozemku p.č.365 je po zpevněné komunikaci, která je ve vlastnictví Města Litvínov.

Litvínov je druhé největší město okresu Most v Ústeckém kraji. Leží na úpatí Krušných hor, 10 km severně od Mostu, 35 km západně od Ústí nad Labem. V 19. století se v Litvínově rozvinula textilní i hrnčířská výroba a v širokém okolí těžba hnědého uhlí. V Záluží jižně od města založen velký chemický závod na výrobu syntetického benzínu z uhlí, dnešní Unipetrol RPA. Litvínov je významným střediskem chemického a textilního průmyslu, též křižovatkou dálkových ropovodů. V okolí těžba hnědého uhlí (hlubinný důl Centrum v Záluží, dnes v likvidaci, povrchové doly v okolí Bíliny, Mostu a Jirkova). Životní prostředí je částečně zatíženo průmyslovými emisemi. Litvínov patří mezi česká města s významnou hokejovou tradicí, od 60. let dvacátého století se místní klub stabilně účastní nejvyšší české (příp. československé) hokejové soutěže. Město má tu možnost a prostředky nabídnout širokou škálu kulturních zařízení(kulturní dům, divadlo, zámek s výstavní síní…) a sportovišť(hokejový, fotbalový stadión, letní koupaliště, sportovní hala…) a příležitostí. Využití dostatečného množství cyklo stezek a stezek pro pěší, v zimě s možností lyžování či využití běžkařských tratí v okolí areálu Emerán-Klíny(cca 5km).

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	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

868/1 Město Litvínov

Celkový popis nemovité věci

Stavba se nachází v západní krajové zastavěné části obce v Chudeřínské ulici. Jedná se o řadovou krajní zděnou budovu se sedlovou střechou. Okolo stavby jsou rodinné domy a objekty občanské vybavenosti. Vstup do objektu je ze jižní i severní strany. Severně od domu stojí zděná stavba využívaná jako garáž a příležitostná opravna automobilů. Vedle této stavby v západním rohu zahrady stojí plechový sklad. Za touto stavbou se nachází zahrádka trojúhelníkového tvaru. Ke stavbě vede přípojka vody, elektřiny, plynu a kanalizace je svedena do veřejné kanalizace. Pozemky jsou rovinaté a převážně vymezené stavbami a částečně oplocené. Venkovní úpravy(zpevněné plochy, oplocení, plotová vrata....) jsou uvedené v seznamu.

Stavba je částečně podsklepená s dvěma nadzemními podlažími, podkrovím a volným půdním prostorem. V podzemním podlaží jsou sklepní místnost. V 1.NP je chodba, bývalá provozovna pošty a byt 2+1, který je pronajímán. V druhém nad zemním podlaží je chodba a dva byty(2+1 a 3+1, které vede po točitém schodišti do podkroví, kde jsou dva pokoje). V mezipatře mezi 2.NP a 3.NP jsou komory, kde jsou umístěné plynové kotli pro každý byt samostatně. Vedle podkroví je volný nevyužitý půdní prostor. Stavba je klasicky zděná se sedlovou střechou.

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
Komentář: část přístavby ze severní strany není zaznamená na snímku z katastrální mapy

nebyla zjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy**
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 365
Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2006.**
V-2623/2006-508 *Listina* **Výpis z obchodního rejstříku prokazující splynutí obchodních společností ze dne 01.10.2010.**
Z-8536/2010-508 *Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Byt v 1.NP je pronajímán fyzické odobě na dobu neurčitou za obvyklé nájemné.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p.159 na pozemku p.č.365
2. Zděný sklad na pozemku p.č.365
3. Plechový sklad na pozemku p.č.365
4. Venkovní úpravy
5. Pozemky p.č.365, p.č.366 a p.č.367
6. Trvalé porosty

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p.159 na pozemku p.č.365 s pozemky a příslušenstvím

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ocenění je provedeno v souladu s předpisy a metodikami platných k datu ocenění(se standardy oceňování) nemovitostí stejného či podobného charakteru.

Obvyklá cena je určena porovnáním zrealizovaných cen stejných, popřípadě obdobných nemovitostí v obvyklém obchodním styku. Na základě realizované ceny a dalších atributů, jako je např. nabývací titul, rozsah nemovité věci či stavebně technický stav stavby, byly dohledány obdobné nemovité věci. Do porovnání nebyly zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Do souboru pro porovnání s předmětem ocenění byly v souladu s oceňovací vyhláškou vybrány minimálně 3, v tomto případě 5, obdobné nemovitosti. Sjednané ceny jsou upraveny v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných. Pokud jde o časový údaj, byly vyhledávány pouze prodeje realizované v rozmezí posledního běžného roku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č.365, jehož součástí je budova č.p.159, pozemek p.č.366, p.č.367 včetně příslušenství v k.ú. Chudeřín u Litvínova
Adresa předmětu ocenění:	Chudeřínská 403 32 Litvínov – Chudeřín
LV:	2031
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Litvínov
Katastrální území:	Chudeřín u Litvínova
Počet obyvatel:	22 695

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 281,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85

O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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	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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 697,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: 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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v 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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
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

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

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

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

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

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

1. Budova č.p.159 na pozemku p.č.365

Stavba je částečně podsklepená s dvěma nadzemními podlažími, podkrovím a volným půdním prostorem. V podzemním podlaží jsou sklepní místnost. V 1.NP je chodba, bývalá provozovna pošty a byt 2+1, který je pronajímán. V druhém nadzemním podlaží je chodba a dva byty(2+1 a 3+1, který vede po točitém schodišti do podkroví, kde jsou dva pokoje). V mezipatře mezi 2.NP a 3.NP jsou komory, kde jsou umístěné plynové kotle pro každý byt samostatně. Vedle podkroví je volný půdní prostor.

Základy jsou standardní betonové bez izolace proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je tl.60 cm ze smíšeného zdiva v 1.NP a tl.45 cm v 2.NP. Stropy jsou v 1.PP klenuté, z tzv. ploché klenby v 1.NP na chodbě, rovné omítnuté v 1.NP, 2.NP a SDK v podkroví. Střecha na objektu je sedlová. Střešní krytina je z hliníkového plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrch stěn je opatřen břízolitem(částečně poškozeným). Vnitřní povrch stěn je omítnutý vápennou hladkou či štukovou omítkou. Vnitřní keramické obklady jsou na záchodech, koupelnách a částečně kuchyních. Schody jsou betonové s bezprašným nátěrem, ocelové točité do podkroví z 2.NP. Dveře převažují dřevěné hladké plné či částečně prosklené. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem v 1.NP s mřížemi, v 2.NP dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové s PVC, plovoucí a keramické dlažby. Vytápění je ústřední plynovým kombinovanými kotli, které se nachází v mezipatře 2.NP-3.NP. Vytápění v 1.NP v bytě je lokální kamny na tuhá paliva, v prostorách bývalé pošty el. přímotopy. Elektrorozvody jsou světelného i motorového proudu. Bleskosvod je osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody a teplé. Zdrojem teplé vody jsou el. boilery, el. ohřívačem v prostorách pošty. Rozvody kanalizace jsou provedeny ze záchodů, koupelen a umyvadel do veřejné kanalizace. Mezi základní vybavení patří jen umyvadla, sprchový kout, smaltovaná a plastová rohová vana. Záchody jsou splachovací. Vybavení kuchyní náleží standardní kuchyňská linka a plynový sporák v 1.NP a 2.NP(kuchyňská linka na míru, plynový sporák a digestoř). V jednom bytě v 2.NP kuchyňská linka i sporák chybí. Z Ostatní vybavení je instalováno jen zabezpečovací zařízení. Předmětem ocenění je i soubor přepážek.

K nemovitosti nebyla předložena správní dokumentace. Byla poskytnutá zjednodušená projektová dokumentace půdorysů všech podlaží. Dům byl postavený na počátku minulého století.

Přibližně před třiceti roky započala částečná rekonstrukce nemovitosti(oprava střechy, klempířské konstrukce, osazení plastových oken, výměna plynových kotlů, vybudování koupelny v 1.NP a 2.NP, kuchyně v 2.NP, podlahy, částečně nové rozvody elektro a další drobné opravy). Objekt nevykazuje žádné zásadní závady vyjma částečně vlhkého zdiva, menší trhliny ve zdivu a částečně opadané vnitřní i vnější omítky. Stavba je v průměrném stavu se standardním vybavením, avšak některé prvky krátkodobé životnosti jsou před výměnou.

Zjištění charakteru objektu

V objektu se nacházejí provozní nebytové prostory - prostory poštovního úřadu a prostory bydlení. Protože podlahová plocha pro bydlení je větší než podlahová plocha poštovního úřadu. V tomto případě se jedná o obytný dům podle § 2 písm.a) odst. 1) vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, který splňuje podmínky rodinného domu dle ustanovení § 2 písm.a) odst.2) vyhlášky č.501/2006 Sb. (více než polovina všech místností je určena k bydlení).

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 do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
1.PP		
	127,10*0,8*0,5 =	50,84 m^2
1.NP		
	195,91*0,8 =	156,73 m^2
2.NP		
	195,91*0,8 =	156,73 m^2
podkroví		
	10,50*4,20*0,8+5,55*2,35 =	48,32 m^2
		412,62 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	10,52*(7,03+1,52)+1,81*0,90+4,90*7,25 =	127,10	2,25 m
1.NP	(16,60+15,48)/2*10,50+8,70*3,16 =	195,91	3,45 m
2.NP	(16,60+15,48)/2*10,50+8,70*3,16 =	195,91	3,35 m
podkroví	(16,60+15,48)/2*10,5+3,16*8,70 =	195,91	2,35 m
		714,83 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(10,52*(7,03+1,52)+1,81*0,90+4,90*7,25)*(2,25) =	285,98
NP	1.NP	((16,60+15,48)/2*10,50+8,70*3,16)*((0,45+0,95)/2 +3,45)-127,10*(0,70+0,95)/2 =	708,18

NP	2.NP	((16,60+15,48)/2*10,50+8,70*3,16)*(3,35) =	656,31
Z	zastřešení	(16,60+15,48)/2*10,5*(0,75+4,80)/2+3,16*8,70*(1,70+2,50)/2 =	525,10
Obestavěný prostor - celkem:			**2 175,57 m^3**

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 bez izolace	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 60-45cm	S	100
3. Stropy	klenuté a s rovným omítnutým podhledem	S	100
4. Střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	50
7. Vnitřní omítky	štukové	S	50
8. Fasádní omítky	břízolitová(částečně poškozená)	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	75
10. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	25
11. Schody	kamenné s nátěrem	S	80
11. Schody	ocelové točité	S	20
12. Dveře	hladké plné dveře do ocelových zárubní	S	50
12. Dveře	hladké plné dveře do ocelových zárubní	S	50
13. Okna	plastová s mřížemi v 1.NP	S	50
13. Okna	dřevěná zdvojená s mřížemi v 1.NP	S	50
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, PVC	S	50
14. Podlahy obytných místností	plovoucí, PVC	S	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC	S	50
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba, PVC	S	50
16. Vytápění	ústřední plynovým kotlem	S	70
16. Vytápění	ústřední plynovým kotlem	S	30
17. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	50
17. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	50
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	50
19. Rozvod vody	litinové trubky	S	50
20. Zdroj teplé vody	bojlery	S	100
21. Instalace plynu	rozvod zemního plynu	S	100
22. Kanalizace	litinové	S	100
23. Vybavení kuchyně	stanardní kuchyňská linka, plynový sporák	S	25
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka na míru, plynový sporák PB, kuchyňské spotřebiče	N	25
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	50
24. Vnitřní vybavení	plastové a smaltované vany, sprchový kout, umyvadla	S	50
24. Vnitřní vybavení	plastové a smaltované vany, umyvadla	S	50

25. Záchod	splachovací	S	50
25. Záchod	splachovací	S	50
26. Ostatní	zabezpečovací zařízení	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
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	50	1,00	3,10
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50	1,00	3,10
8. Fasádní omítky	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	75	1,00	1,73
10. Vnitřní obklady	S	2,30	25	1,00	0,58
11. Schody	S	2,40	80	1,00	1,92
11. Schody	S	2,40	20	1,00	0,48
12. Dveře	S	3,30	50	1,00	1,65
12. Dveře	S	3,30	50	1,00	1,65
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50	1,00	0,55
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50	1,00	0,55
16. Vytápění	S	4,40	70	1,00	3,08
16. Vytápění	S	4,40	30	1,00	1,32
17. Elektroinstalace	S	4,10	50	1,00	2,05
17. Elektroinstalace	S	4,10	50	1,00	2,05
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	50	1,00	1,50
19. Rozvod vody	S	3,00	50	1,00	1,50
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	25	1,00	0,13
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	25	1,54	0,19
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	50	1,00	2,55
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	50	1,00	2,55
25. Záchod	S	0,40	50	1,00	0,20
25. Záchod	S	0,40	50	1,00	0,20
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					93,93
Koeficient vybavení K_4:					**0,9393**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	3,48	124	175	70,86	2,4659
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	23,74	124	150	82,67	19,6259
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,94	124	150	82,67	7,3907
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,54	124	150	82,67	4,5799
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,41	40	60	66,67	2,2734
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,85	40	50	80,00	0,6800
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50,00	1,00	3,10	3,30	65	80	81,25	2,6813
7. Vnitřní omítky	S	6,20	50,00	1,00	3,10	3,30	30	80	37,50	1,2375
8. Fasádní omítky	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,52	40	50	80,00	1,2160
10. Vnitřní obklady	S	2,30	75,00	1,00	1,73	1,84	40	45	88,89	1,6356
10. Vnitřní obklady	S	2,30	25,00	1,00	0,58	0,62	30	45	66,67	0,4134
11. Schody	S	2,40	80,00	1,00	1,92	2,04	124	150	82,67	1,6865
11. Schody	S	2,40	20,00	1,00	0,48	0,51	30	100	30,00	0,1530
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,76	65	80	81,25	1,4300
12. Dveře	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,76	30	80	37,50	0,6600
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,77	10	45	22,22	0,6155
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,77	40	45	88,89	2,4623
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,17	40	50	80,00	0,9360
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,00	1,10	1,17	30	50	60,00	0,7020
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50,00	1,00	0,55	0,59	40	50	80,00	0,4720
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	50,00	1,00	0,55	0,59	30	50	60,00	0,3540
16. Vytápění	S	4,40	70,00	1,00	3,08	3,28	40	45	88,89	2,9156
16. Vytápění	S	4,40	30,00	1,00	1,32	1,41	30	45	66,67	0,9400
17. Elektroinstalace	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,18	65	65	100,00	2,1800
17. Elektroinstalace	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,18	30	50	60,00	1,3080
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,64	40	50	80,00	0,5120
19. Rozvod vody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,60	40	55	72,73	1,1637
19. Rozvod vody	S	3,00	50,00	1,00	1,50	1,60	65	70	92,86	1,4858
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,92	30	40	75,00	1,4400
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	40	45	88,89	0,4711
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,98	65	80	81,25	2,4213
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	25,00	1,00	0,13	0,14	40	40	100,00	0,1400
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	25,00	1,54	0,19	0,20	30	40	75,00	0,1500
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	50,00	1,00	2,55	2,71	40	50	80,00	2,1680
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	50,00	1,00	2,55	2,71	30	50	60,00	1,6260
25. Záchod	S	0,40	50,00	1,00	0,20	0,21	40	50	80,00	0,1680
25. Záchod	S	0,40	50,00	1,00	0,20	0,21	30	50	60,00	0,1260
26. Ostatní	S	3,60	100,00	1,00	3,60	3,83	25	35	71,43	2,7358
Opotřebení:										**75,6 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0400
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9393
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 813,05**
Plná cena: 2 175,57 m^3 * 5 813,05 Kč/m^3	=	**12 646 697,19 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 75,6 % /100)	*	0,244
Nákladová cena stavby CS_N	=	**3 085 794,11 Kč**
Koeficient pp	*	1,050

Cena stavby CS	=	**3 240 083,82 Kč**
Budova č.p.159 na pozemku p.č.365 - cena zjištěná	=	**3 240 083,82 Kč**

2. Zděný sklad na pozemku p.č.365

Stavba stojí severně za stavbou rodinného domu. Objekt je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím. V 1.NP je jeden volný prostor částečně využívaný jako sklad či pro parkování či opravu auta.

Základy jsou standardní betonové bez izolace proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná tl.30 cm, jedna stěna dřevěná. Stropy chybí. Střecha je trámová pultová se třešní krytinou z trapézového plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrch stěn je vápennou omítkou(částečně poškozenou). Dveře chybí, vrata jsou dřevěné hladká plná. Okna chybí. Podlahy jsou betonové. Rozvody elektoinstalace jsou provedeny jen světelné proudu. Ostatní konstrukce a vybavení chybí.

K nemovitosti nebyla předložena správní dokumentace. Objekt byl postavený přibližně před padesáti roky. Objekt nevykazuje žádné zásadní závady, ale na stavbě není prováděna pravidelná údržba. Stavba je ve zhoršeném technickém stavu a většina prvků krátkodobé životnosti jsou před výměnou.

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

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	9,05*4,80 =	43,44	3,65 m
		43,44 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(9,05*4,80)*(2,90+3,65)/2 =	142,27
Obestavěný prostor - celkem:			**142,27 m^3**

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 bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30cm	S	70
2. Obvodové stěny	dřevěná	P	30
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný pultový	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100

6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky(poškozené)	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	vrata plná dřevěná do ocelových zárubní	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	70	1,00	22,26
2. Obvodové stěny	P	31,80	30	0,46	4,39
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
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	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					63,70
Koeficient vybavení K_4:					**0,6370**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6370
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 368,84**
Plná cena:	142,27 m^3 * 2 368,84 Kč/m^3	=	**337 014,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)	*	0,375
Nákladová cena stavby CS_N	=	**126 380,58 Kč**
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	**132 699,61 Kč**
Zděný sklad na pozemku p.č.365 - cena zjištěná	=	**132 699,61 Kč**

3. Plechový sklad na pozemku p.č.365
Severně za stavbou rodinného domu stojí plechová stavba. Jednoduchá vedlejší stavba - plechový sklad obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Stáří stavby je přibližně 30 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	3,50*3,10 =	10,85	2,25 m
		10,85 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(3,50*3,10)*(1,90+2,25)/2 =	22,51
Obestavěný prostor - celkem:			**22,51 m^3**

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	ocelová obložená plechem	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	trapézový plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	vrata plechová	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00

7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K_4:					**0,9300**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9300
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 683,75**
Plná cena:	22,51 m^3 * 2 683,75 Kč/m^3	=	**60 411,21 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	**15 102,80 Kč**
Koeficient pp	*	1,050
Cena stavby CS	=	**15 857,94 Kč**
Plechový sklad na pozemku p.č.365 - cena zjištěná	=	**15 857,94 Kč**

4. Venkovní úpravy

Na pozemcích se vyskytují částečně venkovní úpravy(plotová vrata, vnitřní plochy, zpevněné betonové plochy....). Venkovní úpravy jsou v průměrném technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	**Cena stavby**
Budova č.p.159 na pozemku p.č.365	3 240 083,82 Kč
Zděný sklad na pozemku p.č.365	132 699,61 Kč
Plechový sklad na pozemku p.č.365	15 857,94 Kč
Celkem	**3 388 641,37 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		3 388 641,37
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Venkovní úpravy - cena zjištěná	=	**118 602,45 Kč**

5. Pozemky p.č.365, p.č.366 a p.č.367

Stavba se nachází v západní krajové zastavěné části obce v Chudeřínské ulici. K pozemkům vede přípojka vody, elektřiny, plynu a kanalizace je svedena do veřejné kanalizace. Pozemky jsou rovinaté či mírně svažité, částečně vymezené stavbami a částečně oplocené.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}050}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

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

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 697,-	1,050		1 781,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	365	573	1 781,85	1 021 000,05
§ 4 odst. 1	zahrada	366	109	1 781,85	194 221,65
§ 4 odst. 1	zahrada	367	171	1 781,85	304 696,35
Stavební pozemky - celkem			853		**1 519 918,05**

Pozemky p.č.365, p.č.366 a p.č.367 - cena zjištěná celkem = 1 519 918,05 Kč

6. Trvalé porosty

Na části pozemku p.č.366 a p.č.367 se vyskytují trvalé porosty(ovocné dřeviny). Pokryvná plocha trvalých porostů činí 85m^2.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 519 918,05
Celková výměra pozemku	m^2	853,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	85,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	151 457,25
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	6 815,58

Trvalé porosty = 6 815,58 Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy
Oprávnění pro
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035
Povinnost k
Parcela: 365

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2006.
V-2623/2006-508 *Listina* Výpis z obchodního rejstříku prokazující splynutí obchodních společností ze dne 01.10.2010.
Z-8536/2010-508 *Pořadí k* datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Protože se nedá stanovit roční užitek ze zřízení věcného břemen je věcné břemeno stanoveno paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).
Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.
Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.
Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p.159 na pozemku p.č.365 s pozemky a příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc

Stavba je částečně podsklepená s dvěma nadzemními podlažími, podkrovím a volným půdním prostorem. V podzemním podlaží jsou sklepní místnost. V 1.NP je chodba, bývalá provozovna pošty a byt 2+1, který je pronajímán. V druhém nadzemním podlaží je chodba a dva byty(2+1 a 3+1, který vede po točitém schodišti do podkroví, kde jsou dva pokoje). V mezipatře mezi 2.NP a 3.NP jsou komory, kde jsou umístěné plynové kotle pro každý byt samostatně. Vedle podkroví je volný půdní prostor.

K nemovitosti nebyla předložena správní dokumentace. Byla poskytnutá zjednodušená projektová dokumentace půdorysů všech podlaží. Dům byl postavený na počátku minulého století. Přibližně před třiceti roky započala částečná rekonstrukce nemovitosti(oprava střechy, klempířské konstrukce, osazení plastových oken, výměna plynových kotlů, vybudování koupelny v 1.NP a 2.NP, kuchyně v 2.NP, podlahy, částečně nové rozvody elektro a další drobné opravy). Objekt nevykazuje žádné zásadní závady vyjma částečně vlhkého zdiva, menší trhliny ve zdivu a částečně opadané vnitřní i vnější omítky. Stavba je v průměrném stavu se standardním vybavením, avšak některé prvky krátkodobé životnosti jsou před výměnou.

Užitná plocha:	412,62 m^2
Obestavěný prostor:	2 193,79 m^3
Zastavěná plocha:	219,40 m^2
Výměra pozemku:	853,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro srovnání jsou použité koeficienty, která se vztahují k porovnání srovnatelných nemovitostí. Nejpodstatnějšími faktory, které ovlivňují cenu je poloha nemovitosti, technický stav a vybavení, možnost přístupu k pozemku, možnost napojení na inženýrské sítě, výměra pozemků a vliv vedlejších staveb.

Koncepce porovnávacího přístupu vychází z principů substituce. Předpokládá, že účastníci trhu mohou mimo jiné měřit hodnotu nemovitostí porovnáním s cenami dosaženými při obchodech s nemovitostmi podobnými, které lze považovat za vzájemně nahraditelné. Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případné rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi, které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu.

Koeficient vyjadřující předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí je uváděn větší než 1 je-li v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, menší než 1 jeví-li se oceňovaná nemovitost horší než srovnatelná.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD 4+1**

Lokalita: Československé armády 430/33, Lom u Mostu, Lom

Popis: Rodinný dům se zahradou a garáží v Lomu, ul. Československé armády. Zastavěná plocha činí 492 m2, plocha pozemků vč. zahrady je 707 m2. V přízemí jsou aktuálně 2 obytné místnosti, kuchyň, prostornou koupelnu s WC, technickou místnost a 1 neobytný prostor. V patře máme 2 obytné místnosti a další 3 podkrovní prostory, možno rekonstruovat na obytné. Vytápění řeší kotel na tuhá paliva, v technické místnosti je bojler na ohřev vody. Veškerá občanská vybavenost a dopravní obslužnost je v obci, tzn. ZŠ, MŠ, zastávka autobusu přímo před domem, obchody, restaurace. Necelých 5 km je vzdálen Litvínov, 10 km od domu je Jezero Most. Zdroj informace: KN V-5221/2023-508, vklad dne 13.11.2023

Pozemek: 707,00 m^2

Užitná plocha: 134,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inforamce KN	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,75
K3 Poloha - méně atraktivní	1,05
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení i vybavení	1,00
K5 Celkový stav - převážně původní	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K8 Vliv vedlejších staveb - garáž	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přepočet k roku 2024	1,01

Zdroj: informace KN

Cena [Kč] k 13.11.2023	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
2 750 000	134,00	20 522	0,84	**17 238**

Název: **RD 4+1**

Lokalita: Husova 103, Louka u Litvínova, Most

Popis: Rodinný dům s menší zahradou v Louce u Litvínova. Právě teď byla dokončena kvalitní kompletní rekonstrukce celé stavby stojící na pozemku o rozloze 236 m2. (z toho je zastavěná plocha domu 104 m2). Přízemí domu nabízí: vstupní chodbu se vstupy do jednotlivých místností, šatnu, technickou místnost s moderním kondenzačním plynovým kotlem, elektrickým bojlerem, přípojkami na pračku i sušičku, koupelnu s komfortní sprchou, závěsným WC, podélnou kuchyň s otevřeným prostorem obývacího pokoje, jenž umožňuje vstup přímo na terasu a zahradu s celkovým oplocením pod uzamčením. V kuchyni moderní kuchyňská linka ve dvou podélných stranách, americká chladnička, horizontální horní skříňky, snížená skříňka pro vestavbu varné desky Patro domu tvoří: tři ložnice, další velká prosvětlená koupelna s podélnou vanou a závěsným WC, s dvojumývadlem, s okny vedoucími do zahrady. Půda: prostorná, vhodná pro budoucí vybudování půdní vestavby, dům je částečně (asi polovina) podsklepen. Kompletní interier domu je designově sjednocen v přírodních tónech a tlumených šedobéžových odstínech, dodávajících domu příjemnou a klidnou atmosféru.V ceně jsou všechny interierové dveře dodané prodávajícím dle přání kupujícího. Vestavné spotřebiče v kuchyni (varnou desku i troubu) si na své náklady zajistí kupující. Stavebně technické náležitosti:Zateplení domu: 16 cm polystyren. Zdivo: cihla. Okna: plastová, dvojskla Elektřina v mědi Osvětlení: exterierové na domě LED Střecha: pálená taška Bramac Podlahy: keramika, plovoucí podlahy. Vytápění: plynovým kondenzačním kotlem, radiátory s rozvody v aplexu Ohřev vody: plynovým kondenzačním kotlem Odpady zajišťuje čistička odpadních vod s retenční nádrží. Užitková voda na zahradě. Zahrada s výměrou 132 m2 Vám poskytne dostatek prostoru pro trávení volného času i grilování, na terase je nainstalována příprava pro její zastřešení. Možnost parkování na vlastním pozemku na boční straně domu. Informace z KN: V-1499/2024-508, vklad dne 22.3.2024

Pozemek: 236,00 m²

Užitná plocha: 230,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - méně výhodná	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení i vybavení	0,85
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,80
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K8 Vliv vedlejších staveb - ne	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00

Zdroj: informace KN

Cena [Kč] k 22.3.2024	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 999 000	230,00	26 083	0,66	**17 215**

Název: **RD 5+kk**

Lokalita: Podkrušnohorská 626/3, Lom u Mostu, Lom

Popis: Prostorný rodinný dům 5+kk v Horním Lomu, v ul. Podkrušnohorské. Tento samostatně stojící dům s podsklepením, přízemím a obytným podkrovím prošel před pěti roky rozsáhlou rekonstrukcí a nabízí moderní a komfortní bydlení. Je ideální pro rodinu hledající klidné a příjemné bydlení v přírodě.Dům je zateplen ze dvou stran s novou fasádou a plechovou střechou. V přízemí za posuvnými dveřmi se nachází prostorný obývací pokoj spojený s kuchyní, která je vybavena moderní kuchyňskou linkou s vestavnou plynovou varnou deskou, vestavná elektrická i MW trouba v komfortní výšce očí pro snadné ovládání, jídelní stůl se židlemi. Dále zde najdete prostornou ložnici se skříněmi s prostorným úložným místem, koupelnu v příjemně purpurových obkladech s rohovou vanou, sprchovým koutem a samostatným WC. Jsou zde snížené stropy s bodovkami, v celém podlaží jsou podlahy pokryté dlažbou. V zádveří je vestavná šatna, důmys lně ukryta za posuvnými zrcadlovými dveřmi.V mezipatře je samostatná špajzka na potraviny.V obytném podkroví se nacházejí tři pokoje, šatna s bílou vestavnou skříní na míru a velká koupelna v příjemných béžových

obkladech, s WC a sprchovým koutem. Podlahy v patře jsou dřevěné, částečně pokryty PVC krytinou, částečně kobercem, což dodává interiéru útulný a příjemný pocit. Z podkroví je také přístup na terasu, odkud si můžete vychutnat pěkný výhled do zeleně.Dům je vybaven plynovým kotlem Vaillant pro vytápění domu i ohřev teplé vody. Záložní zdroj ohřevu vody je zajištěn pomocí elektrického bojleru, druhým zdrojem vytápění jsou kanadská krbová kamna s vysokou výhřevností. Rozvody k radiátorům i rozvody elektřiny jsou vedeny v mědi.Okna plastová s dvojsklem, v patře osazena žaluziemi den x noc.K domu náleží velká zahrada s pergolou, kde si můžete užívat venkovního posezení a relaxace. Na zahradě rostou plodící stromy, mladé keře rybízu. Zahrada je oplocena a díky vzrostlým tújím dodává majitelům absolutní soukromí. K dispozici je také garáž s parkovacím místem před garáží a další parkovací zastřešené stání.Okolí domu je obklopeno krásnou přírodou Krušných hor, která nabízí mnoho možností pro aktivní odpočinek. V blízkosti se nachází cyklostezky, turistické trasy a lyžařská střediska, takže si zde můžete užívat různé outdoorové aktivity po celý rok. Zdroj informace: KN V-4810/2023, vklad dne 18.9.2023

Pozemek: 911,00 m^2
Užitná plocha: 246,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: informace KN

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - méně výhodná	1,05
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení i lepší vybavení	0,95
K5 Celkový stav - po rekonstrukcí	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K8 Vliv vedlejších staveb - garáž	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přepočet k roku 2024	1,01

Cena [Kč] k 18.9.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 302 500	246,00	21 555	0,69	**14 873**

Název: **RD 3+1**
Lokalita: Sokolovská 2, Louka u Litvínova, Most
Popis: Jednopatrový rodinný dům po částečné rekonstrukci v klidné části obce Louka u Litvínova. V přízemí domu je vstupní chodba, kuchyňský kout napojený na obývací pokoj, koupelna s WC a technická místnost plus další místnost připravená k rekonstrukci. V prvním patře se nacházejí dvě místnosti a také koupelna s WC. Okna jsou plastová. Topení je řešeno kotlem na plyn a krbovými kamny. Dům je napojen na obecní vodovod a veřejnou kanalizaci. Celková výměra zahrady je 167m2. Před domem je parkovací plocha pro dva automobily. Zdroj informace: KN V-4001/2023-508, datum vkladu 8.9.2023

Pozemek: 256,00 m^2
Užitná plocha: 178,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Informace KN

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,75
K3 Poloha - méně výhodná	1,10
K4 Provedení a vybavení - podobné provedení i vybavení	1,00
K5 Celkový stav - před částečnou rekonstrukcí	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,15
K8 Vliv vedlejších staveb - ne	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - přepočet k roku 2024	1,01

Cena [Kč] k 8.9.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 900 000	178,00	21 910	0,96	**21 034**

Název: **RD**
Lokalita: Vilová 380/9, Horní Jiřetín, Most
Popis: Rodinný dům v Horním Jiřetíně, konkrétně v ul. Vilová. Jedná se o dvoupodlažní cihlový dům, užitná plocha činí 269 m2, výměra pozemku je celkem 1189 m2, z čehož je 470 m2 zastavěná plocha a nádvoří. Dle slov majitelů existuje o objektu záznam již z roku 1920 a jedná se tedy o více než 100 let starou nemovitost. Konstrukce stavby je z cihel a kamene. Dům je napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění je řešeno elektrickým kotlem PROTHERM a ohřev vody zajišťuje elektrický ohřívač (bojler) značky DRAŽICE o objemu 200 litrů. Krytina podlah je v kombinaci koberce, linolea a keramické dlažby. V celém domě jsou plastová okna, střecha je sedlová a krytinou jsou osinkocementové šablony. K domu je zajištěn přístup přední brankou, anebo z obecní asfaltové silnice skrze elektrickou bránu do dvora domu. Plocha nádvoří je zpevněná a dvůr disponuje třemi samostatnými garážemi o celkové výměře 68 m2. Součástí zahrady je dílna, pergola, v zadní části je připravený prostor pro nadzemní bazén s pískovou filtrací. Horní Jiřetín je město v okrese Most v severozápadních Čechách na úpatí Krušných hor, 8 kilometrů severně od Mostu a 2 kilometry západně od Litvínova. V obci nalezneme základní občanskou vybavenost, jako je základní a mateřská škola, zdravotní středisko, Česká pošta, potraviny, restaurace, kulturní dům, koupaliště a samozřejmostí je MHD. Zdroj informace: KN V-405/2024-508, vklad dne 25.1.2024
Pozemek: 1 189,00 m^2
Užitná plocha: 269,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,85
K3 Poloha - méně výhodná	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení i vybavení	0,90
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K8 Vliv vedlejších staveb - garáže	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00

Zdroj: informace KN

Cena [Kč] k 25.1.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 850 000	269,00	18 030	0,65	**11 720**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Byla provedena analýza trhu. Byly dohledány smlouvy na převod srovnatelných nemovitostí - rodinných domů v dané lokalitě a čase. Vzhledem k dostatku informací o uskutečněných prodejích v okolí, vycházíme v porovnání z informací získaných z katastru nemovitostí. Redukovaná jednotková cena leží v rozmezí 11 720 - 21 030Kč/m^2 pro užitnou podlahovou plochu. Pro stanovení jednotkové ceny byla určena hodnota přibližně v průměru intervalu upravených jednotkových cen tj. cca 16 480Kč/m^2 započitatelné podlahové plochy. Důvodem je umístění v klidné lokalitě, dostatečná výměra pozemků, možnost parkování na vlastním pozemku a objekt po částečné rekonstrukci vnitřních prostor, avšak některé vnitřní prostory jsou před rekonstrukcí, vedlejší stavby jsou ve zhoršeném technickém stavu.

Minimální jednotková porovnávací cena	11 720 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 416 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	21 034 Kč/m^2

Stanovená porovnávací hodnota	**6 800 000 Kč**
Jednotková cena	16 480 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 800 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p.159 na pozemku p.č.365	3 240 083,80 Kč
2. Zděný sklad na pozemku p.č.365	132 699,60 Kč
3. Plechový sklad na pozemku p.č.365	15 857,90 Kč
4. Venkovní úpravy	118 602,50 Kč
5. Pozemky p.č.365, p.č.366 a p.č.367	1 519 918,10 Kč
6. Trvalé porosty	6 815,60 Kč
Ocenění - celkem:	**5 033 977,50 Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno služebnosti inženýrské sítě	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-10 000,- Kč**
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	**5 023 977,50 Kč**
Zjištěná cena - celkem:	**5 023 977,50 Kč**
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**5 023 980,- Kč**

slovy: pět milionů dvacet tři tisíc devět set osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 5 023 980 Kč

včetně DPH

slovy: pět milionů dvacet tři tisíc devět set osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p.159 na pozemku p.č.365 s pozemky a příslušenstvím 6 800 000,- Kč

Porovnávací hodnota 6 800 000 Kč

Obvyklá cena 6 800 000 Kč

včetně DPH

slovy: šest milionů osm set tisíc Kč

Silné stránky

- částečná rekonstrukce vnitřních prostor
- dostupnost po zpevněné komunikaci
- k nemovitosti vedou veškeré IS přípojky
- možnost parkování na vlastním pozemku
- možnost lepšího využití vnitřních prostor(např. prostory v 1NP - provozovna bývalé pošty, půdní vestavba)

Slabé stránky
- některé prvky krátkodobé životnosti jsou před výměnou
- vedlejší stavby ve zhoršeném technickém stavu
- jen částečná občanská vybavenost v místě a okolí

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu. Protože byly dohledány smlouvy v katastru nemovitostí na převod srovnatelných nemovitostí, lze proto stanovit obvyklou cenu. Pro srovnání byly použity převážně zděné objekty v sousedních lokalitách se standardním vybavením. Výsledek obvyklé ceny výstižněji zobrazuje aktuální stav na realitním trhu v daném segmentu nemovité věci, v daném místě a čase.

Odhadnutá obvyklá cena(tržní hodnota) odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci(rozuměj ekonomickou a politickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. tržní hodnota(definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím i jenom několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce, a tedy i nákup či prodej nemovitého majetku je dohodou stran a cenu prodeje je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávací metoda představuje v současné době nejlepší dostupnou metodiku pro zjištění ceny obvyklé. Metodika a zásady správného postupu použití této metody jsou dnes již podrobně zpracovány, definovány a standardizovány. V souvislosti s porovnávací metodikou vyvstává problém se stanovením počtu a typu porovnávaných nemovitostí a tomu odpovídající statistické vyhodnocení. Kdy je nutné přihlédnout k metodice oceňovací vyhlášky, která stanovuje statistický soubor, který čítá minimálně 3 obdobné nemovitosti. Výběr obdobných nemovitostí představuje rozsáhlou analýzu realizovaných obchodů s nemovitostmi. Vybrané obdobné nemovitosti, které jsou zařazené do statistického souboru, jsou posouzeny a odlišnosti zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Následně je provedena kontrola odlehlosti statistického souboru upravených jednotkových cen. Výsledná jednotková cena je stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných jednotkových cen. Výsledná jednotková cena je dále použita pro výpočet obvyklé ceny předmětné nemovitosti.

Na základě výše uvedené analýzy dat lze učinit závěr že výsledná

Zjištěná cena činí **5 023 980,-** Kč

Slovy: pět milionů dvacet tři tisíc devět set osmdesát Kč

Obvyklá cena činí(po zaokrouhlení) **6 800 000,-** Kč

Slovy: šest milionů osm set tisíc Kč

Značný rozdíl výsledků(zjištěné ceny a obvyklé ceny) je způsobený rozdílným přístupem ocenění nemovité věci. U zjištěné ceny se vychází ze základní ceny z cenového předpisu, která je upravená u různé vlivy(srážky a přirážky) dle konkrétního případu. Konkrétní vlivy mající vliv na cenu nemovité věci a jejich rozpětí jsou uvedeny v příloze oceňovacího předpisu. Do určité míry základní cena vychází z historických dat shromažďovaných a zpracovávaných MF, které byly získány převodem obdobných nemovitostí a registrovaných katastrálním úřadem. U tržní hodnoty jsou použitá aktuální data ať z vlastní databáze, databáze různých společností, informací realitních kanceláří či částečně z nabídkových cen realitních kanceláří. Výsledek tržní hodnoty výstižněji zobrazuje aktuální stav na realitním trhu v daném segmentu nemovité věci, v daném místě a čase.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

zjištěná cena a tržní hodnota nemovitostí - pozemku p.č.365, jehož součástí je budova č.p.159, pozemku p.č.366, p.č.367 včetně příslušenství v k.ú. Chudeřín u Litvínova

Obvyklá cena	**6 800 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: šest milionů osm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Cena je stavena k 1.7.2024 datu, kdy místní šetření proběhlo 1.7.2024, znalec tak při ocenění vychází z předpokladu, že na předmětných nemovitostech nedošlo ke změně mající vliv na ocenění.

V rámci ocenění je předpokládáno, že veškeré informace, které zpracovatel posudku obdržel jsou správné a úplné, že zpracovateli posudku nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na posouzení nemovitosti a z něj vyplývající závěry znaleckého posudku. Žádné podmínky správnosti závěru či skutečnosti snižující jeho přesnost nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek z katastrální mapy + ortofoto mapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	4
Výřez z územního plánu	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. F64/2024.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jako znalec jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu.

Čestné prohlášení o nepodjatosti, o neexistenci střetu zájmů a přijetí závazku mlčenlivosti

Já, níže podepsaný, tímto prohlašuji, že si nejsem vědom žádného střetu zájmů, v němž bych se mohl nacházet ve vztahu k subjektům, které vypracování znaleckého posudku zadaly či, které jsou vlastníky či nájemci oceňovaných nemovitosti. Potvrzuji, že pokud v průběhu vypracování znaleckého posudku zjistím nebo vyjde najevo, že existuje či nastal střet zájmů, neprodleně tuto skutečnost oznámím zadavateli, a pokud se zjistí, že střet zájmů skutečně existuje, upustím od další účasti ve zpracování znaleckého posudku. Rovněž potvrzuji, že zachovám mlčenlivost o všech záležitostech, které mi budou svěřeny v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku. Nezveřejním žádné důvěrné informace, které mi budou sděleny nebo které zjistím v souvislosti s vypracování znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti pro obor E k o n o m i k a, odvětví Oceňování nemovitých věcí, zapsaný v seznamu znalců, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavů. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 053162/2024. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Litvínově 2.8.2024

Ing. Petr Bicenc
Koldům 1581
436 01 Litvínov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 053162/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek z katastrální mapy + ortofoto mapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	4
Výřez z územního plánu	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2024 14:15:02*

Okres: **CZ0425 Most** Obec: **567256 Litvínov**

Kat.území: **686158 Chudeřín u Litvínova** List vlastnictví: **2031**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1	**47114983**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
365	**573**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Chudeřín, č.p. 159, obč.vyb.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **365**				
366	**109**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
367	**171**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční elektrizační soustavy**

  Oprávnění pro
  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k
  Parcela: 365

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 24.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2006.**
  V-2623/2006-508

  Listina **Výpis z obchodního rejstříku prokazující splynutí obchodních společností ze dne 01.10.2010.**
  Z-8536/2010-508

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k
  Parcela: 365

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2024 14:15:02*

Okres: **CZ0425 Most** Obec: **567256 Litvínov**
Kat.území: **686158 Chudeřín u Litvínova** List vlastnictví: **2031**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Jiná listina ze dne Rozhodnutí ministerstva hospodářství ČR delimitační protokol z 30.6.1993 ze dne 16.12.1992.**
  POLVZ:106/1993 Z-2800106/1993-508
  Pro: **Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **47114983**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
366	**22213**	**109**
367	**22213**	**171**

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

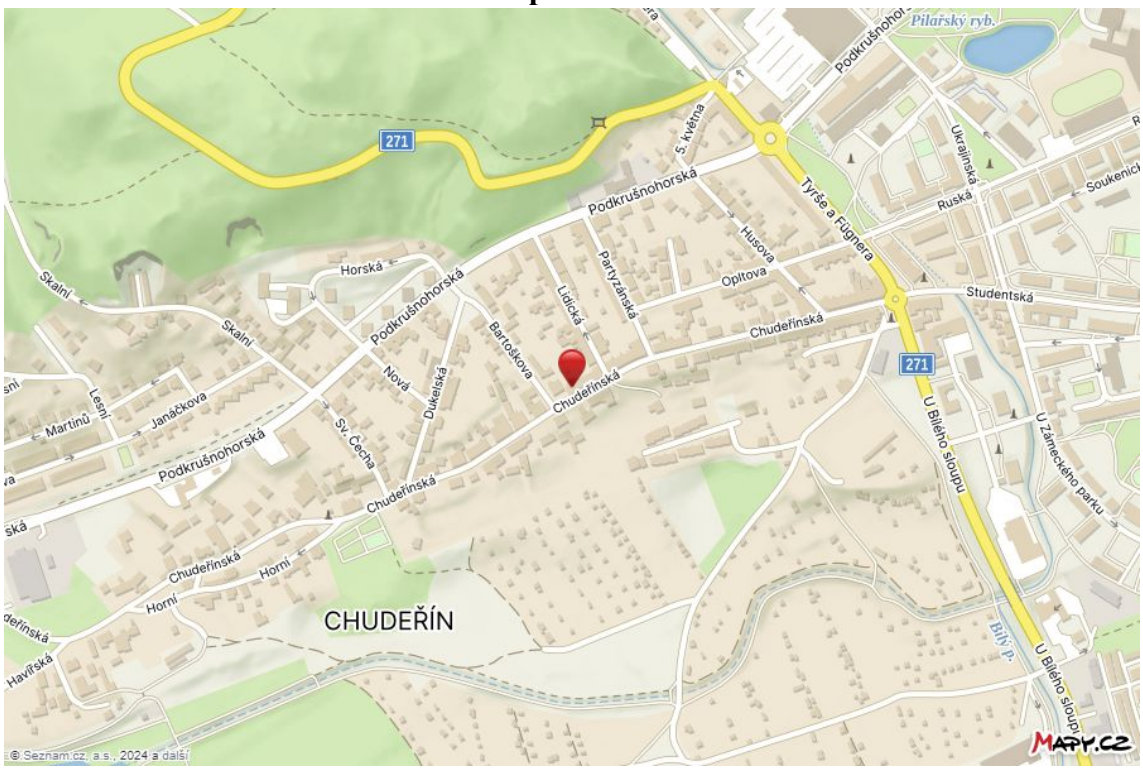
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Vyhotoveno: 26.06.2024 14:38:47

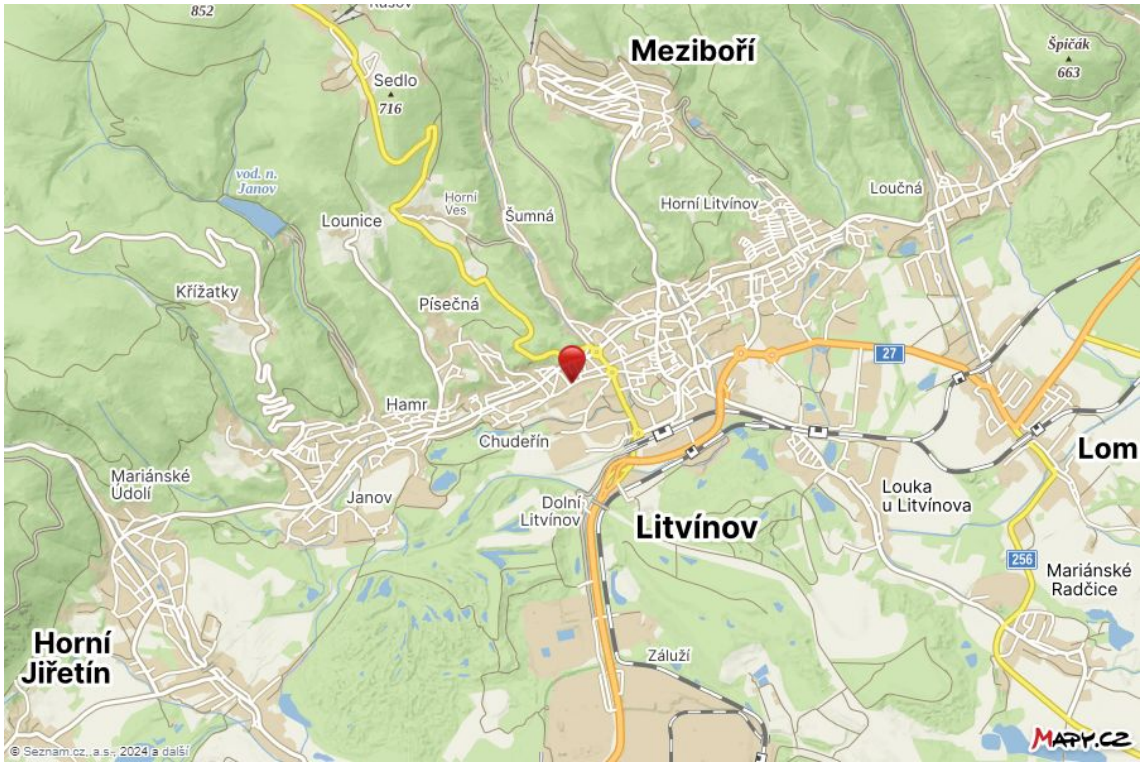
Podpis, razítko:
Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Snímek z katastrální mapy + ortofoto mapa

Mapa oblasti





Fotodokumentace

1.PP

1.NP

1.NP pošta

1.NP pošta

1.NP pošta

1.NP pošta

1.NP pošta

1.NP pošta

Fotodokumentace

1.NP byt

1.NP byt

1.NP byt

1.NP byt

1.NP byt

1.NP byt

schodiště do 2.NP

2.NP byt 1

Fotodokumentace

2.NP byt 1

2.NP byt 1

2.NP byt 1

2.NP byt 1

2.NP byt 2

2.NP byt 2

2.NP byt 2

2.NP byt 2 vstup do podkroví

Fotodokumentace

podkroví byt 2

podkroví byt 2

II. mezipatro

půda

pohled

sklad(garáž a dílna)

plechový sklad

pozemek

Výřez z územního plánu

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
		SC - plochy smíšené obytné - v centru města
		SM - plochy smíšené obytné - městské
		SO - plochy smíšené obytné - předměstské
		SV - plochy smíšené obytné - venkovské
		SK - plochy smíšené obytné - komerční