ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017608/2024

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 st.p.č.183, jehož součástí je budova(obč. vybavení) č.p.110, pozemek st.p.č.198, jehož součástí garáže bez čp/eč, pozemek st.p.č.199, jehož součástí je garáže bez čp/eč, pozemek p.č.326/22 včetně příslušenství v k.ú. Krabčice u Roudnice nad Labem

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
225 99 Praha

OBVYKLÁ CENA	**4 700 000 Kč**

Počet stran: 26 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 13.3.2024 **Vyhotoveno:** V Litvínově 30.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

o obvyklé i administrativní ceně nemovitostí - pozemku st.p.č.183, jehož součástí je budova(obč. vybavení) č.p.110, pozemku st.p.č.198, jehož součástí garáže bez čp/eč, pozemku st.p.č.199, jehož součástí je garáže bez čp/eč, pozemku p.č.326/22 včetně příslušenství v k.ú. Krabčice u Roudnice nad Labem

1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej nemovitosti

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

nebyly sdělené skutečnosti zadavatelem, které mají vliv na přesnost závěru.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.3.2024 za přítomnosti p. Ing. Evy Jožiové.

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, místě 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
- Informace získané od zástupce objednavatele
- Kolaudační rozhodnutí ONV v Litoměřicích čj.-výst./1978 ze dne 19.10.1978. Právní moc ke dni 19.11.1978
- Rozhodnutí o povolení k trvalému užívání stavby ONV v Litoměřicích čj.-1236/1976 ze dne 19.03.1976. Právní moc ke dni 19.06.1976
- Nájemní smlouva č.2023/07328 na dobu určitou do 31.10.2024 na byt č.1 v 2.NP včetně příslušenství
- Informace z územního plánu Obce Krabčice
- Zjištění na místě samém

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

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 byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené v ocenění předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako 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 (tržní hodnota, 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 §52 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.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data byla předána 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 Litoměřice, obec Krabčice, k.ú. Krabčice u Roudnice nad Labem
Adresa nemovité věci:	Krabčice, 411 87 Krabčice

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 st.p.č.183, jehož součástí je budova(obč. vybavení) č.p.110, pozemek st.p.č.198, jehož součástí garáže bez čp/eč, pozemek st.p.č.199, jehož součástí je garáže bez čp/eč, pozemek p.č.326/22 včetně příslušenství v k.ú. Krabčice u Roudnice nad Labem. nemovitosti jsou vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice a jsou vedené v listě vlastnictví č.136

Omezení vlastnického práva:
věcné břemeno ani jiná omezení nejsou uvedena na listu vlastnictví ani nebyla zjištěna

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 nebyly zjištěny žádné nesrovnalosti. K nemovitosti částečně předložil vlastník doklady(projektovou dokumentaci, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí). Proto mohlo být porovnáno skutečné provedení stavby s projektem.
Pozemky a stavba na něm umístěná, která je předmětem ocenění, jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a barevně vyznačeny na kopii katastrální mapy. Podle výpisu z katastru nemovitostí nejsou pro oceňované pozemky uvedené plomby, nebo jiná ustanovení, jako např. nedořešené právní stavy.

Místopis

Oceňovaná stavba s příslušenstvím se nachází ve střední zastavěné části obce nedaleko kostela. Na jižní hranici pozemku jsou postavené dvě garáže. Jedná se o samostatně stojící stavbu typ Okál. Stavba je podsklepená s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Pozemky jsou rovinaté. Na pozemcích se vyskytují trvalé porosty(ovocné dřeviny a okrasné rostliny). Objekt je napojený na přípojku vody, kanalizace a elektřiny. Přístup k pozemků je po zpevněné komunikaci.

Krabčice jsou obec v okrese Litoměřice v Ústeckém kraji asi čtyři kilometry jihovýchodně od Roudnice nad Labem a zhruba kilometr severovýchodně od hory Říp. Leží jihovýchodně od Roudnice nad Labem v oblasti úrodné Polabské nížiny. Zajímavým architektonickým celkem je Domov odpočinku ve stáří dříve tzv. Evangelická opatrovna. Další historickou památkou je Pseudorenesanční evangelický kostel, který byl postaven v roku 1885. Kostelní věž je viditelná z okruhu až 20km. V obci je rozšířená občanská vybavenost(základní i mateřská škola, obecní úřad, knihovna, restaurace, domov pro seniory a benzínová pumpa). Dopravní postupnost je zajišťována autobusovou dopravou a individuálně. Pracovní příležitosti jsou v sousední Roudnici na Labem a okolních průmyslových podnicích.

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:		úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

411/2 Obec Krabčice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná stavba s příslušenstvím se nachází ve střední zastavěné části obce nedaleko kostela. Vstup do 1.NP domu je ze západní strany po betonových schodech. Vstup do 1.PP je i z vnější jižní strany. Na jižní hranici pozemku jsou postavené dvě garáže. Východně za garážemi je venkovní posezení s krbem. Pozemky jsou rovinaté. Na pozemcích se vyskytují trvalé porosty. Objekt je napojený na přípojku vody, kanalizace a elektřiny. Přístup k pozemků je po zpevněné komunikaci. Jedná se o samostatně stojící stavbu typ Okál s sedlovou střechou. Stavba je podsklepená s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.

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: 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

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: část stavby(2.NP) je pronajímaná na základě nájemní smlouvy za tržních podmínek

ostatní nebyla zjištěna

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek st.p.č.183, st.p.č.198, st.p.č.199 a p.č.326/22
3. Trvalé porosty na pozemku p.č.326/22

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183 včetně příslušenství a pozemků

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 realizovaných 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 4, obdobné nemovitosti. Sjednané ceny jsou upraveny v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek st.p.č.183, jehož součástí je budova(obč. vybavení) č.p.110, pozemek st.p.č.198, jehož součástí garáže bez čp/eč, pozemek st.p.č.199, jehož součástí je garáže bez čp/eč, pozemek p.č.326/22 včetně příslušenství v k.ú. Krabčice u Roudnice nad Labem
Adresa předmětu ocenění:	Krabčice 411 87 Krabčice
LV:	136
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Krabčice
Katastrální území:	Krabčice u Roudnice nad Labem
Počet obyvatel:	936

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 442,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **525,00 Kč/m²**

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., č. 337/2022 Sb. a 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	V	0,00

stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: 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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výhodné umístění vzhledem k využití objektu	III	0,15

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}969}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}969}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,969**

1. Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183

Oceňovaný objekt je podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. V podzemním podlaží je chodba, kotelna, sklad paliva, prádelna a sklepní prostory. V prvním nadzemním podlaží se nachází prostory bývalé pošty, která nyní je využívaný pro přechodné bydlení(chodba, schodiště, WC, čtyři obytné místnosti, koupelna se záchodem a prostor kuchyně bez linky a sporákem). V podkroví je byt 2+1 s příslušenstvím.

Základy jsou betonové tl.40cm s porušenou izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je v 1.PP betonová a v 1.NP a podkroví dřevěná montovaná(typ Okál). Stropy jsou obložené dřevěnými deskami a částečně polystyrenovými šablonami. Střecha na objektu je sedlová. Střešní krytina je tašková. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrch stěn je z lehkého obvodového pláště bez zateplení Vnitřní povrch stěn je opatřený nátěrem či tapetou.. Vnitřní keramické obklady jsou na záchodech a koupelnách. Schody jsou betonové a dřevěné. Dveře převažují dřevěné hladké plné a částečně prosklené do dřevěných zárubní. Okna jsou dřevěná zdvojená a střešní v podkroví. Podlahy jsou betonové v 1.PP, dřevěné s PVC, koberci a keramické dlažby. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Elektrorozvody jsou světelného i motorového proudu. Bleskosvod je osazen. V objektu je proveden rozvod studené a teplé vody. Zdrojem teplé vody je el.boiler v 1.PP. Rozvody kanalizace jsou provedeny ze záchodů, umyvadel a dřezu do veřejné kanalizace. Mezi základní vybavení patří umyvadla a smaltované vany. Záchody jsou splachovací. Vybavení kuchyně v podkroví je standardní s el. sporákem, v 1.NP vybavení kuchyně chybí.. Z Ostatní vybavení chybí.

K nemovitosti byla předložena správní dokumentace. Stavba byla uvedena do užívání v roce 1976. Byla poskytnutá zjednodušená projektová dokumentace půdorysů všech podlaží. Dům byl postavený před 48 roky dle informací sdělených zástupcem ČP, s.p.. Objekt je převážně v původním stavu, avšak vykazuje částečné závady(vlhkého zdivo v 1.PP, netěsnící okna, částečně odpadané obklady v koupelnách, některé dveřní panty jsou vyvrácené...). Většina prvků krátkodobé životnosti je před výměnou.

Zjištění charakteru objektu

V objektu se k datu ocenění nenacházejí žádné provozní nebytové prostory. K datu ocenění byl celý objekt pronajatý a je využívaný k bydlení(v 1.NP dočasné bydlení bez zařízení kuchyně, v podkroví byt 2+1).. Budova se bude oceňovat podle skutečného způsobu užívání jako budova pro bydlení(typ „K“).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.PP	11,30*10,15	=	114,70
1.NP	11,30*10,15	=	114,70
Podkroví	11,30*10,15	=	114,70

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	114,70 m^2	2,55 m	292,49
1.NP	114,70 m^2	2,80 m	321,16
Podkroví	114,70 m^2	2,30 m	263,81
Součet	**344,10 m^2**		**877,46**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	877,46 / 344,10	= 2,55 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	344,10 / 3	= 114,70 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	(11,30*10,15)*(2,55)	=	292,47 m^3
1.NP	(11,30*10,15)*(2,80)	=	321,15 m^3
Podkroví	(11,30*10,15)*(4,80/2)	=	275,27 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	292,47 m^3
1.NP	NP	321,15 m^3
Podkroví	Z	275,27 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		888,89 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 vč. zemních prací	betonové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	oboustranné opláštění na bázi dřeva, typ Okál	P	100
3. Stropy	s rovným podhledem, částečný obklad z polystyrenových šablon	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	keramické tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěr, tapeta	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	obvodový plášť bez zateplení	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné do 1.PP a dřevěné do podkroví	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře do dřevěných zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená a střešní	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, dřevotřískové	S	100

	desky a koberec		
15. Vytápění	ústřední plynovým kotlem s rozvodem do radiátorů	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky jen studené i teplé vody	P	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	el. boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní	el.sporák, digestoř	S	50
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	50
23. Vnitřní hygienické vyb.	smaltované vany, WC a umyvadla	P	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100	0,46	8,65
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	50	1,00	0,90
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	50	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					72,91
Koeficient vybavení K_4:					**0,7291**

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.	Opot. z

		[%]	[%]		[%]	[%]			části	celku
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100,00	0,46	2,76	3,79	48	150	32,00	1,2128
2. Svislé konstrukce	P	18,80	100,00	0,46	8,65	11,87	48	80	60,00	7,1220
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	11,25	48	80	60,00	6,7500
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	7,27	48	70	68,57	4,9850
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,29	48	55	87,27	2,8712
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,96	48	55	87,27	0,8378
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	9,46	48	60	80,00	7,5680
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,96	48	50	96,00	1,8816
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,88	48	50	96,00	2,7648
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,11	48	80	60,00	2,4660
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,39	48	60	80,00	3,5120
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	7,41	48	50	96,00	7,1136
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,25	48	60	80,00	3,4000
15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	6,45	48	55	87,27	5,6289
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,13	48	55	87,27	6,2224
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,55	48	50	96,00	0,5280
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100,00	0,46	1,52	2,08	48	55	87,27	1,8152
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,39	48	65	73,85	3,2420
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,88	20	25	80,00	2,3040
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	50,00	1,00	0,90	1,23	48	48	100,00	1,2300
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	3,80	100,00	0,46	1,75	2,40	48	50	96,00	2,3040
Opotřebení:										**75,8 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9775
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1235
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7291
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0830
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 986,98**
Plná cena: 888,89 m^3 * 3 986,98 Kč/m^3	=	**3 543 986,65 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 75,8 % /100)	*	0,242
Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183 - věcná hodnota	=	**857 644,77 Kč**

1.2. Garáž bez čp/eč na pozemku p.č.198

Základy jsou standardní betonové s porušenou izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je tl.30 cm. Stropy jsou rovné omítnuté. Střecha na objektu je plochá. Střešní krytina je ze svařovaných asfaltových pásů. Klempířské konstrukce chybí. Vnější povrch stěn je opatřen břízolitem. Vnitřní povrch stěn je omítnutý vápennou hladkou(částečně poškozenou). Vrata jsou dřevěná. Podlahy jsou betonové. Ostatní vybavení chybí.

K nemovitosti nebyla předložena správní dokumentace. Byla poskytnutá zjednodušená projektová dokumentace půdorysů podlaží. Objekt byl postavený dle informací zástupce ČP s.p. před 48 roky. Stavba je ve zhoršeném stavu(do stavby zatéká, v obvodovém zdivu jsou trhliny).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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	6,40*(2,60+0,45+3,45+0,45)/2 =	22,24	2,70 m
		22,24 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(6,40*(2,60+0,45+3,45+0,45)/2)*(2,70) =	60,05
Obestavěný prostor - celkem:			**60,05 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	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	S	100
7. Úpravy povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	S	100
10. Vrata	dřevěné	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	P	4,80	100	0,46	2,21
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					94,71
Koeficient vybavení K_4:					**0,9471**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9471
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 099,38**
Plná cena: 60,05 m^3 * 3 099,38 Kč/m^3	=	**186 117,77 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 75 = 64,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 64,0 % / 100)	*	0,360
Garáž bez čp/eč na pozemku p.č.198 - věcná hodnota	=	**67 002,40 Kč**

1.3. Garáž bez čp/eč na pozemku p.č.199

Základy jsou standardní betonové s porušenou izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je tl.30 cm. Stropy jsou rovné omítnuté. Střecha na objektu je plochá. Střešní krytina je ze svařovaných asfaltových pásů. Klempířské konstrukce chybí. Vnější povrch stěn je opatřen břízolitem. Vnitřní povrch stěn je omítnutý vápennou hladkou(částečně poškozenou). Vrata jsou dřevěná. Podlahy jsou betonové. Ostatní vybavení chybí.

K nemovitosti nebyla předložena správní dokumentace. Byla poskytnutá zjednodušená projektová dokumentace půdorysů podlaží. Objekt byl postavený dle informací zástupce ČP s.p. před 48 roky. Stavba je ve zhoršeném stavu(do stavby zatéká, v obvodovém zdivu jsou trhliny).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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	6,40*3,60 =	23,04	2,70 m
		23,04 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(6,40*3,60)*(2,70) =	62,21
Obestavěný prostor - celkem:			**62,21 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	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	S	100
7. Úpravy povrchů	vápenné omítky	P	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	S	100
10. Vrata	dřevěné	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	P	4,80	100	0,46	2,21
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					94,71
Koeficient vybavení K_4:					**0,9471**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m^3]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9471
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9750
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 099,38**
Plná cena: 62,21 m^3 * 3 099,38 Kč/m^3	=	**192 812,43 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 75 = 64,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 64,0 % / 100)	*	0,360
Garáž bez čp/eč na pozemku p.č.199 - věcná hodnota	=	**69 412,47 Kč**

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Na pozemcích st.p.č.183 a p.č.326/22 se nachází venkovní úpravy(kanalizační přípojka, předložené schody do 1.NP, venkovní schody do 1.PP, zpevněné plochy, oplocení uliční, oplocení boční, plotová vrata a vrátka, venkovní sezení, okapový chodníček). Cena těchto venkovních úprav je zjištěna zjednodušeným způsobem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183	857 644,77 Kč
Garáž bez čp/eč na pozemku p.č.198	67 002,40 Kč
Garáž bez čp/eč na pozemku p.č.199	69 412,47 Kč
Celkem	**994 059,64 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		994 059,64
3,00 % z ceny staveb	*	0,0300
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	**=**	**29 821,79 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183	=	857 644,77 Kč
Garáž bez čp/eč na pozemku p.č.198	=	67 002,40 Kč
Garáž bez čp/eč na pozemku p.č.199	=	69 412,47 Kč
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	=	29 821,79 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**1 023 881,43 Kč**

<u>Ocenění výnosovým způsobem</u>

V objektu se k datu ocenění nenacházejí žádné provozní nebytové prostory. K datu ocenění byl celý objekt pronajatý a je využívaný k bydlení(v 1.NP dočasné bydlení bez zařízení kuchyně, v podkroví byt 2+1 s příslušenstvím).. Budova se bude oceňovat podle skutečného způsobu užívání jako budova pro bydlení(typ „K“). Byla předložena nájemní smlouva č.2023/07328 na dobu určitou do 31.10.2024 na byt č.1 v 2.NP včetně příslušenství. Dle nájemní smlouvy je cena cena nájmu 6 000 Kč/měs. při podlahové ploše bytu 82,62m^2 bez DPH(cca 73Kč/měs./m^2). K datu ocenění je také využívaná(pronajímaná) část v 1.NP bývalých prostor pošty, který využívaná také k bydlení avšak s nižším standardem vybavení(chybí kuchyňská linka). Na pronájem těchto prostor nebyla předložena nájemní smlouva. Nájem z této části budovy byl dopočítán ve výši obvyklého nájemného. Celková vytápěná podlahová plocha domu činí 157m^2. Vytápěná plocha 1.NP činí 157-82,62 = 74,38m^2. Uvažovaný nájem za prostory v 1.NP činí 74,38×73 = 5 430Kč/měs. Předpokládaný nájem za využívání dvou garáží činí 2 000Kč/měs. Nájemné za pozemek činí 5% z ceny pozemku tj.
759×509 ×0,05 = 19 317Kč/rok.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
1.NP	74,38	831,-	5 150,81	61 809,78
2.NP	86,62	831,-	5 998,44	71 981,22
2×garáže	1,00	24 000,-	2 000,-	24 000,-
pozemek p.č.326/22	759,00	25,45	1 609,71	19 316,55
Výnosy celkem				177 107,55

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	177 107,55 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku: 469 557,79 Kč		
- výměra stavebního pozemku: 923,00 m^2		
- skutečně zastavěná plocha: 114,70 m^2		
- cena skutečně zastavěné plochy: 58 351,33 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	2 917,57 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
177 107,55 * 40 %	-	70 843,02 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	103 346,96 Kč
Míra kapitalizace 4,50 %	/	4,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**2 296 599,10 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):
Stavba se nachází v stabilizované oblasti, kde se nepředpokládá v nejbližší době žádné zásadní rozvojové změny. Poptávka po tomto typu stavby je průměrná. Stavba není využitá pro účel, pro který byla zkolaudována, a má další rozvojové možnosti s ohledem možnost změny užívání(např. stavby pro bydlení či rekreaci).

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	1 023 881,43 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	2 296 599,10 Kč
Rozdíl	R	=	1 272 717,67 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV * 1,05	=	2 411 429,06 Kč
Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena	**=**	**2 411 429,06 Kč**

2. Pozemek st.p.č.183, st.p.č.198, st.p.č.199 a p.č.326/22

Jedná se o pozemky, které jsou umístěné v rozšířené střední části obce. Pozemky jsou rovinaté a oplocené. Pozemky jsou napojené na obecní vodovod, kanalizaci a elektřinu. Pozemky jsou vedené v zastavěném území v zóně SO smíšené obytné(viz příloha).

Ocenění

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

Index polohy pozemku I_P = **0,969**

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 * 0,969 = **0,969**

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	525,-	0,969		508,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.183	119	508,73	60 538,87
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.198	23	508,73	11 700,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.199	22	508,73	11 192,06
§ 4 odst. 1	zahrada	326/22	759	508,73	386 126,07
Stavební pozemky - celkem			923		**469 557,79**

Pozemek st.p.č.183, st.p.č.198, st.p.č.199 a p.č.326/22 - zjištěná cena celkem = 469 557,79 Kč

3. Trvalé porosty na pozemku p.č.326/22

Na části pozemku p.č.326/22 se vyskytují trvalé porosty(okrasné rostliny a ovocné dřeviny). Pokryvná plocha trvalých porostů činí 650m^2. Cena trvalých porostů je zjištěna zjednodušeným způsobem.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	469 557,79
Celková výměra pozemku	m^2	923,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	650,00

Cena pokryvné plochy porostů	Kč	330 674,50
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	28 107,33
Trvalé porosty na pozemku p.č.326/22 - zjištěná cena celkem	**=**	**28 107,33 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183 včetně příslušenství a pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Oceňovaný objekt je podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a podkroví. V podzemním podlaží je chodba, kotelna, sklad paliva, prádelna a sklepní prostory. V prvním nadzemním podlaží se nachází prostory bývalé pošty, která nyní je využívaný pro přechodné bydlení(chodba, schodiště, WC, čtyři obytné místnosti, koupelna se záchodem a prostor kuchyně bez linky a sporákem). V podkroví je byt 2+1 s příslušenstvím.

K nemovitosti byla předložena správní dokumentace. Stavba byla dána do užívání v roce 1976. Byla poskytnutá zjednodušená projektová dokumentace půdorysů všech podlaží. Dům byl postavený před 48 roky dle informací sdělených zástupcem ČP, s.p.. Objekt je převážně v původním stavu, avšak vykazuje částečné závady(vlhkého zdivo v 1.PP, netěsnící okna, částečně odpadané obklady v koupelnách, některé dveřní panty jsou vyvrácené...). Většina prvků krátkodobé životnosti je před výměnou. Užitná plocha byla převzatá z výnosového ocenění.

Užitná plocha:	245,09 m^2
Obestavěný prostor:	889,00 m^3
Zastavěná plocha:	114,70 m^2
Plocha pozemku:	923,00 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:	**Rodinný dům 3+kk**
Lokalita:	Orlova 135, Roudnice nad Labem
Popis:	Jedná se o dům v centru Roudnice n/L, 60 m od náměstí. Před 20 lety prošel celkovou rekonstrukcí - nová dřevěná okna, elektřina v mědi, voda, topení, střecha i fasáda. Dispozice bytu 3+kk, 70m2. Součástí domu je i garáž 22 m2 nad kterou je umístěná terasa o velikosti 28 m2. Další parkování je

možné před garáží. V přízemí domu je obchodní prostor o velikosti 42 m2, v současné době pronajatý barber shopu. Vytápění domu je na plyn. Obchodní prostory jsou vytápěny elektrickými přímotopy. Dům má prostornou půdu 70 m2 vhodnou k vybudování obytné části a je částečně podsklepený 16 m2. Z garáže je možné vybudovat další provozovnu. Projektová dokumentace, povolení úřadů a na míru vyrobená dřevěná výloha jsou k dispozici. Zdroj informace KN: V-10225/2023-506, vklad dne 6.11.2023

Pozemek: 145,00 m^2
Užitná plocha: 298,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: informace KN

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - výhodnější	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení i vybavení	0,85
K5 Celkový stav - udržovaný	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	1,20
K8 Vedlejší stavby - ne	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00

Cena [Kč] k 6.11.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 900 000	298,00	19 799	0,91	**18 017**

Název: **Rodinný dům 4+1**
Lokalita: Mnetěš 117, Litoměřice
Popis: Prostorný a modernizovaný rodinný dům, s ikonickým výhledem na horu Říp. Nachází se v klidné a malebné obci Mnetěš, která se rozkládá pod jižním svahem slavného vrchu. Stavba domu byla započata v roce 1971 a celkový vzhled nebyl doposud upravován. V domě proběhla v r.2020 rozsáhlá rekonstrukce včetně nové střechy (je připravena nést fotovoltaickou elektrárnu), nových oken, el. rozvodů, vstupních dveří atd. Dům je velmi komfortně řešen a užitná plocha 300 m2 napovídá, že pocity stísněnosti zde rozhodně trpět nebudete, navíc otevřeným a ničím nerušeným pohledem ze zadní části zahrady se můžete těšit krajinou Českého středohoří. Ze severní strany sousedé dům využívají, pouze k rekreaci. Dům tvoří: - přízemí se vstupní halou, verandu, předsíň, kuchyň se spíží, obývací pokoj, ložnici, koupelnu a samostatnou toaletu - v prvním patře se nachází dvě prostorné ložnice a balkon s výhledem na horu Říp - pod vrcholem střechy je zajímavý prostor vhodný jako pracovna anebo herna pro děti - sklepní místnosti mohou dobře posloužit jako dílna či sklad. Vytápění je v domě řešeno kotli -na plyn i tuhá paliva. K ohřevu TUV je určen elektrický bojler. -součástí vodního řádu je i vlastní studna, odpady jsou napojeny na obecní kanalizaci -na pozemku se nachází přístřešek vhodný k úpravě dřeva a zděná garáž Obec Mnetěš disponuje potřebnou občanskou vybaveností jako např. škola, školka, Sokol, hostinec, obchodní středisko, zastávky vlaku a autobusu . Na dálničním nájezdu na D8 jste za 12 minut a za dalších 20 minut jste v Praze nebo do půl hodiny v Ústí nad Labem. Zdroj informace KN: V-4149/2023-506, den vkladu 25.4.2023

Pozemek: 891,00 m^2
Užitná plocha: 300,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: informace KN

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - výhodnější	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení i vabavení	0,85
K5 Celkový stav - po částečné rekonstrukci	0,90
K6 Vliv pozemku - srovantelný	1,00
K8 Vedlejší stavby - garáž	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**

k 25.4.2023	[m²]	Kč/m²	Kc	[Kč/m²]
6 090 000	300,00	20 300	0,80	**16 240**

Název: **Rodinný dům 5+1**

Lokalita: Za Rozhlednou 1900, Roudnice nad Labem

Popis: Udržovaný cihlový rodinný řadový dům v Roudnici nad Labem. Nemovitost se nachází v klidné ulici s možností parkování i před domem, menší dětské hřiště u domu a v těsné blízkosti Žižkovy sady (park). Roudnice n/L Vám nabízí výbornou občanskou vybavenost: MŠ, ZŠ, kompletní obchody, zdravotní zařízení, lékárna, pošta, restaurace, přímé dopravní spojení autobusem či vlakem do Prahy. Dopravní spojení z Roudnice n/L je zajištěno vlakovou (železniční koridor Praha - Děčín) a autobusovou dopravou. Nájezd na dálnici D8 Praha - Lovosice - (SRN) je ve vzdálenosti cca 3 km od města. V současné době se rovněž začíná rozvíjet turistická lodní doprava po Labi, Roudnice má i menší letiště (převážně vnitrostátní soukromé lety). Součástí prodeje nemovitosti je oplocení včetně branky ze zahrady, parkovací stání u domu, útulný řadový rodinný dům o dispozici 5+1, garáž, suché sklepy, balkón, terasa a zahrada u domu. Dům sestává v 1.PP z garáže průchozí do domu, kotelny, prádelny a sklepa. Dále v 1.NP vstupní chodby, samostatné toalety s umyvadlem, kuchyně s oknem do ulice, velmi prostorného a světlého obývacího pokoje s výhledem a vstupem na zahradu (výhled na Říp), ložnice a schodištěm do patra. V patře naleznete prostornou a světlou chodbu s možností úložných prostor, vstup na balkón, koupelnu (s vanou a umyvadlem), tři útulné světlé a velké ložnice. Nemovitost napojena na kompletní inženýrské sítě: elektřina, plyn, voda a obecní kanalizace. Nemovitost postavena cca v r. 1975, postavena kompletně z cihel (CDK a CDM 30-45 cm, cihly ze společnosti Fortuna), střecha pultová s mírným sklonem s krytinou z pozinkovaného plechu. Podlahy i schodiště v domě jsou betonové, plastová okna s mikro ventilací zn. Roto, nové vstupní dveře i dveře na zahradu, plynový kotel zn. Baxi s revizí z r. 2020. Vytápění v domě je řešeno radiátory. Komíny v domě jsou několik let nepoužívané, původní elektroinstalace a rozvody vody. Dům je vytápěn plynovým kotlem zn. Baxi s ohřevem vody, měsíční zálohy při užívání v r. 2021 byly: plyn 2.400,- Kč a elektřina 690,- Kč. Dům je světlý a útulný, zahrada s terasou situovány na jih /JZ. Dům je velmi dobře udržovaný, suché sklepy, světlý a prostorné místnosti. Lokalita bez záplavového nebezpečí. Zdroj informace KN : V-6351/2023-506, vklad dne 14.6,2023.

Pozemek: 304,00 m²

Užitná plocha: 209,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,90
K3 Poloha - výhodnější	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepoší provedení i vybavení	0,85
K5 Celkový stav - udržovaný	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K8 Vedlejší stavby - vestavěná garáž	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00

Zdroj: informace KN

Cena [Kč] k 14.6.2023	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
6 500 000	209,00	31 100	0,68	**21 148**

Název: **Rodinný dům 4+1**

Lokalita: Havlíčkova 257, Roudnice nad Labem

Popis: Rodinný dům v Roudnici n/L.Výhody:- dům ihned k nastěhování bez další nákladné investice- silné obvodové zdivo – 75 až 85 cm – dokonalá izolace, severní strana zateplená- úsporné vytápění – roční celkové náklady za topení – 23 385 Kč, měsíční 1 949 Kč (za dřevo a plyn) (krbová kamna na dřevo s výměníkem a rozvodem tepla do radiátorů do všech místností, alternativní vytápění je plynové) Dům prošel před 15 lety důkladnou kompletní rekonstrukcí s menší úpravou dispozice. Rekonstrukce domu – nová fasáda, střecha, nová plastová okna, elektřina v mědi, nové rozvody studené vody s ohřevem vody bojlerem, topení.Veškeré IS – veřejný vodovod, elektřina 230 a 380, zemní plyn, kanalizace. V domě najde každý člen rodiny svůj klidný a příjemný kout. Přízemí 58 m2 – vstupní chodba se šatnou, moderní kuchyň s koutem na ranní kávu, prostorná jídelna spojená s obývací částí, kde dominují krbová kamna, malá pracovna, spižírna, WC s umývárnou a široké schodiště do 1. patra. Patro 58 m2 – chodba, 3 pokoje, 2 šatny, koupelna s vanou, úklidová místnost

a WC. Prostorná, vysoká půda 50 m2. Zděný zahradní domek 10 m2, venkovní zděná dílna 6 m2, venkovní zastřešená terasa, zahrádka a nádvoří s možností parkování. Roudnice n/L s výbornou dostupností do Prahy (38 km) po D8 autem, busem, také vlakem, s výbornou infrastrukturou a širokou občanskou vybaveností – školky, základní a střední školy, učiliště, bohatá obchodní síť supermarketů, obchodní centrum, kino, poliklinika s nemocnicí, MHD. Dominantou je historické náměstí se zámkem dynastie Lobkowicz. Historicky bohaté a široké sportovní vyžití – parky a dětská hřiště, fotbalový stadion, sportovní areál na pravém břehu Labe – kanoistika, umělý vodní kanál pro slalom a sjezd na divoké vodě, rafting i rodeo, plavecký areál s krytým bazénem, na levém břehu Labe – cyklostezka z Mělníka do Drážďan až do Hamburgu, zimní stadión, tenisové kurty, turistické trasy po Českém středohoří, Říp, golfové hřiště Terezín. Blízkost cyklostezky kolem Labe nabízí úžasné sportovní vyžití na čerstvém vzduchu, cykloturistika, jízda na inlinech a procházky kolem Labem. Dům leží u železniční tratě s protihlukovou stěnou. Železniční trať bude během pár let – do r. 2030 - nově vyřešena obchvatem a výstavbou nové vysokorychlostní tratě (VRT Podřipsko). Rychlovlakem s 320km/h. budete v Praze za pouhých 19 min. Zdroj informace: KN: V-11348/2023-506, vklad dne 15.12.2024

Pozemek: 388,00 m^2
Užitná plocha: 180,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - informace KN	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,90
K3 Poloha - výhodnější	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení i vybavení	0,85
K5 Celkový stav - udržovaný	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K8 Vedlejší stavby - ne	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00

Zdroj: informace KN

Cena [Kč] k 15.12.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 250 000	180,00	29 167	0,72	**21 000**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Byla provedena analýza trhu. Protože se jedná o stavbu obč. vybavení nebyly dohledány žádné smlouvy na převod srovnatelných nemovitostí. Objekt je v současné době využívaný k bydlení v 1.NP a 2.NP. Proto byly pro porovnání uvažovány rodinné domy. Na tyto objekty byly dohledány smlouvy v katastru nemovitostí na převod srovnatelných nemovitostí, a proto lze stanovit obvyklou cenu. Informace použité pro srovnání byly získány z katastru nemovitostí. Pro srovnání byly použity převážně zděné rodinné domy po rekonstrukcí ve stejné nebo sousedních lokalitách se standardním vybavením. Redukovaná jednotková cena leží v rozmezí 16 240 - 21 150 Kč/m^2 pro obytnou plochu. Pro stanovení jednotkové ceny byla určena hodnota přibližně průměru intervalu upravených jednotkových cen tj. cca 19 180Kč/m^2 bytové započitatelné plochy. Důvodem je umístění v klidné lokalitě, dostatečná výměra pozemků a možnost parkování ve vlastních garážích, avšak lokalita s omezenou občanskou vybaveností, částečně neudržovaný objekt převážně v původním stavu.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 240 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 101 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	21 148 Kč/m^2

Stanovená porovnávací hodnota	**4 700 000 Kč**
Jednotková cena	19 177 Kč/m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 700 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	2 411 429,10 Kč
2. Pozemek st.p.č.183, st.p.č.198, st.p.č.199 a p.č.326/22	469 557,80 Kč
3. Trvalé porosty na pozemku p.č.326/22	28 107,30 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: 2 909 094,20 Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 909 090,- Kč

slovy: Dvamilionydevětsetdevěttisícdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 2 909 090 Kč

včetně DPH

slovy: Dvamilionydevětsetdevěttisícdevadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Budova č.p.110 na pozemku st.p.č.183 včetně příslušenství a pozemků	4 700 000,- Kč

Porovnávací hodnota 4 700 000 Kč

Obvyklá cena 4 700 000 Kč

včetně DPH

slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč

Silné stránky

klidné místo
dostatečná výměra pozemků
velká udržovaná zahrada

Slabé stránky

převážně původní a částečně zhoršený technický stav stavby i garáží
prvky krátkodobé životnosti jsou před výměnou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu. Byly k dispozici smlouvy na převod srovnatelných nemovitostí. Protože jsou k dispozici zrealizované převody srovnatelných nemovitostí a byly dohledány smlouvy v katastru nemovitostí, je cena pozemků stanovena na základě těchto informací z katastru nemovitostí, a proto lze tedy stanovit obvyklou cenu. 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. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. tržní hodnota(definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětné nemovité věci, která 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 **2 909 090,**-Kč

Slovy: Dvamilionydevětsetdevěttisícdevadesát Kč

Obvyklá cena činí(po zaokrouhlení) **4 700 000,**-Kč

Slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč

Značný rozdíl výsledků 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 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 obvyklé ceny jsou použitá aktuální data z katastru nemovitostí. Výsledek obvyklé ceny 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

o obvyklé i administrativní ceně nemovitostí - pozemku st.p.č.183, jehož součástí je budova(obč. vybavení) č.p.110, pozemku st.p.č.198, jehož součástí garáže bez čp/eč, pozemku st.p.č.199, jehož součástí je garáže bez čp/eč, pozemku p.č.36/2 a p.č.326/22 včetně příslušenství v k.ú. Krabčice u Roudnice nad Labem

Obvyklá cena	**4 700 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Cena je stavena k 14.03.2024 datu, kdy místní šetření proběhlo 5.3.2024, 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	3
Snímek z katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	3
Výřez z územního plánu	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. F18/2024.

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.

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 017608/2024. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

V Litvínově 30.3.2024

Ing. Petr Bicenc
Koldům 1581
436 01 Litvínov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 017608/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	3
Výřez z územního plánu	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.02.2024 12:35:02*

Okres: **CZ0423 Litoměřice** Obec: **565067 Krabčice**

Kat.území: **672131 Krabčice u Roudnice nad Labem** List vlastnictví: **136**

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

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*
St. 183	**232**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **Krabčice, č.p. 110, obč.vyb.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 183**				
St. 198	**23**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 198**				
St. 199	**22**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 199**				
326/22	**759**	**zahrada**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, 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 - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: St. 183, Parcela: 326/22

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*
o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu	
OO-7/2017-506	

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *19.02.2024 12:35:02*

Okres: **CZ0423 Litoměřice** Obec: **565067 Krabčice**
Kat.území: **672131 Krabčice u Roudnice nad Labem** List vlastnictví: **136**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Rozhodnutí 379/2000 ministerstva hospodářství ČR č.379 ze dne 16.12.1992 a usnesení Okresního soudu v Ústí n.L.,Rg.A3855 ze dne 25.1.1993,právní moc dne 2.3.1993.**
  POLVZ:71/1993 Z-8700071/1993-506
  Pro: **Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **47114983**
- **Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit, o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce České pošty,s.p. č.j.-3640/2001 OZSeČ ze dne 16.11.2001.**
  Z-6061/2001-506
  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**
  Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 **47114983**
- **Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) dle žádosti ze dne 12.3.2004.**
  Z-3690/2004-506
  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**
  Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 **47114983**
- **Kolaudační rozhodnutí ONV v Litoměřicích čj.-výst./1978 ze dne 19.10.1978. Právní moc ke dni 19.11.1978.**
  Z-2190/2005-506
  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**
  Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 **47114983**
- **Rozhodnutí o povolení k trvalému užívání stavby ONV v Litoměřicích čj.-1236/1976 ze dne 19.03.1976. Právní moc ke dni 19.06.1976.**
  Z-2190/2005-506
  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**
  Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 **47114983**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
326/22	**10401**	**759**

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

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *19.02.2024 12:35:02*

Okres: **CZ0423 Litoměřice** Obec: **565067 Krabčice**

Kat.území: **672131 Krabčice u Roudnice nad Labem** List vlastnictví: **136**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

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

Vyhotoveno: 19.02.2024 12:52:01

Podpis, razítko:

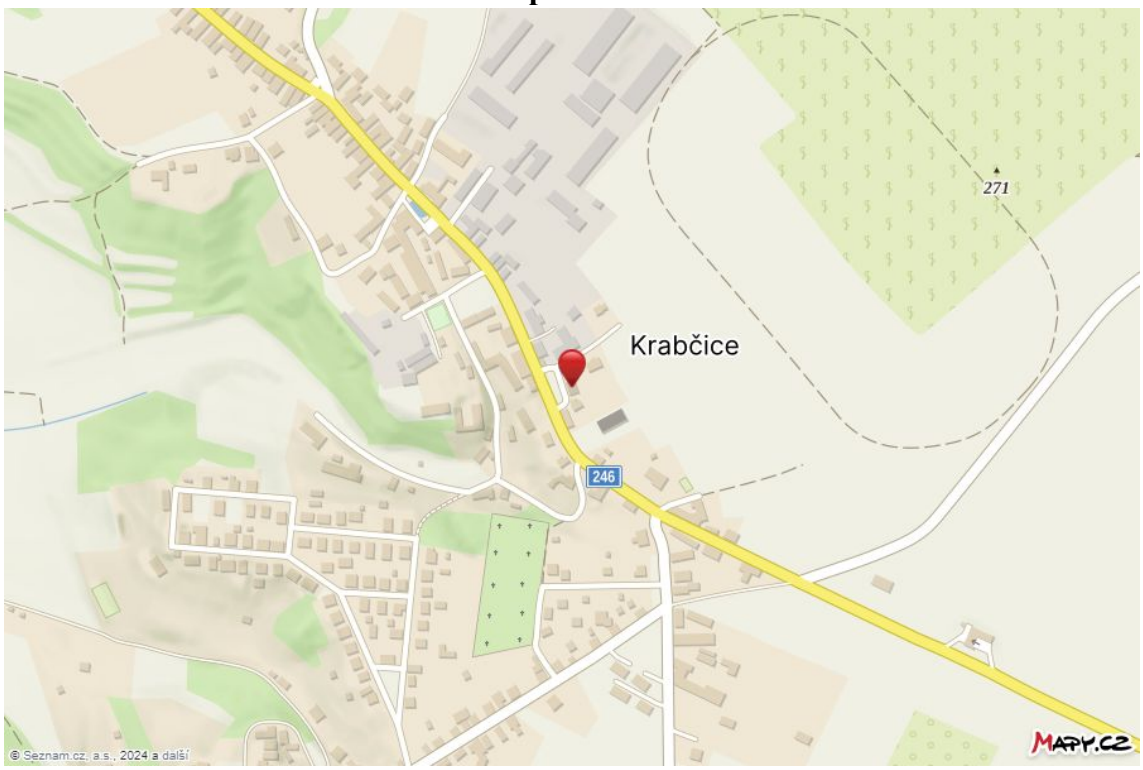
Řízení PÚ: .....

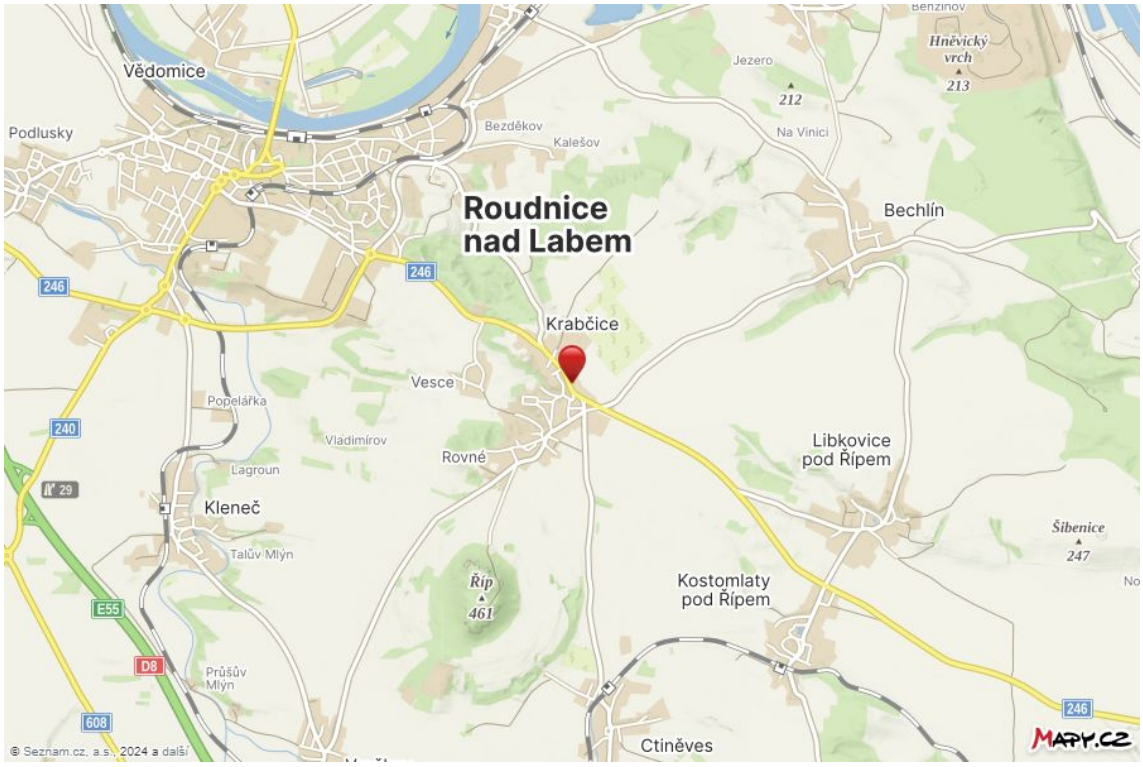
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

Snímek z katastrální mapy

Ortofoto mapa

Mapa oblasti



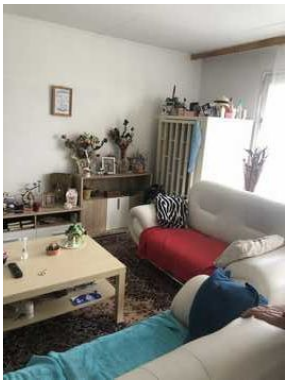


Fotodokumentace

1.PP

1.PP

1.PP



1.NP

1.NP

1.NP

1.NP

1.NP

Fotodokumentace

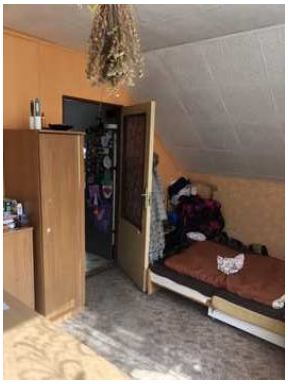
1.NP

podkroví

podkroví

podkroví

podkroví



podkroví

podkroví

podkroví

Fotodokumentace

garáže

garáž

garáž detail

zahrada

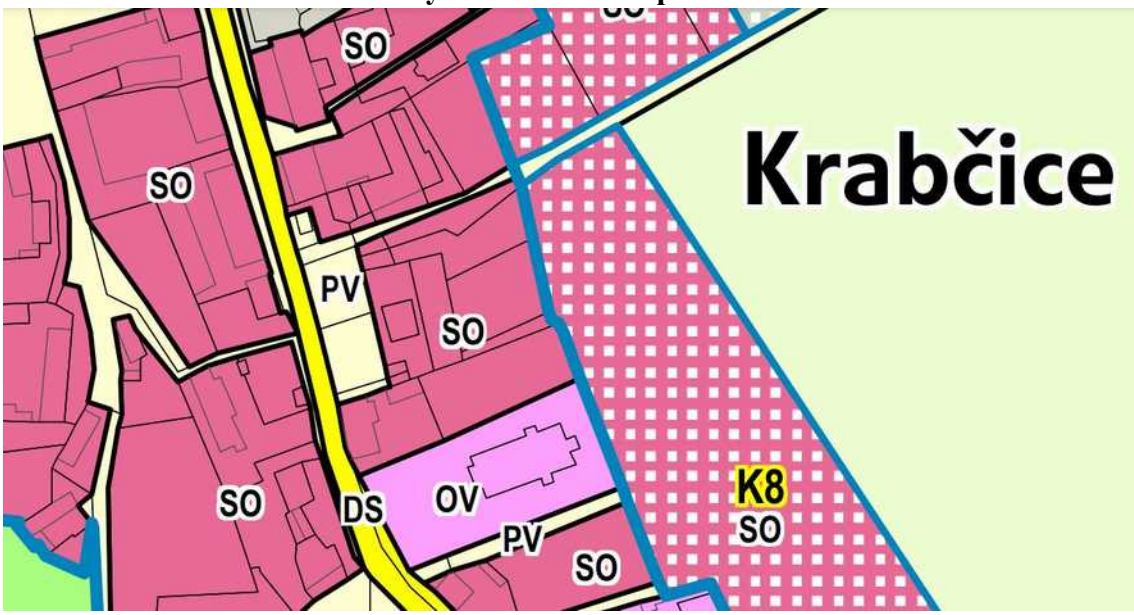
pohled ze zahrady

venkovní posezení

vstup

pohled z ulice

Výřez z územního plánu



Plochy s rozdílným způsobem využití

stabilizované plochy	*plochy změn*	*územní rezerva*	
B	B		plochy bydlení
SO	SO		plochy smíšené obytné
OV			plochy občanského vybavení
OS	OS		plochy občanského vybavení - sport
OH			plochy občanského vybavení - hřbitov
PV	PV		plochy veřejných prostranství
RZ	RZ		plochy rekreace - zahrádky
DS		K-R	plochy dopravní infrastruktury - silniční