



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 610-07/2024

O ceně obvyklé jednotlivých podílů o velikosti 1/2 na pozemku parc. č. st 148 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba RD č.p. 128 a vedlejší stavba a dále pozemcích parc. č. st 610 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (vedlejší stavba 2), pozemek parc. č. 456 (zahrada), 458 (zahrada) a parc. č. 1087 (ostatní plocha) včetně všech součástí a příslušenství. Vše vedeno na LV 774 pro kat. úz. Křinec, obec Křinec, kraj Středočeský.

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí

Objednatel znealeckého posudku:

LIQUIDATORS v.o.s., IČO: 24817465
Slezská 2033/11, Vinohrady,
120 00 Praha 2
IS dlužníka *Jakuba Haase*, RČ 931029/5522
(Sp. zn. KSPH 77 INS 16405 / 2021)

Mgr. Václav Pechoušek, IČO 71468889,
Krajinská 35/1,
370 01 České Budějovice,
IS dlužníka *Jana Haase*, RČ 931029/5533,
(Sp. zn. KSPH 68 INS 2628 / 2023)

Účel znealeckého posudku:

Znalecký posudek je vypracován pro účely insolvenčního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., podle stavu ke dni 17.8.2023 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D., znalec
JP Survey International, s.r.o.
Místecká 567, 742 58 Příbor
e-mail: podstjo@email.cz
telefon: 777 257 858

Datum místního šetření:

27. května 2024

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 27. května 2024

Znalecký posudek obsahuje 45 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Příboře dne 2.7.2024

Výtisk: 1/4

1. ZADÁNÍ

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Úkolem znalce je ocenit obvyklou cenou podíly o velikosti 1/2 na pozemku parc. č. st 148 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba RD č.p. 128 a vedlejší stavba (dílňa) a dále pozemcích parc. č. st 610 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (vedlejší stavba 2), pozemek parc. č. 456 (zahrada), 458 (zahrada) a parc. č. 1087 (ostatní plocha) včetně všech součástí a příslušenství. Vše vedeno na LV 774 pro kat. úz. Křinec, obec Křinec, kraj Středočeský

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 77 INS 16405 / 2021 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537411 Křinec

Kat.území: 676292 Křinec

List vlastnictví: 774

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Haas Jakub, č.p. 3, 28002 Libodřice	931029/5522	1/2
Haas Jan, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná	931029/5533	1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 148	1230	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Křinec, č.p. 128, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 148				
St. 610	47	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 610				
456	256	zahrada		zemědělský půdní fond
458	528	zahrada		zemědělský půdní fond
1087	169	ostatní plocha	ostatní komunikace	

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován jako podklad pro insolvenční řízení sourozenců Haasových:

- 1) Jakub Haas, RČ 931029/5522, sp. zn. KSPH 77 INS 16405 / 2021, Liquidators v.o.s
- 2) Jan Haas, RČ 931029/5533, sp. zn. KSPH 68 INS 2628 / 2023, Mgr. Václav Pechoušek

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.5.2023, a to v přítomnosti jednoho z vlastníků tj. pana Jakuba Haase. Byly zpřístupněny veškeré prostory oceňovaných staveb a sděleny veškeré informace, jež byly panu Jakubovi Haasovi známy.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdrojem dat je především databáze cenových údajů znalce ze známých realizovaných prodejů. Dalším zdrojem relevantních a cenných údajů jsou cenové údaje realizovaných prodejů zjistitelných na portále Českého úřadu zeměměřického a katastrálního v konkrétní lokalitě. Na portále www.cuzk.cz v mapových aplikacích lze filtrováním zobrazených dat docílit zobrazení nemovitých věcí, u kterých je zaznamenán cenový údaj. Volbou roku se zobrazí nemovité věci, které v tomto zvoleném roce byly prodány/převedeny. Vyplněním online žádosti se žadateli dostane obratem výpis zvolených nemovitých věcí s cenovým údajem. Tato data jsou cenným zdrojem pro cenové porovnání. Další postupy jsou na erudici znalce, jak v rámci porovnávací metody s těmito vstupními daty pracovat.

Dalším zdrojem dat je veřejně dostupná realitní inzerce, která však vyjadřuje nejvyšší ceny. Citlivou korekturou pomocí koeficientů nabídkových cen lze odhadnout taktéž obvyklou cenu, která by mohla být dosažena.

Z hlediska získání kvalitativních a kvantitativních dat je zdrojem především místní šetření s přímým měřením veličin na místě a zkoumání stavu jednotlivých konstrukcí a vzájemných vztahů konstrukcí a celků.

Objednavatelem nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- [1] LV 774 pro kat. úz. Křinec, obec Křinec, okres Nymburk ze dne 27.2.2024
- [2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- [3] Barevná fotodokumentace
- [4] Informace získané při místním šetření konaném dne 27.5.2024
- [5] zákon č. 237/2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- [6] doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- [7] Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- [8] Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- [9] časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno;
- [10] Oceňovací standardy AZO
- [12] Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz
- [13] Historické Letecké měřické snímky a mapové podklady, Archiv ČÚZK

Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetových adres:

- www.cuzk.cz
- www.sreality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.krinec.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěné skutečnosti na místě nejsou odlišné s údaji v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se 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 tísní. 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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje. Bylo použito i několik současných nabídek z realitního portálu v daném místě.

3.3 Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Křinec, k.ú. Křinec
Adresa nemovité věci: Křinec 128, 289 33 Křinec

Vlastnické a evidenční údaje

Haas Jakub, č.p. 3, 28002 Libodřice, Identifikátor **931029/5522**, Podíl **1/2**

Haas Jan, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná, Identifikátor **931029/5233**, Podíl **1/2**

Dokumentace a skutečnost

K RD nebyla dohledána žádná projektová dokumentace.

Místopis

Křinec je městyse ležící v okrese Nymburk, 11 km severovýchodně od Nymburku. Žije zde přibližně 1 400 obyvatel. Katastrální území Křince má rozlohu 2 584 ha. Součástí obce jsou i vesnice Bošín, Mečír, Nové Zámky, Sovenice a Zábrdovice.

Křinec disponuje poměrně dobrou občanskou vybaveností (obecní úřad, pošta, základní škola, mateřská škola, lékař, několik obchodů a pohostinství) cca 70 km východně od Prahy a 12 km severně od bývalého okresního města Nymburk. Žel. zastávka na trati Nymburk-Jičín. V blízkosti lesy.

Poloha oceňovaných nemovitých věcí:

Nemovitost se nachází v lokalitě zvané Leč, což je samota v jihozápadním okrajové části obce, cca 500 m z hlavní silnice. u místní klidné komunikace. Centrum obce cca 1500 m, BUS zastávka 800 m. Přístup a příjezd je po neuzpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Komunikace má prašný povrch. V podzimních obdobích bývá znečišťována bahnem ze zemědělských vozidel z okolních polí při sklizni kukuřice či řepy. Komfort využití této cesty se tím snižuje.

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:

Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

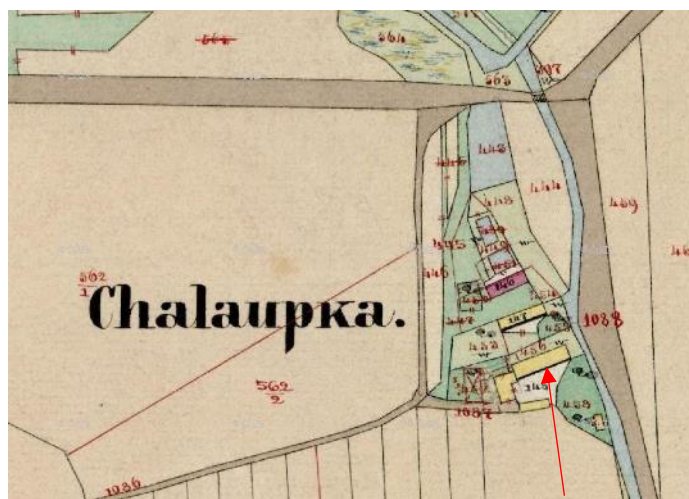
Přístup přes pozemky

1240	Městys Křinec, Náměstí 25, 28933 Křinec
1084/10	Městys Křinec, Náměstí 25, 28933 Křinec
445/1	Městys Křinec, Náměstí 25, 28933 Křinec

Celkový popis nemovité věci

(základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o samostatně stojící přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva (převažuje cihelné) bez využitého podkroví. Dům má obdélníkový půdorys a sestává z obytné a hospodářské / skladové části. Stáří domu se nepodařilo přesně zjistit. Jedná se prokazatelně o starou zemědělskou usedlost. Je jasně zobrazena jednak na prvních leteckých snímcích z roku 1938 a dále na ještě dříve na Reambulaci katastrální mapy z roku 1876.



(rok 1876)

V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Celkový technický stav lze stanovit jako dobrý, přestože po úmrtí zůstavitele nebyla na domě prováděna žádná údržba a dům rychle degraduje. Lze jej však stále možno považovat za obyvatelný. Bylo by nutno však zajistit několik drobných oprav pro celkovou funkčnost a výmalbu.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
-----	---------

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Věcná hodnota RD č.p. 128 - obytná část
- 1.2. Věcná hodnota RD 128, skladová část
- 1.3. Vedlejší Stavba 1- Dílna
- 1.4. Zastřešená terasa
- 1.5. Vedlejší stavba 2
- 1.6. Bazén venkovní
- 1.7. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky LV 774, kat. úz. Křinec

2. Porovnávací hodnota

- 2.1.

4. POSUDEK

Ocenění věcnou hodnotou staveb dle THU 2023

4.1. Věcná hodnota staveb

4.1.1. RD č.p. 128 Křinec - obytná část

Popis

Předmětem ocenění je RD č.p. 128, kat. úz. Křinec. Stavba stojí na pozemku parc. č. st 148, jehož je součástí. Stavba je součástí bývalé zemědělské usedlosti, která byla vystavěna patrně v polovině 19. století. RD č.p. 128 se nachází v rámci samoty Leč a dále s dvěma stavbami bez č.p./ č.e. Jedná se o stavbu obdélníkového půdorysu cca 6.60m x 27.30m. Na RD navazuje ze severní strany přístřešek jednoduché konstrukce sloužící jako dřevník .

RD má jedno nadzemní podlaží (1NP). Objekt je rozdělen na část určenou k bydlení a skladovou část (4 sklady). Založen je na kamenných základech bez hydroizolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou cihelné v tloušťce 600mm. V obytné části jsou stropy dřevěné trámové z části s rovným podhledem. V hospodářské části jsou stropy dřevěné. Dům je zastřešen sedlovou střechou s dřevěným trámovým krovem. Střešní krytina je z keramických rezných tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou z vápenných omítek. V hospodářské části také. Vnější povrchy jsou z provětrávané skládané betonové fasády. Dveře jsou dřevěné v ocelových zárubních. Vrata zde nejsou. Schody zde nejsou. Pro přístup na půdu se využívá žebříku v jednom za skladů. Okna jsou dřevěná dvojítá s ostěním. Povrchy podlah jsou plovoucí laminátové, nebo dlažba. Je zde proveden rozvod elektro, rozvod vody a kanalizace. Funkčnost jednotlivých sítí nebyla zkoumána, ale předpokládá se. Bleskosvod je instalován. V době místního šetření byl dům odpojen od elektrické energie.

Zdrojem vody je vlastní vrt. Před domem je studna. Je plně funkční s ručním čerpadlem. Odpad je sveden do trativodu. Ohřev TUV je zajištěn elektrickým bojlerem. Vytápění domu je krbovou vložkou v obývacím pokoji s kuchyní s výměníkem a současně i elektrokotlem v malé technické místnosti. Technický stav objektu je relativně dobrý. Vizuálně působí zašle vzhledem k neprováděné údržbě a nepořádku, který zde panoval. Dle vyjádření spoluvlastníka je s vysokou mírou pravděpodobností vše funkční, pokud se dům připojí zpět k odběru elektrické energie. Stav věci tomuto nasvědčuje.

Vnitřní vybavení kuchyně je kuchyňskou linkou, elektrickým vařičem, dřezem. Záložně je instalován dvou plotýnkový propanbutanový vařič. PB láhev je uskladněna za domem v obezděné schránce. Vnitřní hygienické vybavení sestává ze sprchového koutu, samostatného WC a umývadla.

Stáří domu se nepodařilo přesně zjistit. Jedná se prokazatelně o starou zemědělskou usedlost. Je jasně zobrazena jednak na prvních leteckých snímcích z roku 1938 a dále na ještě dříve na Reambulaci katastrální mapy z roku 1876. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Naposledy došlo k rozsáhlejší modernizaci do současného stavu cca před více než 15 lety. Celkový technický stav lze stanovit jako dobrý, přestože po úmrtí zůstavitele nebyla na domě prováděna žádná údržba a dům s okolím rychle degraduje. Lze jej však stále možno považovat za obyvatelný. Bylo by nutno však zajistit několik drobných oprav pro celkovou funkčnost a výmalbu.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	2,09 m ²	1,00	2,09 m ²
kuchyň + obývací pokoj	43,82 m ²	1,00	43,82 m ²
chodba	12,22 m ²	1,00	12,22 m ²
koupelna	4,67 m ²	1,00	4,67 m ²
WC	1,98 m ²	1,00	1,98 m ²
komora	2,55 m ²	1,00	2,55 m ²
pokoj	14,83 m ²	1,00	14,83 m ²
pokoj	12,94 m ²	1,00	12,94 m ²
zádveří	2,02 m ²	1,00	2,02 m ²
			97,11 m²
			97,11 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 6,60*21,71 =	143,29	2,80 m
	143,29 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (6,60*21,71)*(2,80) =	401,20
Z	Zastřešení (6,60*21,71)*(0,83)+(6,60*21,71)*(2,40/2) =	290,87
Obestavěný prostor - celkem:		692,07 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	zdivo cihelné o tl. 45 cm a více
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina - rezná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	betonový obklad
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	koupelna
11. Schody	chybí
12. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi
13. Okna	zdvojená dřevěná
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba,
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	chybí
16. Vytápění	ústřední topení, krbová vložka, elektrokotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí

22. Kanalizace	částečné odkanalizování - trativod
23. Vybavení kuchyně	indukční deska + PB malý vaříč
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	8 610 Kč/m ³
Množství	692,07 m ³
Reprodukční cena	5 958 723 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	488 615	488 615	8,67
2. Zdivo	21,20	1 263 249	1 263 249	22,41
3. Stropy	7,90	470 739	470 739	8,35
4. Střecha	7,30	434 987	434 987	7,72
5. Krytina	3,40	202 597	202 597	3,59
6. Klempířské konstrukce	0,90	53 629	53 629	0,95
7. Vnitřní omítky	5,80	345 606	345 606	6,13
8. Fasádní omítky	2,80	166 844	166 844	2,96
9. Vnější obklady	0,50	29 794	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	137 051	137 051	2,43
11. Schody	1,00	59 587	0	0,00
12. Dveře	3,20	190 679	190 679	3,38
13. Okna	5,20	309 854	309 854	5,50
14. Podlahy obytných místností	2,20	131 092	65 546	1,16
14. Podlahy obytných místností	2,20	131 092	65 546	1,16
15. Podlahy ostatních místností	1,00	59 587	59 587	1,06
16. Vytápění	5,20	309 854	309 854	5,50
17. Elektroinstalace	4,30	256 225	256 225	4,55
18. Bleskosvod	0,60	35 752	35 752	0,63
19. Rozvod vody	3,20	190 679	190 679	3,38
20. Zdroj teplé vody	1,90	113 216	113 216	2,01
21. Instalace plynu	0,50	29 794	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	184 720	184 720	3,28
23. Vybavení kuchyně	0,50	29 794	29 794	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	244 308	244 308	4,33
25. Záchod	0,30	17 876	17 876	0,32
26. Ostatní	3,40	202 597	0	0,00
Upravená reprodukční cena			5 636 952 Kč	
Množství			692,07 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 145 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	8,67	100,00	8,67	8,67	157	200	78,50	6,8060
2. Zdivo	S	22,41	100,00	22,41	22,41	157	200	78,50	17,5919
3. Stropy	S	8,35	100,00	8,35	8,35	157	200	78,50	6,5548
4. Střecha	S	7,72	100,00	7,72	7,72	50	50	100,00	7,7200
5. Krytina	S	3,59	100,00	3,59	3,59	20	70	28,57	1,0257
6. Klempířské konstrukce	S	0,95	100,00	0,95	0,95	20	60	33,33	0,3166
7. Vnitřní omítky	S	6,13	100,00	6,13	6,13	20	50	40,00	2,4520
8. Fasádní omítky	S	2,96	100,00	2,96	2,96	20	60	33,33	0,9866
10. Vnitřní obklady	S	2,43	100,00	2,43	2,43	30	50	60,00	1,4580
12. Dveře	S	3,38	100,00	3,38	3,38	30	60	50,00	1,6900
13. Okna	S	5,50	100,00	5,50	5,50	30	50	60,00	3,3000
14. Podlahy obytných místností	S	1,16	100,00	1,16	1,16	20	70	28,57	0,3314
14. Podlahy obytných místností	S	1,16	100,00	1,16	1,16	20	25	80,00	0,9280
15. Podlahy ostatních místností	S	1,06	100,00	1,06	1,06	20	30	66,67	0,7067
16. Vytápění	S	5,50	100,00	5,50	5,50	20	40	50,00	2,7500
17. Elektroinstalace	S	4,55	100,00	4,55	4,55	20	50	40,00	1,8200
18. Bleskosvod	S	0,63	100,00	0,63	0,63	20	157	12,74	0,0803
19. Rozvod vody	S	3,38	100,00	3,38	3,38	10	40	25,00	0,8450
20. Zdroj teplé vody	S	2,01	100,00	2,01	2,01	10	30	33,33	0,6699
22. Kanalizace	S	3,28	100,00	3,28	3,28	60	60	100,00	3,2800
23. Vybavení kuchyně	S	0,53	100,00	0,53	0,53	15	40	37,50	0,1988
24. Vnitřní vybavení	S	4,33	100,00	4,33	4,33	20	40	50,00	2,1650
25. Záchod	S	0,32	100,00	0,32	0,32	20	40	50,00	0,1600
Součet upravených objemových podílů:				100,00	Opotřebení:			63,8000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	143
Užitná plocha (UP)	[m ²]	97
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	692,07
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 145
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 145
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 636 910
Stáří	roků	174
Opotřebení	%	63,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 040 561

4.1.2. Věcná hodnota RD 128, skladová část - Věcná hodnota dle THU

Skladová část navazuje na část obytnou. Není s ní provozně propojena. Sestává z celkem 4 skladových prostor, z nichž největší slouží i jako výlez do půdního prostoru. Další tři malé sklady jsou přistavěny k západní zdi RD.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP - Sklady	5,56*6,56 =	36,47	2,30 m
		36,47 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP - Sklady	$(2,86*6,56)*2,60+(2,70*6,56)*2,30 =$	89,52
Z	Zastřešení - pult	$(2,70*6,56)*(1,61/2) =$	14,26
Z	Zastřešení - sedlová střecha	$(2,86*6,56)*(1,30)+(2,86*6,56)*(2,13/2) =$	44,37
Obestavěný prostor - celkem:			148,15 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné bez izolace
2. Zdivo	zdivo cihelné o tl. 45 cm a více
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	pálená krytina - rezná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	betonový obklad
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	chybí
11. Schody	chybí
12. Dveře	dřevěné jednoduché
13. Okna	dřevěná jednoduchá
14. Podlahy obytných místností	chybí
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina
16. Vytápění	chybí
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	chybí
20. Zdroj teplé vody	chybí
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	chybí
23. Vybavení kuchyně	chybí
24. Vnitřní vybavení	chybí
25. Záchod	chybí
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	8 610 Kč/m ³
Množství	148,15 m ³
Reprodukční cena	1 275 572 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	104 597	104 597	11,42
2. Zdivo	21,20	270 421	270 421	29,53
3. Stropy	7,90	100 770	100 770	11,00
4. Střecha	7,30	93 117	93 117	10,17
5. Krytina	3,40	43 369	43 369	4,74
6. Klempířské konstrukce	0,90	11 480	11 480	1,25
7. Vnitřní omítky	5,80	73 983	73 983	8,08
8. Fasádní omítky	2,80	35 716	35 716	3,90
9. Vnější obklady	0,50	6 378	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	29 338	0	0,00
11. Schody	1,00	12 756	0	0,00
12. Dveře	3,20	40 818	40 818	4,46
13. Okna	5,20	66 330	66 330	7,24
14. Podlahy obytných místností	2,20	28 063	0	0,00
15. Podlahy ostatních místností	1,00	12 756	12 756	1,39
16. Vytápění	5,20	66 330	0	0,00
17. Elektroinstalace	4,30	54 850	54 850	5,99
18. Bleskosvod	0,60	7 653	7 653	0,84
19. Rozvod vody	3,20	40 818	0	0,00
20. Zdroj teplé vody	1,90	24 236	0	0,00
21. Instalace plynu	0,50	6 378	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	39 543	0	0,00
23. Vybavení kuchyně	0,50	6 378	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	52 298	0	0,00
25. Záchod	0,30	3 827	0	0,00
26. Ostatní	3,40	43 369	0	0,00
Upravená reprodukční cena			915 861 Kč	
Množství			148,15 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 182 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	36
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	148,15
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 182
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 182
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	915 863
Stáří	roků	157
Opotřebení	%	64,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	329 711

4.1.3. Vedlejší stavba 1- Dílna - Věcná hodnota dle THU

Jedná se o jednoduchou stavbu, která je součástí pozemku parc. č. st.148. Slouží jako malá dílna. Je zděná, jednopodlažní, nepodsklepená s obdélníkovým půdorysem. Obvodové zdivo je na vnějším líci obloženo plastovým fasádním obkladem. Je zastřešena jednoduchým sedlovým krovem s krytinou z pozinkovaného plechu. Je zde pouze rozvod elektro 220/400V. Vytápění malými kamny na pevná paliva. Opotřebení odhadnuto na +60%.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	$3,45 \cdot 3,60 + 3,60 \cdot 2,19 =$
	20,30 m ²
	20,30 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$6,40 \cdot 4,20 =$	2,50 m
	26,88	
	26,88 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(6,40 \cdot 4,20) \cdot (2,50) =$
		67,20
Z	Zastřešení	$(6,40 \cdot 4,20) \cdot (0,32) + (6,40 \cdot 4,20) \cdot (1,78/2) =$
		32,52
Obestavěný prostor - celkem:		99,72 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	dřevěné
4. Krov	dřevěný neumožňující podkrovní
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku
7. Úprava povrchů	omítka
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	jednoduchá
11. Podlahy	dlažba
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	27
Užitná plocha (UP)	[m ²]	20
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	99,72
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	498 600
Stáří	roků	50
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	62,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	186 975

4.1.4. Zastřešená terasa - Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je zastřešená terasa, která navazuje na Dílnu z východní strany. Jedná se o zpevněnou plochu s jednoduchým zastřešením pultovou střechou. Obvodová nosná konstrukce je řešena dřevěnými sloupky s fasádním obkladem Deco siding tvořícím odstínění či pohledovou plochu. Je zde krb s udírnou. Stáří odhadnuto na 20 let.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
Terasa	16,00 m ²
	16,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Terasa 4,82*4,20 =	20,24	2,60 m
	20,24 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Terasa (4,82*4,20)*(2,60) =	52,63
Obestavěný prostor - celkem:		52,63 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové patky
2. Obvodové stěny	pilířky
3. Stropy	chybí
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví
5. Krytina	vlnovka na bázi plastu
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku/PVC
7. Úprava povrchů	PVC
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	chybí
10. Okna	chybí
11. Podlahy	dlažba
12. Elektroinstalace	světelná a motorová

Jednotková cena	2 000 Kč/m ³
Množství	52,63 m ³
Reprodukční cena	105 260 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	12,20	12 842	12 842	10,86
2. Obvodové stěny	31,00	32 631	32 631	27,59
3. Stropy	0,00	0	0	0,00
4. Krov	33,50	35 262	35 262	29,82
5. Krytina	12,80	13 473	13 473	11,39
6. Klempířské práce	4,20	4 421	4 421	3,74
7. Úprava povrchů	6,30	6 631	6 631	5,61

8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	0,00	0	0	0,00
10. Okna	0,00	0	0	0,00
11. Podlahy	0,00	0	8 000	6,76
12. Elektroinstalace	0,00	0	5 000	4,23
Upravená reprodukční cena			118 260 Kč	
Množství			52,63 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 247 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	20
Užitná plocha (UP)	[m ²]	16
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	52,63
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	2 247
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	2 247
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	118 260
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	33,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	78 879

4.1.5. Vedlejší stavba 2 - Věcná hodnota dle THU

Vedlejší stavba 2 bez č.p./č.e. je samostatně stojící na pozemku parc. č. st.610. Stavba má jedno nadzemní podlaží a podkroví, které bylo uzpůsobeno jako 2 pokoje pro přespání. Stavba má obdélníkový půdorys, založení s největší pravděpodobností na kamenných základech. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelných pilířů a výplňového zdiva mezi těmito pilíři. Strop je dřevěný s rovným podhledem ze SDK. Zastřešení je sedlovým dřevěným krovem s krytinou z polykarbonátové vlnovky. Vnitřní povrchy jsou jednak štukové omítky, šikmé a stropní podhledy v podkroví jsou z plastového obkladu. Podkroví je přístupné po dřevěném zalomeném schodišti. Vnější pohledové plochy jsou z fasádního plastového obkladu. Okna jsou plastová, vrata ocelová, vnitřní dveře dřevěné v ocelových zárubních. Nášlapné vrstvy jsou z cementového potěru v 1.NP a PVC v podkroví. Je zde pouze instalace elektro 220/400V. Stav objektu je relativně dobrý, jsou však patrné trhliny ve zdivu indikující možný statický problém stavby z důvodu zatížení vybudováním podkroví, na které nebylo původní obvodové zdivo dimenzováno (cihelné sloupky). Toto je pouze subjektivní názor autora vzhledem k rozsahu.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	
	$51,13 \cdot 0,7 = 35,79 \text{ m}^2$
2.NP	
	$5,40 \cdot (3,00 + 2,69) + 1,25 \cdot 3,30 = 34,85 \text{ m}^2$
	70,64 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$6,25 \cdot 8,18 = 51,13$	2,50 m
2.NP	$6,25 \cdot 8,18 = 51,13$	2,15 m
	102,25 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(6,25 \cdot 8,18) \cdot (3,49) =$	178,43
Z	2.NP	$(6,25 \cdot 8,18) \cdot (2,36/2) =$	60,33
Obestavěný prostor - celkem:			238,76 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace
2. Svislé konstrukce	zděné sloupky 300mm s vyzdívkami 150mm
3. Stropy	dřevěné s podhledem ze SDK
4. Krov, střecha	krov dřevěný sbíjený
5. Krytiny střech	polykarbonátová vlnovka
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	dřevěné palubky/vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	PVC Obklad
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	dřevěné
11. Dveře	plné či prosklené s ocelovými zárubněmi
12. Vrata	kovová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	6 000 Kč/m ³
Množství	238,76 m ³
Reprodukční cena	1 432 560 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	77 358	77 358	7,77
2. Svislé konstrukce	18,20	260 726	260 726	26,19
3. Stropy	8,40	120 335	120 335	12,09
4. Krov, střecha	4,90	70 195	70 195	7,05
5. Krytiny střech	2,30	32 949	32 949	3,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	10 028	10 028	1,01
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	81 656	81 656	8,20
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	41 544	41 544	4,17
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	18 623	0	0,00
10. Schody	2,90	41 544	41 544	4,17

11. Dveře	3,30	47 274	47 274	4,75
12. Vrata	0,00	0	20 000	2,01
13. Okna	5,30	75 926	75 926	7,63
14. Povrchy podlah	3,00	42 977	42 977	4,32
15. Vytápění	4,80	68 763	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,10	73 061	73 061	7,34
17. Bleskosvod	0,40	5 730	0	0,00
18. Vnitřní vodovod	3,20	45 842	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	3,10	44 409	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,40	5 730	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	31 516	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	1,90	27 219	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	55 870	0	0,00
24. Výtahy	1,30	18 623	0	0,00
25. Ostatní	5,70	81 656	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	3,70	53 005	0	0,00
Upravená reprodukční cena			995 573 Kč	
Množství			238,76 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			4 170 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	51
Užitná plocha (UP)	[m ²]	71
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	238,76
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 170
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 170
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	995 629
Stáří	roků	
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	348 470

4.1.6. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Výměra: 11,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 658,41
Plná cena: 11,00 m ³ * 5 658,41 Kč/m ³	=	62 242,51 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 31 121,26 Kč

Bazén venkovní - věcná hodnota = **31 121,26 Kč**

4.1.7. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Mezi venkovní úpravy je zařazeno oplocení, vjezdová brána, branka, zpevněné plochy, dřevník a přípojka elektro.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Stanovená cena staveb 3 000 000,- Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3 000 000,00

5,00 % z ceny staveb

* 0,0500

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - věcná hodnota

= 150 000,- Kč

4.1.8. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	11 430,- Kč

Základní cena celkem

= 21 180,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3440

Upravená cena studny

= 63 743,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 150 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

* 0,333

= 21 226,53 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks

+ 2 054,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 2 054,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,3440

= 6 181,72 Kč

opotřebení čerpadel 66,7 %

* 0,333

= 2 058,51 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 2 058,51 Kč

Studna kopaná - věčná hodnota

= 23 285,04 Kč

Tržní ocenění

4.2. Hodnota pozemků - Porovnávací metoda

4.2.1. Pozemky LV 774, kat. úz. Křinec

Popis postupu při analýze dat

Zdrojem dat pro porovnávací metodu byla jednak aktuální realitní inzerce a dále cenové údaje získané z databáze katastru nemovitostí, a to realizované prodeje, které narozdíl od nabídkových cen realitních kanceláří lépe reflektují obvyklou cenu. Cenové údaje z obou zdrojů byly porovnány a podrobeny analýze, kde se pomocí koeficientů v několika kategoriích upravuje požadovaná, resp. realizovaná cena. Byla zvolena metoda porovnání dle výměry u pozemků a přímé porovnání v případě souboru RD a pozemků s příslušenstvím.

Porovnávací metoda

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100 %, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient k_{ZC} menší, nebo rovno 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188. Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, PhDr. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy.“

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 827 m2 (zdroj: www.sreality.cz)

Lokalita: Rožďalovice - Viničná Lhota, okres Nymburk

Popis: Nabízíme k prodeji rovinatý pozemek o výměře 827 m2, který se nachází ve Středočeském kraji, okrese Nymburk v obci Viničná Lhota - Rožďalovice. Tato parcela je zahrnuta v územním plánu obce a je určena pro výstavbu BV - bydlení venkovské, tedy pro stavbu rodinného domu až o 2 nadzemních podlažích. Veškeré přípojky jsou na hranici pozemku (voda, kanalizace, plyn, elektřina) a současná majitelka si již zajistila Kladné vyjádření o Územně plánovací informaci a souhrnné stanovisko správy železnic o záměru stavby rodinného domu. Jedna z výhod tohoto pozemku je, že až na jednu osamocenou stodolu, nemá a nebude mít přímé sousedy. Pozemek je umístěn v malé klidné vsi Viničná Lhota, která spadá pod město Rožďalovice, kde je pro obyvatele zajištěna veškerá občanská vybavenost - obchody, škola, školka, pošta, lékař, zubař, veterinář aj. Ti, kdo potřebují cestovat veřejnou dopravou do školy či do práce ocení, že hned za silnicí se nachází vlaková zastávka Leděčky, odkud jezdí pravidelné spoje do Nymburka, Jičína a Rožďalovic a to vždy v hodinových intervalech na oba dva směry. K dispozici jsou zde také pravidelné autobusové spoje do Poděbrad, Nymburka a Rožďalovic. Autem je v dojezdovém času cca 20 min vzdáleno okresní město Nymburk, Poděbrady a nájezd na D11 (Praha Černý most cca 40 min), 12 minut do Městec Králové a kolem 30 minut do Mladé Boleslavi nebo Jičína. Ideální pro rodinu, která hledá klidné místo pro stavbu domu, které bude blízko přírody. Oblast na rozhraní středního Polabí a Českého ráje, je známa svoji četností rybníků a Ptačí oblastí. Milovníci přírody si zde přijdou na své při procházkách kolem Rožďalovických rybníků, které jsou upraveny jako naučné poznávací stezky. Další velkou výhodou (kterou ocení každý stavebník) je, že ve městě Rožďalovice, které jsou vzdáleny pouze 2,5 km, je betonárna, pila, stavebniny, truhlárna a další, což zajistí výrazné ušetření času a nákladů na dopravu při výstavbě domu. Pro další dotazy jsem k dispozici na uvedených kontaktech.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší	0,90
poloha pozemku - oceňovaný má horší	0,90
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší	0,90
možnost zastavění poz. - oceňovaný má horší	0,90
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má horší	0,75
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 980 000	827	2 394,20	0,44	1 053,45

Název: Prodej stavebního pozemku 1 133 m2 (zdroj: www.sreality.cz)

Lokalita: Rožďalovice, okres Nymburk

Popis: Rovinatý pozemek určený pro výstavbu rodinného domu, ležícího ve Středočeském kraji, v okrese Nymburk, v obci Podlužany - Rožďalovice. Jedná se o prodej dvou přímo sousedících pozemků o celkové ploše 1.133 m2, které jsou dle územního plánu určeny k výstavbě rodinného bydlení. Veškeré přípojky jsou na hranici (elektřina, kanalizace, vodovod, plyn). Další velkou výhodou (kterou ocení každý stavebník) je, že ve městě Rožďalovice, které jsou vzdáleny necelé 2 km, je betonárna, pila, stavebniny, truhlárna a další, což zajistí výrazné ušetření času a nákladů na dopravu při výstavbě domu. Pozemky jsou situovány v klidné lokalitě obce Podlužany, která spadá pod město Rožďalovice. Město nabízí bohatou občanskou vybavenost a to

supermarket, poštu, čerpací stanici, bankomat, školu, školku, zdravotnické zařízení (praktik, pediatr a zubař), cukrárna a další. Autem je v dojezdovém času cca 20 min vzdáleno okresní město Nymburk, Poděbrady a nájezd na D11 (Praha Černý most cca 40 min) a kolem 30 minut do Mladé Boleslavi nebo Jičína. Přímo v obci Podlužany jezdí autobusový spoj do Rožďalovic a do Poděbrad. Vlakové zastávky se nacházejí v Rožďalovicích a Viničné Lhotě, obě na trati regionálního významu Nymburk – Jičín, které jezdí v hodinovém intervalu. Ideální pro rodinu, která hledá klidné místo pro stavbu domu, které bude blízko přírody. Oblast na rozhraní středního Polabí a Českého ráje, je známa svoji četností rybníků a Ptačí oblastí. Milovníci přírody si zde přijdou na své při procházkách kolem Rožďalovických rybníků, které jsou upraveny jako naučné poznávací stezky. Inf. Na pozemku jeho majitel prozatím hospodaří. Další informace vám ráda poskytnu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší	0,90
poloha pozemku - oceňovaný má horší	0,95
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší	0,90
možnost zastavění poz. - oceňovaný má horší	0,90
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má horší	0,75
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 400 827	1 133	2 119,00	0,47	995,93

Název: Prodej stavebního pozemku 2 365 m²

Lokalita: Dymokury - Svídnice, okres Nymburk

Popis: Nabízíme vám ke koupi pozemek určený k výstavbě rodinného domu v obci Svídnice - Dymokury. Plocha obdélníkového pozemku 26 x 91 m činí 2365 m² a v územním plánu je veden jako plochy bydlení - rodinné domy venkovské. Součástí koupě je projektová dokumentace a stavební povolení pro výstavbu dvoupodlažního rodinného domu, kterou můžete (ale nemusíte) využít. Elektřina a vodovod se nacházejí na hranici pozemku, kanalizace přímo na pozemku, dále je k dispozici studna. Pozemek je rovinný a z jedné strany oplocený. Obec Svídnice leží nedaleko Dymokur a Křince, kde také naleznete občanskou vybavenost. Pokud máte rádi přírodu, jistě tuto lokalitu obklopenou lesy a rybníky oceníte. Dobrá dopravní dostupnost do Jičína, Mladé Boleslavi a Prahy. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, s kterým vám rádi pomůžeme. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - srovnatelné	1,00
poloha pozemku - oceňovaný má horší	0,95
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší	0,90
možnost zastavění poz. - oceňovaný má horší	0,90
intenzita využití poz. - srovnatelné	1,00
vybavenost pozemku - oceňovaný má horší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 784 000	2 365	1 600,00	0,62	992,00

Název: Prodej stavebního pozemku 1 453 m²**Lokalita:** Rožďalovice - Podlužany, okres Nymburk**Popis:** Exkluzivně nabízíme stavební pozemek v klidné, ale zastavěné části obce. Dle územního plánu je určen k zástavbě rodinným domem. Pozemek je rovinný a díky své výměře nabízí dostatek soukromí. Obec Podlužany patří pod správní území města Rožďalovice. Do všech větších okolních měst jako je Mladá Boleslav, Nymburk, Poděbrady nebo Jičín je to do 25 km, do Prahy pak 60 km. Koupi pozemku lze financovat hypotéčním úvěrem, který Vám zdarma zprostředkují naši hypotéční specialisté.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku - oceňovaný je větší	0,95
poloha pozemku - oceňovaný má horší	0,90
dopravní dostupnost - oceňovaný má horší	0,90
možnost zastavění poz. - oceňovaný má horší	0,90
intenzita využití poz. - oceňovaný má lepší	1,20
vybavenost pozemku - nehodnotí se, min srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 800 000	1 453	1 238,82	0,75	929,12

Minimální jednotková porovnávací cena	929,12 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	992,63 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 053,45 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 148	1 230	1 000,00		1 230 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 610	47	1 000,00		47 000
zahrada	456	256	1 000,00		256 000
zahrada	458	528	1 000,00		528 000
ostatní plocha	1087	169	1 000,00		169 000
Celková výměra pozemků		2 230	Hodnota pozemků celkem		2 230 000

4.4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Věcná hodnota RD č.p. 128 - obytná část	2 040 561,- Kč
1.2. Věcná hodnota RD 128, skladová část	329 711,- Kč
1.3. Vedlejší Stavba 1- Dílna	186 975,- Kč
1.4. Zastřešená terasa	78 879,- Kč
1.5. Vedlejší stavba 2	348 470,- Kč
1.6. Bazén venkovní	31 121,- Kč
1.7. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	150 000,- Kč
1.8. Studna kopaná	23 285,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	3 189 002,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1.

4 892 210,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV 774, kat. úz. Křinec

2 230 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 892 210 Kč
Věcná hodnota	5 419 003 Kč
z toho hodnota pozemku	2 230 000 Kč

1.2. Hospodářská budova

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
Hospodářská budova	141,74*0,70 = 99,22 m ²
	99,22 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Hospodářská budova 7,60*18,65 =	141,74	3,91 m
	141,74 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Hospodářská budova (7,60*18,65)*(3,91) =	
	1.NP	554,20
Z	Zastřešení (7,60*18,65)*(3,40/2) =	240,96
Obestavěný prostor – celkem:		795,16 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	142
Užitná plocha (UP)	[m ²]	99
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	795,16
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 770
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 770
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 588 081
Stáří	roků	92
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 147 020

4.3. Porovnávací hodnota II

4.3.1. Tržní porovnání RD s pozemky, součástmi a příslušenstvím

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	204,06 m ²
Obestavěný prostor:	1 231,33 m ³
Zastavěná plocha:	278,01 m ²
Plocha pozemku:	2 230,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 1 434 m2	
Lokalita:	Náměstí, Křinec	
Popis:	Hledáte rodinný dům, který splní všechny vaše požadavky na bydlení pro velkou rodinu, rekreaci, případně i podnikání? Mám pro vás skvělou příležitost nedaleko Nymburka, v centru městyse Křinec. V přízemí využijete čtyři pokoje, kuchyň s jídelnou, koupelnu a samostatnou toaletu. V horním patře je další velký pokoj a půda, kde si jednoduše dostavíte další dva pokoje nebo velký ateliér. Dům lze upravit podle vašich představ i potřeb, a přizpůsobit tak ideálnímu bydlení. Přístavba domu poskytuje místo pro další samostatnou bytovou jednotku nebo kancelář. Součástí nemovitosti je garáž, technické místnosti a velká stodola pro uskladnění zahradního traktůrku, potřebného náčiní nebo jako místo na oslavy. Zahrada u domu i na pozemku za stodolou je ideální pro pěstování ovoce, zeleniny, chov drůbeže, ale i relaxaci a trávení volného času s rodinou či přáteli. Kontaktujte mě pro sjednání termínu prohlídky.	
Pozemek:	1 434,00 m ²	
Užitná plocha:	180,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90	
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší	0,95	
K3 Poloha - oceňovaný má horší	0,90	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,15	
K5 Celkový stav - oceňovaný málo lepší	1,05	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má větší	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 799 000 Kč	1,12	5 374 880 Kč

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 1 576 m2
Lokalita:	Činěves, okres Nymburk
Popis:	Ve výhradním zastoupení nabízím k prodeji plně vybavený patrový rodinný dům v obci Činěves v okrese Nymburk. V přízemí domu najdete obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, další pokoj, předsíň, spíž, WC s koupelnou a šatnu. V mezipatře se nachází ložnice a v patře je chodba se vstupem na balkon a dva samostatné pokoje. Dům je umístěn v klidné části obce na pozemku o velikosti 1843 m2. K domu náleží vedlejší stavba (dílna) a altán s jezírkem. Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci, je vytápěn krbovými a akumulacími kamny. V obci je obchod, restaurace, prodejna masa a masných výrobků, mateřská škola a dětské hřiště. Dům se nachází v obci Činěves, ve které najdete klid a možnosti relaxace a odpočinku v blízkém malebném okolí. Dostupnost Nymburka a

lázeňského města Poděbrady je cca 15 minut a hlavního města Praha cca 45 minut. Těším se na Vás při osobní prohlídce a rovněž Vám rád pomohu se zajištěním financování koupě této nemovitosti.

Pozemek: 1 576,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Zastavěná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00
K3 Poloha - oceňovaný má horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,10
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má větší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00

Cena k 1.7.2024

4 490 000 Kč

Celkový koeficient K_c

1,12



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena

5 028 800 Kč

Název: Prodej rodinného domu 170 m2, pozemek 3 755 m2

Lokalita: Žitovlice - Pojedy, okres Nymburk

Popis: Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům s užitnou plochou 170m2, situovaný na pozemku o rozloze 3755m2, lokalizovaný ve velmi klidné části obce Pojedy. Nemovitost je rozdělena do 2 nadzemních podlaží a 1 podzemního podlaží. Celkem zahrnující 8 místností, které poskytují bohatý prostor pro bydlení, relaxaci či podnikání. Tento rodinný dům zaujme nejen svou polohou, ale i dobře udržovaným stavem, jenž umožňuje okamžité nastěhování bez nutnosti větších investic. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, septik s přepadem do trativodu, ohřev teplé vody zajišťuje bojler, je vytápěna kotlem na tuhá paliva a krbovými kamny. Pozemek disponuje několika hospodářskými budovami - stodoly, chlévy, dílna, kovárna. Tento domov je ideálním místem pro ty, kteří touží po klidném bydlení, ale nechtějí rezignovat na dostupnost městské infrastruktury. Přijďte se podívat na toto jedinečné místo, které může být brzy vaším novým domovem. Financování rádi zajistíme.

Pozemek: 3 755,00 m²

Užitná plocha: 170,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelné	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaný je horší	0,90
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má menší	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00

Cena

6 990 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,65



Zdroj: www.sreality.cz

Upravená cena

4 543 500 Kč

Název:	Realizovaný prodej RD	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej RD v blízkosti náměstí. Jedná se o dvoupodlažní RD. Zastavěná plocha stavby je 166m ² . Odhad užitné plochy je 150m ² . Technický stav je odhadnut jako horší než oceňovaný.	
Pozemek:	2 960,00 m ²	
Zastavěná plocha:	166,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 12/2023	1,05	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00	
K3 Poloha - oceňovaný má horší	0,95	
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný má lepší	1,10	
K5 Celkový stav - oceňovaný má lepší	1,10	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má menší	0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00	
Cena k 12/2023	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 500 000 Kč	1,15	5 175 000 Kč



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	Realizovaný prodej	
Lokalita:	Žitovlice 92	
Popis:	Realizovaný prodej obdobné stavby v technicky obdobném stavu. Jednopodlažní, nepodsklepeny. Zastavěná plocha 117m ² . Užitná plocha odhadem 80m ² . Pozemek souboru má výměru 832m ² .	
Pozemek:	832,00 m ²	
Užitná plocha:	80,00 m ²	
Zastavěná plocha:	117,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (3/2023)	1,10	
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00	
K3 Poloha - srovnatelné	1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00	
K5 Celkový stav - oceňovaný málo horší	0,90	
K6 Vliv pozemku - oceňovaný má větší	1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00	
Cena k 3/2023	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 180 000 Kč	1,19	4 974 200 Kč



Zdroj: www.cuzk.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	4 543 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 019 276 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 374 880 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 019 276 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 019 276 Kč

4.4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Věcná hodnota RD č.p. 128 - obytná část	2 040 561,- Kč
1.2. Věcná hodnota RD 128, skladová část	329 711,- Kč
1.3. Vedlejší Stavba 1- Dílna	186 975,- Kč
1.4. Zastřešená terasa	78 879,- Kč
1.5. Vedlejší stavba 2	348 470,- Kč
1.6. Bazén venkovní	31 121,- Kč
1.7. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	150 000,- Kč
1.8. Studna kopaná	23 285,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	3 189 002,- Kč

2. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky LV 774, kat. úz. Křinec	2 230 000,- Kč
--------------------------------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

2.1. Tržní porovnání RD s pozemky, součástmi a příslušenstvím	5 019 276,- Kč
---	----------------

Porovnávací hodnota	5 019 276 Kč
Věcná hodnota	5 419 003 Kč
z toho hodnota pozemku	2 230 000 Kč

Obvyklá cena	5 020 000 Kč
slovy: pět milionů dvacet tisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

Úkolem znalce je ocenit obvyklou cenou podíly o velikosti 1/2 na pozemku parc. č. st 148 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba RD č.p. 128 a vedlejší stavba (dílňa) a dále pozemcích parc. č. st 610 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (vedlejší stavba 2), pozemek parc. č. 456 (zahrada), 458 (zahrada) a parc. č. 1087 (ostatní plocha) včetně všech součástí a příslušenství. Vše vedeno na LV 774 pro kat. úz. Křinec, obec Křinec, kraj Středočeský

Odpověď:

Na základě dostupných informací, zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod ocenění obvyklou cenu **obou identických podílů o velikosti 1/2** na pozemku parc. č. st 148 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba RD č.p. 128 a vedlejší stavba (dílňa) a dále pozemcích parc. č. st 610 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. (vedlejší stavba 2), pozemek parc. č. 456 (zahrada), 458 (zahrada) a parc. č. 1087 (ostatní plocha) včetně všech součástí a příslušenství. Vše vedeno na LV 774 pro kat. úz. Křinec, obec Křinec, kraj Středočeský **indikují ke dni ocenění na:**

Obvyklá cena

5 020 000 Kč

slovy: Pětmilionůdvacetisíc Kč

Silné stránky

- klidná lokalita - samota
- obyvatelný dům s příslušenstvím (předpoklad drobných oprav)
- dobrá dojezdnost do Mladé Boleslavi, Poděbrad popř. Prahy
- rozsáhlý pozemek
- oblíbená lokalita

Slabé stránky

- žádná občanská vybavenost v místě
- zhoršená dostupnost po nezpevněné komunikaci v zimním období, či sklizni (řepná kampaň)
- morální opotřebení
- neprováděná údržba v posledním roce

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Jakub Haas, č. p. 3, 280 02 Libodřice, LV: 774, podíl: 1 / 2	2 510 000,- Kč
Jan Haas, Fryštátská 72/1, 733 01 Karviná, LV: 774, podíl: 1 / 2	2 510 000,- Kč

V Příboře 2.7.2023

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Oc06-2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18.září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 610-07/2024.

V Příboře 2.7.2024

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU	počet stran A4 v příloze:
Výpis z LV 774 kat. úz. Křinec	3
Snímek katastrální mapy z dotčené lokality	1
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace ze dne 27.5.2024	8

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 774 kat. úz. Křinec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 77 INS 16405 / 2021 pro LIQUIDATORS
v.o.s.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537411 Křinec

Kat.území: 676292 Křinec

List vlastnictví: 774

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Haas Jakub, č.p. 3, 28002 Libodřice	931029/5522	1/2
Haas Jan, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná	931029/5533	1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 148	1230	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Křinec, č.p. 128, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 148				
St. 610	47	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 610				
456	256	zahrada		zemědělský půdní fond
458	528	zahrada		zemědělský půdní fond
1087	169	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky označené jiným způsobem, veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy vzniklé na základě nebo v souvislosti se smlouvou o úvěru, za předpokladu, že pokud již neexistují, budou vznikat v období 13 let po dni uzavření smlouvy o úvěru a maximální částka těchto dluhů nepřekročí 82.500,- EUR
doba trvání: 30.08.2032

Oprávnění pro

Ostsächsische Sparkasse Dresden, Güntzplatz 5, 01307
Dresden, Spolková republika Německo

Povinnost k

Parcela: St. 148, Parcela: St. 610, Parcela: 1087, Parcela: 456, Parcela: 458

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 10:52:52. Zápis proveden dne 13.09.2019; uloženo na prac. Nymburk

V-6803/2019-208

Pořadí k 22.08.2019 10:52

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 10:52:52. Zápis proveden dne 13.09.2019; uloženo na prac. Nymburk

V-6803/2019-208

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 16:35:02

Obec: 537411 Křinec

List vlastnictví: 774

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 10:52:52. Zápis proveden dne 13.09.2019; uloženo na prac. Nymburk

V-6803/2019-208

o Zákaz zcizení a zatížení

jákymkoliv právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele a to po dobu trvání zástavního práva, nejdéle však do 30.08.2032

Oprávnění pro

Ostsächsische Sparkasse Dresden, Güntzplatz 5, 01307
Dresden, Spolková republika Německo

Povinnost k

Parcela: St. 148, Parcela: St. 610, Parcela: 1087, Parcela: 456, Parcela: 458

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 10:52:52. Zápis proveden dne 13.09.2019; uloženo na prac. Nymburk

V-6803/2019-208

Pořadí k 22.08.2019 10:52

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

zajištěná pohledávka ve výši 198.544,84 Kč s příslušenstvím
den rozhodný pro pořadí EZP 15.02.2023

Oprávnění pro

KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 05561604

Povinnost k

Parcela: St. 148, Parcela: St. 610, Parcela: 1087, Parcela: 456, Parcela: 458

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-406/2023 -13 ze dne 10.03.2023. Právní
moc ke dni 13.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2023 21:13:37.
Zápis proveden dne 13.06.2023.

V-3510/2023-208

Pořadí k 18.05.2023 21:13

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

zajištěná pohledávka ve výši 187.151,98 Kč s příslušenstvím
den rozhodný pro pořadí EZP 06.02.2023

Oprávnění pro

Fintona Invest a.s., Nerudova 209/10, Malá Strana,
11800 Praha 1, RČ/IČO: 05333067

Povinnost k

Parcela: St. 148, Parcela: St. 610, Parcela: 1087, Parcela: 456, Parcela: 458

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-západ 174 EX-45/2023 -12 ze dne 21.02.2023. Právní moc
ke dni 09.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2023 16:49:50. Zápis
proveden dne 04.10.2023.

V-6875/2023-208

Pořadí k 22.09.2023 16:49

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 16:35:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537411 Křinec
Kat.území: 676292 Křinec List vlastnictví: 774
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo soudcovské
ve výši 219.792,- Kč s příslušenstvím
pořadí EZP se řídí dnem 6.5.2023

Oprávnění pro

COLETTE INVESTMENT s.r.o., U Bulhara 1611/3, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04514181

Povinnost k

Parcela: St. 148, Parcela: St. 610, Parcela: 1087, Parcela: 456, Parcela: 458

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Nymburce 14 E-4/2023 -25 - ve znění Usnesení Okresního soudu v Nymburce
č.j.: 14 E 4/2023-37 ze dne 11.12.2023 - ze dne 17.05.2023. Právní moc ke dni
06.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 10:45:36. Zápis proveden
dne 01.02.2024.

V-195/2024-208

Pořadí k 09.01.2024 10:45

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina**

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Nymburce 24 D-589/2023 -164 ze dne 16.10.2023.
Právní moc ke dni 16.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2023 15:29:48. Zápis
proveden dne 26.10.2023.

V-7411/2023-208

Pro: Haas Jan, Fryštátská 72/1, Fryštát, 73301 Karviná
Haas Jakub, č.p. 3, 28002 Libodřice

RČ/IČO: 931029/5533
931029/5522

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
456	36100	256
458	36100	528

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.02.2024 16:48:56

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

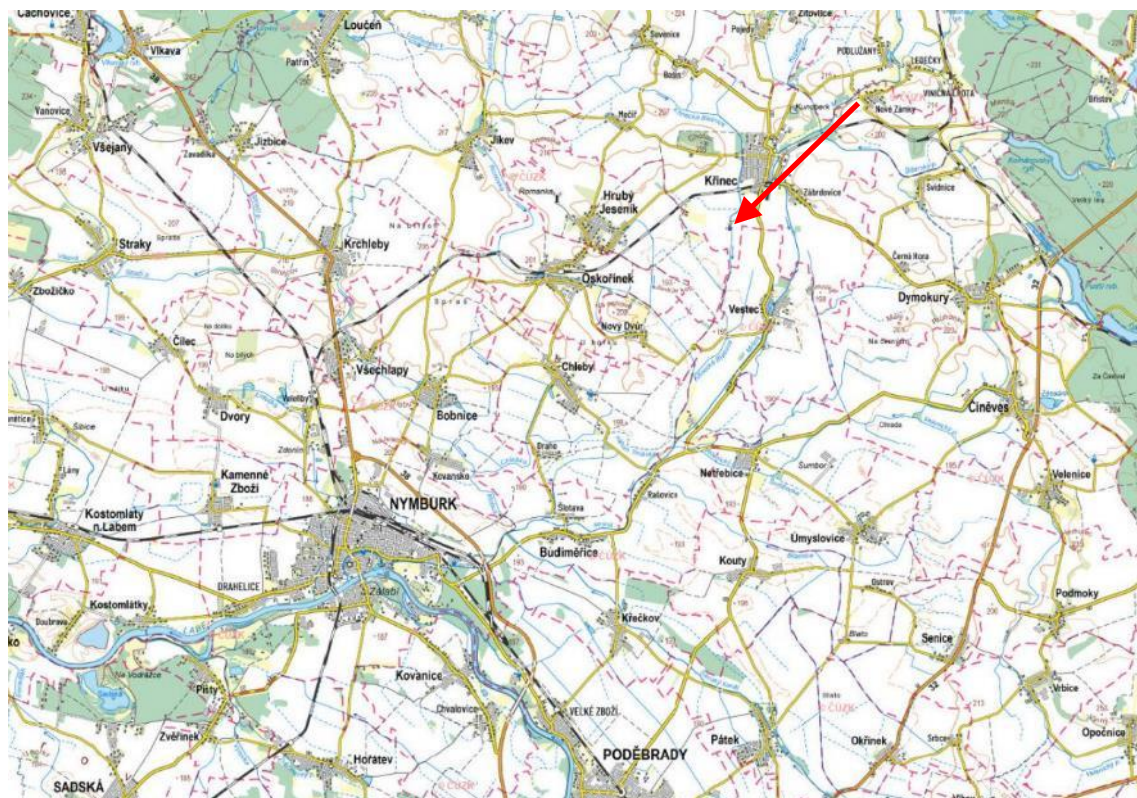
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

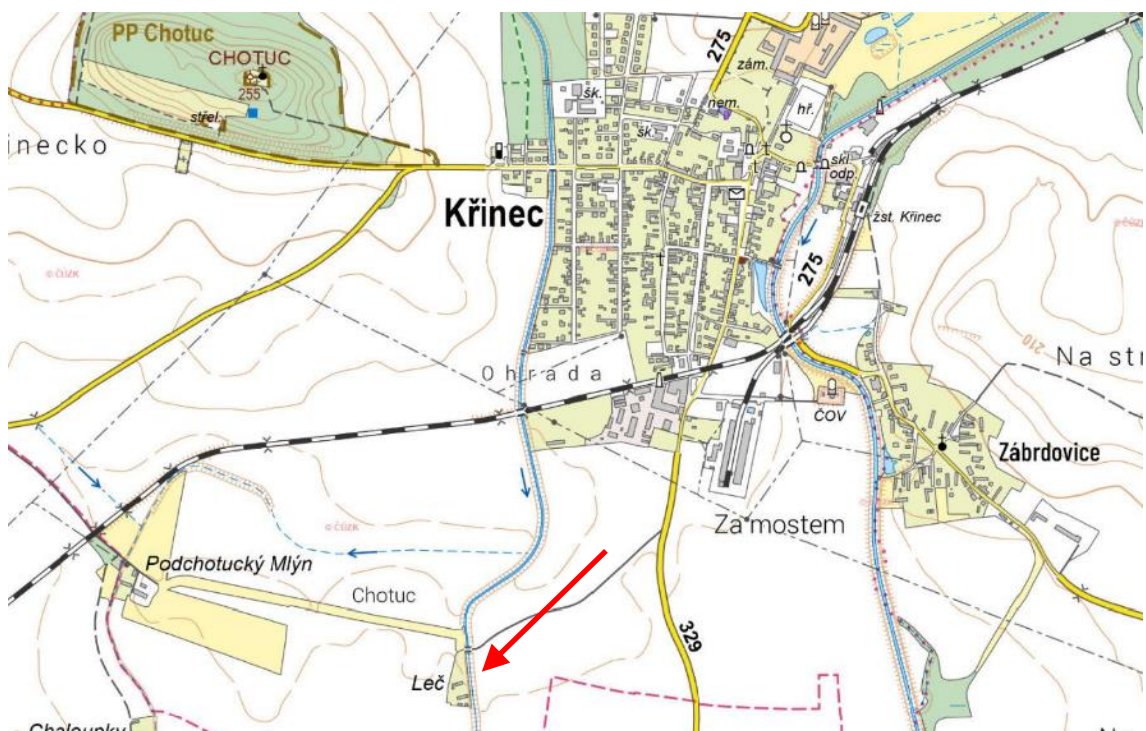
strana 3

Kopie katastrální mapy

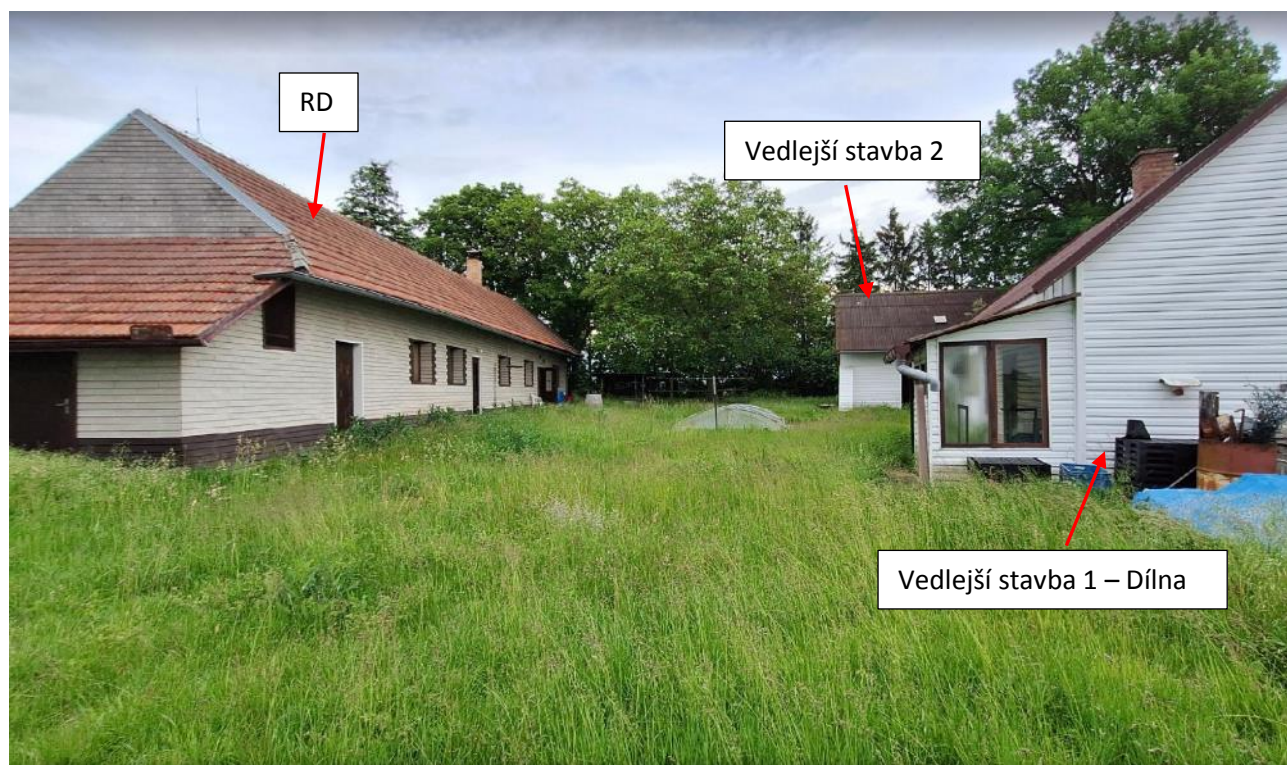


Lokace oceňovaných nemovitých věcí





Fotodokumentace





Příjezdová cesta



Pohled na jižní fasádu RD (obytná část vpravo, skladová vlevo)



Skladové kóje



Jihozápadní pohled, vpravo vedlejší stavba - dílna



Severní stěna RD



Kuchyň



Krbová vložka s výměníkem (jeden zdroj vytápění)



Kuchyň - dřez



Kuchyň - vaříče



Pokoj 2



Pokoj 1



Pokoj 1



Pokoj 1 (alternativní vchod)



Koupelna – sprchový kout



Koupelna



WC s vodárnou



Technická místnost s elektrokotlem a bojlerem



Elektrokotel Bosch



Bojler



Vedlejší stavba – dílna s přistavěnou terasou



Dílna



Dílna



Dílna - půda



Dílna - detail



Zastřešená terasa



Vedlejší stavba 2



Trhliny v nosném zdivu





Vedlejší stavba 2 - Podkroví



Zahradní bazén



Studna