



# OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ



**Jiří MELICH**

*Znalec z oboru ekonomika*

*Odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti*

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: [www.melich.cz](http://www.melich.cz)

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 150/4250/2020

o ceně nemovitých věcí - bytového domu, číslo popisné 1315, (na cizí stavební parcele číslo 1588/2), s pozemkovou parcelou číslo 2460/15, s venkovními úpravami, se součástmi a s příslušenstvím, v katastrálním území Stará Boleslav, obci Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, kraj Středočeský.

- Objednatel posudku** : Povodí Labe,  
státní podnik  
Víta Nejedlého 951/8  
500 03 Hradec Králové 3
- Účel posudku** : Stanovení ceny pro smluvní převod  
nemovitých věcí
- Oceňovací předpis** : Ocenění je provedeno podle ustanovení  
zákona číslo 151 / 1997 Sb.,  
o oceňování majetku
- : Ocenění je provedeno podle vyhlášky  
MF ČR č.441/2013 Sb., k provedení zák.  
č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a  
o změně některých zákonů, ve znění zák.  
č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška),  
ve zn.vyh. č.199/2014,č. 345/2015 Sb.,  
č.53/2016,č.443/2016 Sb,č.457/2017 Sb.  
a č.188/2019 Sb. s účinn. od 1.8.2019.
- Oceněno ke dni** : 17.září 2020
- Posudek vypracoval** : Jiří Melich  
Karla Čapka 681  
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 66 stran s fotodokumentací a přílohy.

V Hradci Králové, dne 21.září 2020

- OBSAH:** 1. NÁLEZ - bližší údaje o nemovitých věcech  
=====
- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ
2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ
3. REKAPITULACE CEN
4. OBVYKLÁ CENA
5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
- PŘÍLOHY
    - 1. Výpis z obchodního rejstříku
    - 2. Výpisy z katastru nemovitostí
    - 3. Snímky katastrálních map
    - 4. Situační nákres
    - 5. Prohlášení vlastníka
    - 6. Kolaudační rozhodnutí
    - 7. Nájemní smlouva
    - 8. Pronájem pozemků
    - 9. Smlouva o zřízení věcného břemene
    - 10. Polohová mapa

**Znalecký úkol:**  
=====

provedení ocenění objektu bytového domu, číslo popisné 1315 na cizí stavební parcele číslo 1588/2, s pozemkovou parcelou číslo 2460/15 v katastrálním území Stará Boleslav cenou zjištěnou nákladovým způsobem ocenění i cenou obvyklou, tj. ocenění nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojenými.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v par. 2, odst. 1 a 5 zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

-----  
**1. NÁLEZ**

**1.1 Bližší údaje o nemovité věci**

**Místopis:**  
=====

Oceňované nemovité věci se nalézají v okrajové zastavěné části města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav v místní části Stará Boleslav v ulici Nábřežní a jsou přímo přístupné z místní zpevněné komunikace.

**Nemovitě věci tvoří a předmětem ocenění je:**

- objekt vícebytového typového domu číslo popisné 1315, se třemi nadzemními podlažími pod plochou vyspádanou střechou, na cizí stavební parcele číslo 1588/2,
- pozemková parcela číslo 2460/15 o výměře 402 m<sup>2</sup>, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,
- vrtaná studna,
- venkovní úpravy na cizí pozemkové parcele číslo 1588/1, 1588/3 a 1588/4.

---

**- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ**

**Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:**

**a) označení:**

=====

Oceňované nemovitě věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 4683 pro katastrální území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, kraj Středočeský.

Objekt bytového typového domu na cizí stavební parcele číslo 1588/2, číslo popisné 1315, byl dostavěn a kolaudován v roce 1988 jako třípodlažní objekt s jedním vchodem a čtyřmi totožnými bytovými jednotkami.

Pozemková parcela číslo 2460/15 je oplocena a tvořena zatravněnou plochou s násypem okolo vrtané studny, která zásobuje vodou objekt bytového domu, číslo popisné 1315.

Objekt je v nižším standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné již pouze nejzákladnější údržbě,

**b) přípojky:**

- =====
- funkční napojení z inženýrských sítí na vodovodní přípojku z vlastní vrtané studny, kanalizační přípojku do odpadní jímky, plynovodní přípojku a elektrickou přípojku,

**c) příslušenství:**

- =====
- venkovní úpravy (inženýrské sítě: vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, elektrická přípojka), betonová monolitická odpadní jímka, kanalizační vpust, plotová ocelová vrata s dřevěnou výplní, ocelová plotová branka s dřevěnou výplní, oplocení z ocelových plotových rámců na betonové podezdívce, zpevněné betonové monolitické plochy, zpevněná plocha z betonových desek 30 x 30 cm, zpevněná plocha ze silničních panelů,

**d) součásti:**  
=====

- trvalé porosty; (nevyskytují se),
- vrtaná studna; 30 m hluboká, s čerpadlem,

**e) inženýrské sítě:**  
=====

- v místě je možnost napojení z veřejných inženýrských sítí pouze na elektrickou přípojku a plynovodní přípojku,

**f) klady a zápory nemovitých věcí:**  
=====

- + nemovitosti v klidné zastavěné části města,
- + podlahová plocha bytových jednotek,
- odejmuté 2 plynoměry,
- omezená možnost výnosu a pronájmu bytových jednotek,
- omezené veřejné inženýrské sítě v místě,
- objekt bytového domu na cizí stavební parcele,
- úhrada nájemného z cizích pozemků,
- mnohaletá prováděná pouze nejzákladnější údržba,
- ochranné pásmo linky VN nad pozemkovou parcelou číslo 2460/15,
- omezená obchodovatelnost na běžném realitním trhu,

**g) nájemní vztahy:**  
=====

- nemovitý majetek je ke dni místního šetření předmětem písemně uzavřeného nájemního smluvního vztahu pouze k jednomu bytovému prostoru,

**h) věcná břemena:**  
=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovité věci jakkoli finančně znehodnocovala,

**i) movité věci:**  
=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné pro plnohodnotné využívání oceňovaného bytového objektu (předměty sociálních zařízení, zdroje vytápění a ohřevu teplé vody, sporáky, předměty ostatních konstrukcí).

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

**Výklad pojmů a popis metod ocenění dle zákona číslo 151/1997 Sb.:**  
=====

majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 věci a určí se porovnáním.

**Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:**

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

#### **Odborná literatura:**

=====

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí; I. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Vítězslava Hlavinková: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha a.s.

Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí; Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc.: Teorie oceňování nemovitostí;

Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku,  
Znalecký ústav.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních  
principech, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí,  
EKOPRESS.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola  
ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

JUDr. Zbyněk Pražák: Společenství vlastníků jednotek, LINDE  
Praha a.s.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala,  
CSc.; Ing. Jaroslav Hába; Ing. Alena Hallerová, CSc.; PhDr. Milan  
Skála; Ing. Naděžda Vitulová: Věcná břemena - 3. aktualizované  
vydání, Linde Praha a.s.

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci:**

- =====
- K r - koeficient zohledňující finanční provize a právní služby na porovnávaných nemovitých věcech; koeficient zdroje vyjadřující vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých věcech daného typu, úpravu kvality dle informací o reprezentantech; u nabídkových cen bude cena redukována koeficientem vyjadřujícím skutečnost, že realizační ceny u nemovitých věcí tohoto typu jsou zpravidla nižší, než ceny nabídkové.
  - K 1 - koeficient polohy s rozdílem v umístění nemovitostí především z hlediska občanské vybavenosti, dopravní dostupnosti, možnosti dalšího rozvoje a atraktivity okolí.
  - K 2 - koeficient zohledňující plochy nebo velikosti objektu a oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem porovnávaným.
  - K 3 - koeficient nemovitých věcí zohledňující rozdíl ve velikosti výměry, orientaci stran, stavu a využitelnosti porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí příslušejících k nemovitým věcem porovnávaným, stavu odrážející stavebně technický stav nemovitých věcí, stáří, případně provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných i dalších stavebních a osazených konstrukcí a vybavení posuzující standard vybavení nemovitých věcí.
  - K 4 - koeficient zohledňující výměru, velikost a plochu pozemku oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k pozemkům porovnávaných nemovitých věcí.

K 5 - koeficient ostatních faktorů odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, tj. stav na současném realitním trhu, celkový dojem, spoluvlastnické podíly, výše nabídkové ceny, věcná břemena apod.

K 6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce nebo odhadce.

#### Postup výpočtu:

průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena jako aritmetický průměr z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou kalkulovány jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu "Kc." Koeficient "Kc" je vypočten jako součin jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V jednotlivých koeficientech jsou zahrnuty rozdíly konkrétních oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro konkrétní porovnání v předmětném ocenění nemovitých věcí.

### 1.3 Vlastnictví

1)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 4683 pro katastrální území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, kraj Středočeský evidována:

- Česká republika,  
IČ 00000001 - 001,

\* právo hospodařit s majetkem státu:

- Povodí Labe, státní podnik, se sídlem ulice Víta Nejedlého, číslo popisné 951/8, Slezské Předměstí, PSČ 500 03, Hradec Králové 3,  
IČ 70 89 00 05.

2)

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 565 pro katastrální území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, kraj Středočeský evidován:

- pan Radek Šorel, datum narození 7.9.1971, trvale bytem Nábřeží, číslo popisné 121/8, Stará Boleslav, PSČ 250 01, Brandýs nad Labem - Stará Boleslav.

#### 1.4 Přílohy posudku

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu A, vložka 9473, pořizeny dne 19.9.2020 z počítačové sítě Internet, portál "www.justice.cz."

Výpisy z katastru nemovitostí pro katastrální území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, kraj Středočeský, list vlastnictví číslo 4683, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 19.9.2020.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, kraj Středočeský, list vlastnictví číslo 565, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 19.9.2020.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Stará Boleslav, obec Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, kraj Středočeský, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního z mapových listů DKM dne 19.9.2020, v měřítku 1:500.

Situační náčrt - trasy inženýrských sítí.

Prohlášení vlastníka, ze dne 8.12.2010; (dosud nezapsané v katastru nemovitostí).

Kolaudační rozhodnutí, ze dne 31.3.1988 s nabytím právní moci dne 26.4.1988.

Nájemní smlouva o nájmu bytu a nebytových prostor.

Výkaz výměr pronajatých pozemků.

Smlouva o zřízení věcného břemene, (oprávněná), ze dne 18.11.2003.

Polohová mapa města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, místní části Stará Boleslav a Nábřežní ulice.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 17.9.2020 na místě samém.

---

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- 1) Objekt vícebytového domu, číslo popisné 1315
- 2) Vedlejší zděná stavba pro popelnice
- 3) Studna vrtaná
- 4) Přípojka vody DN 25 mm
- 5) Přípojka kanalizace DN 150 mm
- 6) Kanal.šachta skruž.z prefa dílců - hloubka 2 m
- 7) Žumpa z monolitického i montovaného betonu
- 8) Kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel
- 9) Kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel
- 10) Plot-ocel.plotové.rámy s pletivem na ocel.sloupky
- 11) Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm
- 12) Vrátko ocelové s dřevěnou výplní
- 13) Vrata ocelová s dřevěnou výplní
- 14) Plochy s povrchem beton.monolit. tl.10 cm
- 15) Plochy z beton.dlaždic 30/30/3, lože z MC
- 16) Panely silniční tl.150 mm
- 17) Pozemková parcela číslo 2460/15 - jiná plocha



## 2.1 Objekt vícebytového domu, číslo popisné 1315

---

Oceněno podle 12, přílohy č.8 vyhlášky.



### 2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je zděný objekt vícebytového typového domu, číslo popisné 1315. Stavba je bez podzemního podlaží a se třemi nadzemními podlažími pod nízkou pultovou střechou. Objekt byl dostavěn v roce 1988 na cizí stavební parcele číslo 1588/2. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní.

#### Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: vstupní chodba se schodištěm, kotelna, uhelna, vodárna, kompresorovna, sušárna, dílna, dvě komory k bytům, dvě samostatná garážová stání pro osobní automobily,
- 2. NP: chodba, dvě bytové jednotky 3 + 1 s lodžií, dvě samostatné komory pro jednotlivé bytové prostory,

#### vnitřní účelová dispozice bytových prostor:

- předsíň	9,04 m <sup>2</sup>
- kuchyň	7,65 m <sup>2</sup>
- obývací pokoj	21,45 m <sup>2</sup>
- ložnice	11,67 m <sup>2</sup>
- dětský pokoj	18,83 m <sup>2</sup>
- koupelna	3,72 m <sup>2</sup>
- WC	0,83 m <sup>2</sup>
- lodžie	4,59 m <sup>2</sup>
- komora	2,85 m <sup>2</sup>

---

Plocha celkem 80,63 m<sup>2</sup>

- 3. NP: chodba, dvě bytové jednotky 3 + 1 s lodžií, dvě samostatné komory pro jednotlivé bytové prostory,

vnitřní účelová dispozice bytových prostor:

- předsíň	9,04 m <sup>2</sup>
- kuchyň	7,65 m <sup>2</sup>
- obývací pokoj	21,45 m <sup>2</sup>
- ložnice	11,67 m <sup>2</sup>
- dětský pokoj	18,83 m <sup>2</sup>
- koupelna	3,72 m <sup>2</sup>
- WC	0,83 m <sup>2</sup>
-----	
- lodžie	4,59 m <sup>2</sup>
- komora	2,85 m <sup>2</sup>

Plocha celkem 80,63 m<sup>2</sup>

### *1. nadzemní podlaží*

#### **Sklepní prostory**



## Kotelna

### Úpravna vody

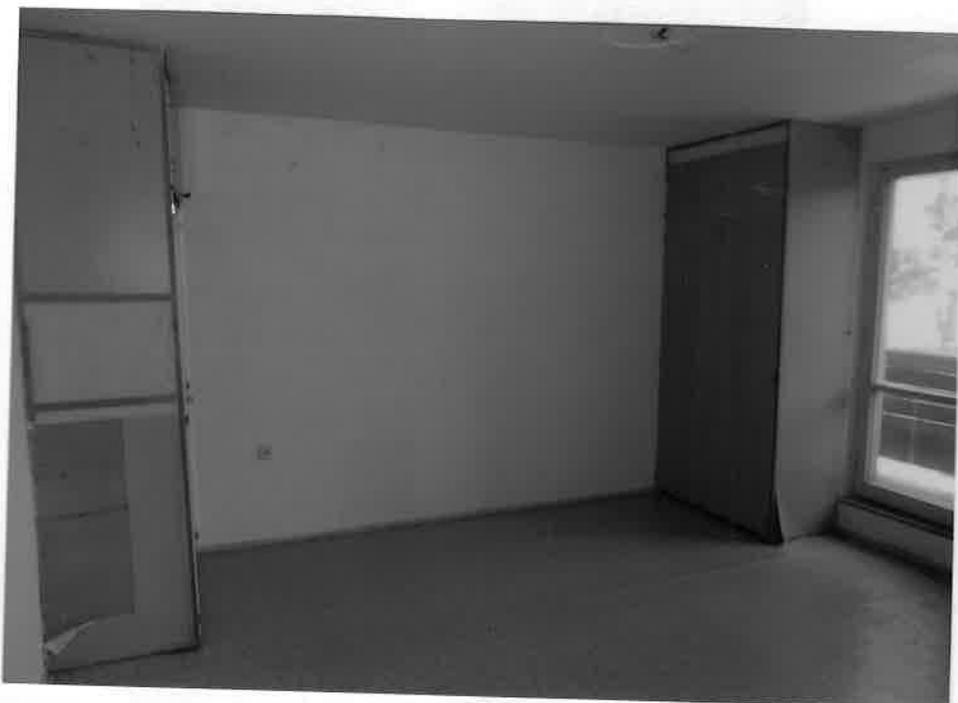


2. nadzemní podlaží

Bytový prostor vpravo

Kuchyň

Obývací pokoj s lodžii



## Předsíň



Pokoj

Koupeľna



Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako betonové pasy a piloty s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pórobetonových tvárnic a pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem z železobetonových panelů. Krov je železobetonový montovaný. Střecha je nízká pultová. Střešní krytina je z vícevrstvé svařované asfaltované lepenky. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní úprava povrchu je provedena z dvouvrstvých hladkých vápenných omítek. Fasádní omítka je provedena dvouvrstvá hladká, ze škrábaného břizolitu. Venkovní obklad je proveden z kabřince. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělninových obkladaček v prostorách kuchyní, v koupelnách včetně obložení van a na WC. Schodiště v objektu je osazeno železobetonové s nášlapnými stupni z PVC, zábradlí je ocelové s dřevěnou výplní a dřevěným madlem. Dveře jsou osazeny dřevěné plné i dřevěné částečně prosklené. Vrata jsou osazena kovová plná. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená, poškozená a dále je prosvětlení schodišťových prostor zajištěno sklobetonovými tvárnicemi. Podlahy v obytných pokojích jsou betonové s nášlapnou vrstvou z PVC a betonové s keramickou dlažbou na sociálních zařízeních. Vytápění je zajištěno ze čtyř osazených plynových kotlů pro jednotlivé bytové jednotky, radiátory jsou osazeny ocelové deskové a ocelové žebrové. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod je na objektu osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody i teplé vody v ocelovém potrubí. Zdrojem ohřevu teplé vody jsou osazené elektrické bojler. Instalace plynu je provedena. Kanalizace je provedena v plastovém a v litinovém potrubí. Sporáky jsou osazeny elektrické. Z hygienických zařízení jsou osazena umyvadla a ocelové vany. WC jsou osazena standardní splachovací. Výtah není osazen. Z ostatních konstrukcí je v objektu proveden rozvod veřejného telefonu, je provedeno odvětrávání části vnitřních prostor, je proveden rozvod společné televizní antény, na chodbách jsou osazené hasící hydranty a v bytových jednotkách jsou namontované vestavěné skříně.

Objekt je celkově v nižším standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné pouze nejzákladnější údržbě.

Oceňovaná stavba není pronajata a z důvodu odnětí plynoměru pronájem v době místního šetření je obtížně reálný. Ocenění nemovitého majetku je tak provedeno v souladu s oceňováním staveb nákladovou metodou.

### 2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1122
SKP:	46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití:	J budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce:	Zděné

2. nadzemní podlaží

Bytový prostor vlevo

Kuchyň

Obývací pokoj s lodžíí



**Předsíň**

**Pokoj**



Koupe lna

VC



### 2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(21,12 \cdot 8,88 \cdot 9,02) + (4,98 \cdot 1,72 \cdot 9,02) + (4,92 \cdot 1,74 \cdot 9,02) + (12,12 \cdot 0,60 \cdot 9,02)$	=	1911.73 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$21,12 \cdot 8,88 \cdot 0,40 / 2$	=	37.51 m <sup>3</sup>
		celkem =	1949.24 m <sup>3</sup>

### 2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		
	Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.NP - přízemí	$(21,12 \cdot 8,88) + (4,98 \cdot 1,72) + (4,92 \cdot 1,74) + (12,12 \cdot 0,60)$ 211.94 m <sup>2</sup>	2.62 m	2.86 m
2.NP - 1. patro	$(21,12 \cdot 8,88) + (4,98 \cdot 1,72) + (4,92 \cdot 1,74) + (12,12 \cdot 0,60)$ 211.94 m <sup>2</sup>	2.59 m	2.83 m
3.NP - 2. patro	$(21,12 \cdot 8,88) + (4,98 \cdot 1,72) + (4,92 \cdot 1,74) + (12,12 \cdot 0,60)$ 211.94 m <sup>2</sup>	2.57 m	2.81 m

Celkem: žádné podzemní a 3 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 211.94 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.83 m.

### Schodiště z 2. do 3. nadzemního podlaží



## 2.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b> Patky, pasy z betonu proloženého kamenem, betonu, železobetonu, s izolací proti vlhkosti (u podsklepených objektů i svislé). standard	0.05400	100%	
2.	<b>Svislé konstrukce</b> Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm, dtto z cihel či jiných materiálů v menších tloušťkách odpovídajících z hlediska tepelně technických parametrů cihelné zdi z plných cihel v tl. 45 cm.  Sendvičové v různých skladbách vrstev s tepelnou izolací o min. tloušťce 24 cm, dvou i vícevrstvé odpovídající techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, montované i monolitické samonosné, nenosné v kombinaci se sloupy a tyčovými prvky, montované, monolitické.  Sendvičové dřevěné s tepelně izolační vložkou, min. tloušťka 12 cm odpovídající tepelně techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, odolné plísni a vyhovující hygienickým normám. standard	0.18200	100%	
3.	<b>Stropy</b> Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné. standard	0.08400	100%	
4.	<b>Zastřešení mimo krytinu</b> - Krov dřevěný vázaný, lepený, sbíjený; kovový šroubovaný a svařovaný; železobetonový nepřepjatý monolitický, montovaný. - Střecha plochá jednovrstvá, dvouvrstvá; sklonitá - sedlová, valbová, max.dvě rozdílné výšky hřebene, pultová. standard	0.04900	100%	
5.	<b>Krytiny střech</b> Jakákoliv pálená, u tašek obyčejných hladkých a rýhovaných ve dvou vrstvách, betonové tašky novodobé, pozinkovaný nebo hliníkový plech, osinkocementové šablony, asfaltové šindele, živičná svařovaná vícevrstvá. standard	0.02300	100%	
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny průniky), parapety nejsou podmínkou. standard	0.00700	100%	
7.	<b>Úpravy vnitřních povrchů</b> Dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady, úpravy podhledů z obkladového materiálu neplnicí akustickou, tepelně izolační a estetickou funkci (dřevo, hmoty na bázi dřevní hmoty, apod.), novodobé nástřiky. standard	0.05700	100%	

8. **Úpravy vnějších povrchů**  
Vápenné dvouvrstvé omítky, březolitové škrábané či stříkané, házené odtrhované, nástříky na bázi umělých hmot, obklady dřevěné, keramické běžné, spárované zdivo.  
standard 0.02900 100%
9. **Vnitřní obklady keramické**  
Běžné obklady záchodů, umýváren, koupelen, kuchyní, prádeln apod.  
standard 0.01300 100%
10. **Schody**  
Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z tvrdého dřeva, teracovým, keramickým, PVC, textilním.  
standard 0.02900 100%
11. **Dveře**  
Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové.  
standard 0.03300 100%
12. **Vrata**  
Výpočet objemového podílu konstrukce:  
Pořizovací cena konstrukce [CK] = 15000.00  
Obestavěný prostor stavby [OP] = 1949.24  
Koeficient [KF] = K1 x K2 x K3 x K5 x Ki = 1.9831  
Podíl na jednotkové ceně [PJC] = CK / (OP x KF) = 3.8805  
Základní jednotková cena [ZC] = 1950.00  
Objemový podíl konstrukce [OPK] = PJC / ZC = 0.00199  
navíc 0.00199 100% 0.00199\*1.852
13. **Okna**  
Jakákoliv zdvojená kromě plastových, dřevěná dvojitá špaletová.  
standard 0.05300 100%
14. **Povrchy podlah**  
PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny vpichované.  
standard 0.03000 100%
15. **Vytápění**  
Jakékoliv ústřední nebo dálkové; akumulacími nebo plynovými kamny.  
standard 0.04800 100%
16. **Elektroinstalace**  
Světelná a třífázová.  
standard 0.05100 100%
17. **Bleskosvod**  
Ano.  
standard 0.00400 100%
18. **Vnitřní vodovod**  
Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody.  
standard 0.03200 100%
19. **Vnitřní kanalizace**  
Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí.  
standard 0.03100 100%
20. **Vnitřní plynovod**  
Rozvod zemního plynu nebo svítiplynu.  
standard 0.00400 100%

21.	<b>Ohřev vody</b> Centrální ohřev teplé vody, průtokové ohřivače (karmy), bojler, kombinovaný s ÚT. standard	0.02200	100%	
22.	<b>Vybavení kuchyní</b> Kuchyňská linka s dřezem a vestavěnou troubou a varnou deskou nebo samostatným sporákem elektrickým, plynovým nebo kombinovaným v celkové délce do 240 cm. standard	0.01900	100%	
23.	<b>Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b> Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení. WC splachovací a pisoáry s umyvátky, bez umyvátek běžného provedení. standard	0.03900	100%	
24.	<b>Výtahy</b> Běžné osobní a nákladní výtahy s odpovídajícím počtem stanic. chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25.	<b>Ostatní</b> Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže. standard	0.05700	100%	
26.	<b>Instalační prefabrik.jádra</b> Instalační šachty, koupelna, WC. chybí	0.03700	100%	-0.037*1.852
				----- -0.08891

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.08891) = 0.9520$$

### 2.1.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b>	32	100	0.05672	100%	1.815%
2.	<b>Svislé konstrukce</b>	32	80	0.19118	100%	7.6472%
3.	<b>Stropy</b>	32	80	0.08824	100%	3.5296%
4.	<b>Zastřešení mimo krytinu</b>	32	70	0.05147	100%	2.3529%
5.	<b>Krytiny střech</b>	32	40	0.02416	100%	1.9328%

6.	<b>Klempířské konstrukce</b>				
	32	40	0.00735	100%	0.588%
7.	<b>Úpravy vnitřních povrchů</b>				
	32	50	0.05987	100%	3.8317%
8.	<b>Úpravy vnějších povrchů</b>				
	32	40	0.03046	100%	2.4368%
9.	<b>Vnitřní obklady keramické</b>				
	32	40	0.01366	100%	1.0928%
10.	<b>Schody</b>				
	32	80	0.03046	100%	1.2184%
11.	<b>Dveře</b>				
	32	50	0.03466	100%	2.2182%
12.	<b>Vrata</b>				
	32	40	0.00209	100%	0.1672%
13.	<b>Okna</b>				
	32	50	0.05567	100%	3.5629%
14.	<b>Povrchy podlah</b>				
	32	40	0.03151	100%	2.5208%
15.	<b>Vytápění</b>				
	32	40	0.05042	100%	4.0336%
16.	<b>Elektroinstalace</b>				
	32	50	0.05357	100%	3.4285%
17.	<b>Bleskosvod</b>				
	32	40	0.00420	100%	0.336%
18.	<b>Vnitřní vodovod</b>				
	32	40	0.03361	100%	2.6888%
19.	<b>Vnitřní kanalizace</b>				
	32	40	0.03256	100%	2.6048%
20.	<b>Vnitřní plynovod</b>				
	32	40	0.00420	100%	0.336%
21.	<b>Ohřev vody</b>				
	32	35	0.02311	100%	2.1129%
22.	<b>Vybavení kuchyní</b>				
	32	35	0.01997	100%	1.8258%
23.	<b>Vnitřní hyg.zařízení vč.WC</b>				
	32	40	0.04098	100%	3.2784%
24.	<b>Výtahy</b>				
			0.00000	100%	
25.	<b>Ostatní</b>				
	32	40	0.05988	100%	4.7904%
26.	<b>Instalační prefabrik.jádra</b>				
			0.00000	100%	

-----  
60.3496%

Opotřebení stavby (analytická metoda) =  $SUMA(B/C*100A) = 60.3496\%$ .

*3. nadzemní podlaží*

**Bytový prostor vpravo**

**Kuchyň**

**Obývací pokoj s lodžii**



## Předsíň

Viditelné zatékání do objektu s poškozením omítek



KoupeIna

VC



### 2.1.7 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.06
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	2	0.80
Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.13
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.13) \times 0.8 = 0.696$		

### 2.1.8 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	-0.01
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		-0.05

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.05) \times 1 = 0.950$$

### 2.1.9 Výpočet ceny objektu (podle 12 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.950,-
Koeficienty:		
K <sub>1</sub> : podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)	x	0.9390
K <sub>2</sub> : podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K <sub>2</sub> = 0.92 + (6.60 / 211.94 m <sup>2</sup> PZP)	x	0.9511
K <sub>3</sub> : podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K <sub>3</sub> = (2.10 / 2.83 m PV) + 0.30 >= 0.60	x	1.0420
K <sub>4</sub> : podle vybavení stavby	x	0.9520
K <sub>5</sub> : podle polohy (dle přílohy č.20)	x	1.0000
K <sub>i</sub> : změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x	2.2200
pp: koeficient dle trhu a polohy	x	0.6610
pp = It x Ip = 0.696 x 0.950		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.535,04
Cena za celý obestavěný prostor 1949.24 m <sup>3</sup>	= Kč	4.941.401,37
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	4.941.401,37
Snížení ceny za opotřebení 60.3496%	- Kč	2.982.115,96
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.959.285,41

Objekt vícebytového domu, číslo popisné 1315

Cena celkem Kč 1.959.285,-

### 2.2 Vedlejší zděná stavba pro popelnice

Oceněno podle 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.



### 2.2.1 Popis

Předmětem ocenění je zděný objekt vedlejší stavby u vícebytového typového domu. Stavba je bez podzemního podlaží a s jedním nadzemním podlažím pod nízkou pultovou střechou. Objekt byl postaven v roce 1988 na cizí stavební parcele číslo 1588/2. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i konstrukce krátkodobé životnosti jsou v objektu původní.

#### Vnitřní účelová dispozice:

- 1. NP: prostor pro umístění popelnic

Základové konstrukce stavby jsou zhotoveny jako betonové pasy s provedenými vodorovnými izolacemi proti zemní vlhkosti. Podezdívka není provedena. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné z pálených cihel. Stropní konstrukce není provedena. Krov je dřevěný trámkový. Střecha je nízká pultová. Střešní krytina je z vlnitých osinkocementových desek. Klempířské konstrukce nejsou osazeny. Vnitřní úprava povrchu je provedena z dvouvrstvých hladkých omítek. Fasádní omítka je provedena dvouvrstvá hladká. Venkovní obklad je proveden z kabřince. Vnitřní obklady nejsou provedeny. Schodiště není osazeno. Dveře jsou osazeny dřevěné plně, pobité plechem. Vrata nejsou osazena. Okna nejsou osazena. Podlaha je betonová. Vytápění není zajištěno. V objektu není provedena elektroinstalace. Bleskosvod není na objektu osazen. V objektu není proveden rozvod vody. Zdroj ohřevu teplé vody není osazen. Instalace plynu není provedena. Kanalizace není provedena. Hygienická zařízení nejsou osazena. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově v nižším standardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné pouze nejzákladnější údržbě.

Na základě minimální vybavenosti stavby je hodnota koeficientu K 4 pod vymezenou dolní úrovní 0,80 !

### 2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1274  
SKP: 46.21.19.9  
Typ: B1  
Charakteristika: nepodsklepené, nebo podsklepené do 1/2 ZP  
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

### 2.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	0	=	0.00 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	3,80*1,48*2,16	=	12.15 m <sup>3</sup>
Zastřešení	3,80*1,48*0,13/2	=	0.37 m <sup>3</sup>
		=	-----
		celkem =	12.51 m <sup>3</sup>

## 2.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy</b> Základové pásy a patky. standard	0.07100	100%	
2.	<b>Obvodové stěny</b> Zděné, betonové, tl. 15-30 cm. standard	0.31800	100%	
3.	<b>Stropy</b> Jakékoliv bez rozlišení druhu materiálu. chybí	0.19800	100%	-0.198*1.852
4.	<b>Krov</b> Bez krovu, neumožňující podkroví. standard	0.07300	100%	
5.	<b>Krytina</b> Jakákoliv kromě měděné. standard	0.08100	100%	
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> Žlaby, svody z pozinkovaného plechu. chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852
7.	<b>Úprava povrchů</b> Jakékoliv omítky. standard	0.06100	100%	
8.	<b>Schodiště</b> Neuvažuje se. neuvažuje se	0.00000	100%	
9.	<b>Dveře</b> Dřevěné nebo kovové, kromě svlakových. standard	0.03000	100%	
10.	<b>Okna</b> Zdvojená, popř. jednoduchá. chybí	0.01100	100%	-0.011*1.852
11.	<b>Podlahy</b> Betonové, dlažby. standard	0.08200	100%	
12.	<b>Elektroinstalace</b> Světelná a motorová. chybí	0.05800	100%	-0.058*1.852
				----- -0.52597

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.52597) = 0.7160$$

### 2.2.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Stáří (B)	Životn. (C)	Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
1.	<b>Základy</b>					
	32	60	0.09916	100%		5.2885%
2.	<b>Obvodové stěny</b>					
	32	60	0.44413	100%		23.6869%
3.	<b>Stropy</b>					
			0.00000	100%		
4.	<b>Krov</b>					
	32	60	0.10196	100%		5.4379%
5.	<b>Krytina</b>					
	32	50	0.11313	100%		7.2403%
6.	<b>Klempířské konstrukce</b>					
			0.00000	100%		
7.	<b>Úprava povrchů</b>					
	32	40	0.08520	100%		6.816%
8.	<b>Schodiště</b>					
			0.00000	100%		
9.	<b>Dveře</b>					
	32	50	0.04190	100%		2.6816%
10.	<b>Okna</b>					
			0.00000	100%		
11.	<b>Podlahy</b>					
	32	50	0.11452	100%		7.3293%
12.	<b>Elektroinstalace</b>					
			0.00000	100%		

58.4805%

Opotřebení stavby (analytická metoda) =  $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 58.4805\%$ .

### 2.2.6 Výpočet ceny objektu (podle 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využ.podkroví (příl.14)	x	1.0000
K <sub>4</sub> : koeficient vybavení stavby	x	0.7160
K <sub>5</sub> : koeficient polohový (dle přílohy č.20)	x	1.0000
K <sub>i</sub> : změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x	2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy	x	0.6610
pp = It x Ip = 0.696 x 0.950		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.296,78
Cena za celý obestavěný prostor 12.51 m <sup>3</sup>	= Kč	16.222,72
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	16.222,72
Snížení ceny za opotřebení 58.4805%	- Kč	9.487,13
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	6.735,59

Vedlejší zděná stavba pro popelnice

Cena celkem Kč 6.736,-

## 2.3 Studna vrtaná

Oceněno podle 19, přílohy č.16 vyhlášky.



### 2.3.1 Popis

Předmětem ocenění je vrtaná studna z roku 1988 s čerpadlem na pozemkové parcele číslo 2460/15, ze které je pitnou vodou zásobován oceňovaný vícebytový dům.

### 2.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

### 2.3.3 Výpočet ceny studny (podle 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 250.00 mm:			
2.380,- Kč/m hloubky x 30.00 m	= Kč		71.400,-
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 12.840,-	= Kč		12.840,-
Cena po započtení všech čerpadel	= Kč		84.240,-
Koeficient polohový $K_5$ (dle přílohy č.20)	x		1.0000
$K_i$ : změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x		2.4450
pp: koeficient dle trhu a polohy	x		0.6610
pp = $I_t \times I_p = 0.696 \times 0.950$			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč		136.144,05
Cena stavby bez opotřebení	= Kč		136.144,05
Snížení ceny za opotřebení 64%	- Kč		87.132,19
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč		49.011,86

Studna vrtaná

Cena celkem Kč 49.012,-







## 2.7 Žumpa z monolitického i montovaného betonu

---

Oceněno podle 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 2.3.1.

### 2.7.1 Popis

Předmětem ocenění je odpadní kanalizační jímka.

### 2.7.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra                      4,85\*4,00\*3,00                      =                      58.20 m<sup>3</sup>

### 2.7.3 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 40%.

### 2.7.4 Výpočet ceny objektu (podle 18 vyhlášky)

---

Cena za                      58.20 m<sup>3</sup> x                      2.300,- Kč/m<sup>3</sup>                      = Kč                      133.860,-

CZCC: 2223

SKP:

Koeficienty:

K<sub>5</sub>: koeficient polohový (dle přílohy č.20)                      x                      1.0000

K<sub>i</sub>: změna cen staveb (dle přílohy č.41)                      x                      2.4160

pp: koeficient dle trhu a polohy                      x                      0.6610

pp = It x Ip = 0.696 x 0.950

---

Základní cena upravená uvedenými koeficienty                      = Kč                      213.771,21

Cena stavby bez opotřebení                      = Kč                      213.771,21

Snížení ceny za opotřebení                      40%                      - Kč                      85.508,48

Cena stavby po započtení opotřebení                      = Kč                      128.262,73

---

**Žumpa z monolitického i montovaného betonu**

**Cena celkem Kč                      128.263,-**

---

---





## 2.10 Plot-ocel.plotové.rámy s pletivem na ocel.sloupky

---

Oceněno podle 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.2.

### 2.10.1 Popis

Předmětem ocenění je oplocení z ocelových plotových ráků na ocelových sloupcích u bytového domu.

### 2.10.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra (31,75+5,23+1,44)\*1,00 = 38.42 m<sup>2</sup>

### 2.10.3 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

### 2.10.4 Výpočet ceny objektu (podle 18 vyhlášky)

---

Cena za 38.42 m<sup>2</sup> x 450,- Kč/m<sup>2</sup> = Kč 17.289,-

CZCC: 2420

SKP: 46.21.64.4

Koeficienty:

K<sub>5</sub>: koeficient polohový (dle přílohy č.20) x 1.0000

K<sub>i</sub>: změna cen staveb (dle přílohy č.41) x 2.4370

pp: koeficient dle trhu a polohy x 0.6610

pp = It x Ip = 0.696 x 0.950

---

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 27.850,11

Cena stavby bez opotřebení = Kč 27.850,11

Snížení ceny za opotřebení 80% - Kč 22.280,09

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 5.570,02

---

Plot-ocel.plotové.rámy s pletivem na ocel.sloupky

Cena celkem Kč 5.570,-

---

---

## 2.11 Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm

---

Oceněno podle 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.16.

### 2.11.1 Popis

Předmětem ocenění je betonová podezdívka pod oplocením z ocelových plotových rámu na ocelových sloupcích u bytového domu.

### 2.11.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 31,75+5,23+1,44 = 38.42 m

### 2.11.3 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

### 2.11.4 Výpočet ceny objektu (podle 18 vyhlášky)

---

Cena za 38.42 m x 1.300,- Kč/m = Kč 49.946,-

CZCC: 2420

SKP: 46.21.64.4

Koeficienty:

$K_5$ : koeficient polohový (dle přílohy č.20) x 1.0000

$K_i$ : změna cen staveb (dle přílohy č.41) x 2.4370

pp: koeficient dle trhu a polohy x 0.6610

pp =  $I_t \times I_p = 0.696 \times 0.950$

---

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 80.455,86

Cena stavby bez opotřebení = Kč 80.455,86

Snížení ceny za opotřebení 64% - Kč 51.491,75

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 28.964,11

---

**Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm**

**Cena celkem Kč 28.964,-**

---

---

## 2.12 Vrátko ocelová s dřevěnou výplní

---

Oceněno podle 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 14.3.1.

### 2.12.1 Popis

Předmětem ocenění je ocelová branka s dřevěnou výplní v oplocení u bytového domu.

### 2.12.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1 = 1.00 kus

### 2.12.3 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

### 2.12.4 Výpočet ceny objektu (podle 18 vyhlášky)

---

Cena za 1.00 kus x 1.500,- Kč/kus = Kč 1.500,-

CZCC: 2420

SKP: 46.21.64.4

Koeficienty:

$K_5$ : koeficient polohový (dle přílohy č.20) x 1.0000

$K_1$ : změna cen staveb (dle přílohy č.41) x 2.4370

pp: koeficient dle trhu a polohy x 0.6610

$pp = I_t \times I_p = 0.696 \times 0.950$

---

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 2.416,29

Cena stavby bez opotřebení = Kč 2.416,29

Snížení ceny za opotřebení 80% - Kč 1.933,03

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 483,26

---

**Vrátko ocelová s dřevěnou výplní**

**Cena celkem Kč 483,-**

---

---

## 2.13 Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Oceněno podle 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 14.6.1.



### 2.13.1 Popis

Předmětem ocenění jsou ocelová vrata s dřevěnou výplní v oplocení u bytového domu.

### 2.13.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 1 = 1.00 kus

### 2.13.3 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 80%.

### 2.13.4 Výpočet ceny objektu (podle 18 vyhlášky)

Cena za 1.00 kus x 3.600,- Kč/kus = Kč 3.600,-

CZCC: 2420

SKP: 46.21.64.4

Koeficienty:

$K_5$ : koeficient polohový (dle přílohy č.20) x 1.0000

$K_i$ : změna cen staveb (dle přílohy č.41) x 2.4370

pp: koeficient dle trhu a polohy x 0.6610

pp =  $I_t \times I_p = 0.696 \times 0.950$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 5.799,09

Cena stavby bez opotřebení = Kč 5.799,09

Snížení ceny za opotřebení 80% - Kč 4.639,27

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 1.159,82

Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Cena celkem Kč 1.160,-

## 2.14 Plochy s povrchem beton.monolit. tl.10 cm

Oceněno podle 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.2.1.



### 2.14.1 Popis

Předmětem ocenění je zpevněná betonová monolitická plocha u bytového domu.

### 2.14.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra 20,91\*8,08 = 168.95 m<sup>2</sup>

### 2.14.3 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 53.3333%.

### 2.14.4 Výpočet ceny objektu (podle 18 vyhlášky)

Cena za 168.95 m<sup>2</sup> x 235,- Kč/m<sup>2</sup> = Kč 39.703,25  
CZCC: 211

SKP: 46.23.11.5

Koeficienty:

K <sub>5</sub> : koeficient polohový (dle přílohy č.20)	x	1.0000
K <sub>1</sub> : změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x	2.3480
pp: koeficient dle trhu a polohy	x	0.6610
pp = It x Ip = 0.696 x 0.950		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	61.620,56
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	61.620,56
Snížení ceny za opotřebení 53.3333%	- Kč	32.864,28
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	28.756,28

Plochy s povrchem beton.monolit. tl.10 cm

Cena celkem Kč 28.756,-

## 2.15 Plochy z beton.dlaždic 30/30/3, lože z MC

---

Oceněno podle 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.3.2.

### 2.15.1 Popis

Předmětem ocenění je zpevněná plocha z betonových desek 30 x 30 cm u bytového domu.

### 2.15.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra                      11,28\*0,95                      =                      10.72 m<sup>2</sup>

### 2.15.3 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

### 2.15.4 Výpočet ceny objektu (podle 18 vyhlášky)

---

Cena za                      10.72 m<sup>2</sup>    x                      260,- Kč/m<sup>2</sup>                      = Kč                      2.787,20

CZCC: 211

SKP: 46.23.11.5

Koeficienty:

K<sub>5</sub>: koeficient polohový (dle přílohy č.20)                      x                      1.0000

K<sub>i</sub>: změna cen staveb (dle přílohy č.41)                      x                      2.3480

pp: koeficient dle trhu a polohy                      x                      0.6610

pp = It x Ip = 0.696 x 0.950

---

Základní cena upravená uvedenými koeficienty                      = Kč                      4.325,81

Cena stavby bez opotřebení                      = Kč                      4.325,81

Snížení ceny za opotřebení                      64%                      - Kč                      2.768,52

Cena stavby po započtení opotřebení                      = Kč                      1.557,29

---

**Plochy z beton.dlaždic 30/30/3, lože z MC**

**Cena celkem Kč                      1.557,-**

---

---

## 2.16 Panely silniční tl.150 mm

---

Oceněno podle 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.3.19

### 2.16.1 Popis

Předmětem ocenění je zpevněná plocha ze silničních panelů.

### 2.16.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra  $(31,75+18,70) \cdot 5,90 = 297.66 \text{ m}^2$

### 2.16.3 Opotřebení stavby

Při stáří 32 let a životnosti 50 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 64%.

### 2.16.4 Výpočet ceny objektu (podle 18 vyhlášky)

---

Cena za  $297.66 \text{ m}^2 \times 1.180,- \text{ Kč/m}^2 = \text{Kč } 351.238,80$

CZCC: 211

SKP: 46.23.11.5

Koeficienty:

$K_5$ : koeficient polohový (dle přílohy č.20)  $\times 1.0000$

$K_j$ : změna cen staveb (dle přílohy č.41)  $\times 2.3480$

pp: koeficient dle trhu a polohy  $\times 0.6610$

$pp = I_t \times I_p = 0.696 \times 0.950$

---

Základní cena upravená uvedenými koeficienty = Kč 545.132,45

Cena stavby bez opotřebení = Kč 545.132,45

Snížení ceny za opotřebení 64% - Kč 348.884,77

Cena stavby po započtení opotřebení = Kč 196.247,68

---

## Panely silniční tl.150 mm

Cena celkem Kč 196.248,-

---

---

## 2.17 Pozemková parcela číslo 2460/15 - jiná plocha

---

Oceněno podle 3 vyhlášky.

### 2.17.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 402 = 402.00 m<sup>2</sup>

### 2.17.2 Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

---

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $U_i$
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.95
2. 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 a)	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola b), pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot		0.8075

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.8075$$

### 2.17.3 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Ochranné pásmo 1)	2	-0.03
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>Celkem</b>		<b>-0.03</b>

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

### 2.17.4 Výpočet ceny pozemku ( 3 vyhlášky)

Základní cena za $m^2$ stavebního pozemku	= Kč	1.033,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 1279 \text{ Kč} \times 0.8075 = 1033 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání	x	0.6410
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 0.696 \times 0.950$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	662,15
Cena za celou výměru 402.00 $m^2$	= Kč	266.185,51

Pozemková parcela číslo 2460/15 - jiná plocha

**Cena celkem Kč 266.186,-**

### 3. REKAPITULACE

1) Objekt vícebytového domu, číslo popisné 1315	Kč	1.959.285,-
2) Vedlejší zděná stavba pro popelnice	Kč	6.736,-
3) Studna vrtaná	Kč	49.012,-
4) Přípojka vody DN 25 mm	Kč	28.525,-
5) Přípojka kanalizace DN 150 mm	Kč	15.106,-
6) Kanal.šachta skruž.z prefa dílců - hloubka 2 m	Kč	7.186,-
7) Žumpa z monolitického i montovaného betonu	Kč	128.263,-
8) Kabel Al 25 mm <sup>2</sup> zemní kabel	Kč	20.010,-
9) Kabel Al 50 mm <sup>2</sup> zemní kabel	Kč	1.753,-
10) Plot-ocel.plotové.rámy s pletivem na ocel.sloupky	Kč	5.570,-
11) Podezdívka cihelná tl. do 30 cm, výška do 60 cm	Kč	28.964,-
12) Vrátko ocelové s dřevěnou výplní	Kč	483,-
13) Vrata ocelová s dřevěnou výplní	Kč	1.160,-
14) Plochy s povrchem beton.monolit. tl.10 cm	Kč	28.756,-
15) Plochy z beton.dlaždic 30/30/3, lože z MC	Kč	1.557,-
16) Panely silniční tl.150 mm	Kč	196.248,-
17) Pozemková parcela číslo 2460/15 - jiná plocha	Kč	266.186,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>2.744.800,-</b>

Slovy: Dvamilionysedmsetčtyřicetčtyřitisíceosmset Kč

V Hradci Králové, dne 21.září 2020



vypracoval

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění porovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávané nemovitosti jsou uvedeny dále.

#### Bytový dům č.p. 1315, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

Bytový dům č.p. 1315 v ulici Nábřeží, obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Nábřeží, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	295.4 m <sup>2</sup> , 3+1, podsklepený: ne	Špatný	Cihlová	
1	Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	500 m <sup>2</sup> , Patrový	Velmi dobrý	Cihlová	
2	Kostelec nad Labem, okres Mělník	384 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	Panelová	
3	Vodákova, Lysá nad Labem, okres Nymburk	343 m <sup>2</sup> , Patrový	Před rekonstrukcí	Smíšená	
4	Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ	788 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	Cihlová	
5	Pražská, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ	288 m <sup>2</sup> , Patrový	Dobrý	Cihlová	

## Popis

<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	3
	Podsklepení	ne
	Podkroví	ne
	Půda	ne
	Dům byl postaven v roce	1988
	Zdroj informace o době výstavby	dle kolaudačního rozhodnutí
	Rozsah rekonstrukce domu	ne – konstrukce v původním stavu
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramické
	Tloušťka stěn	30 cm
	Střecha	plochá
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	štukové
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod
	Koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toalety	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha činí 295.4 m <sup>2</sup> . Podlahová plocha vč. příslušenství činí 369.8 m <sup>2</sup> .
	Elektrína	230V a 400V
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	septik
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel pro každý bytový prostor
Topná tělesa	závěsné radiátory	
Řešení ohřevu vody	bojler	

	Podlahy v domě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino ostatní: cementový potěr
	Popis stavu bytového domu	špatný
	Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdivo: bez vad
<b>Popis pozemku</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Venkovní stavby	vedlejší stavba na popelnice
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	ocelové rámy do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné komunikaci
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část města
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Stavba bytového domu č.p. 1315 na cizí stavební parcele číslo 1588/2	

**Metoda ocenění** „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	21.600,00 Kč	0.9	19.440,00 Kč	1.10	0.80	1.30	1.00	1.10	1.10	1.3842	14.044,21 Kč
2	27.864,58 Kč	0.9	25.078,13 Kč	1.10	1.12	1.20	1.00	1.20	1.10	1.9515	12.850,69 Kč
3	18.950,44 Kč	0.9	17.055,39 Kč	1.10	1.09	1.10	1.00	1.10	1.10	1.5959	10.687,01 Kč
4	17.766,50 Kč	0.9	15.989,85 Kč	1.10	0.75	1.30	1.00	1.20	1.10	1.4157	11.294,66 Kč
5	16.840,28 Kč	0.9	15.156,25 Kč	1.10	1.00	1.20	1.00	1.10	1.10	1.5972	9.489,26 Kč
<b>Celkem průměr</b>											11.673,17 Kč
<b>Minimum</b>											9.489,26 Kč
<b>Maximum</b>											14.044,21 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											1.795,38 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											9.877,79 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											13.468,55 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v porovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

#### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených porovnávaných nemovitostí je stanovena porovnávací hodnota předmětných nemovitostí na

9.489,26 Kč/m<sup>2</sup>

\*

295,40 m<sup>2</sup>

= 2.803.127,-- Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

**2.800.000,-- Kč**

## Porovnávání nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace

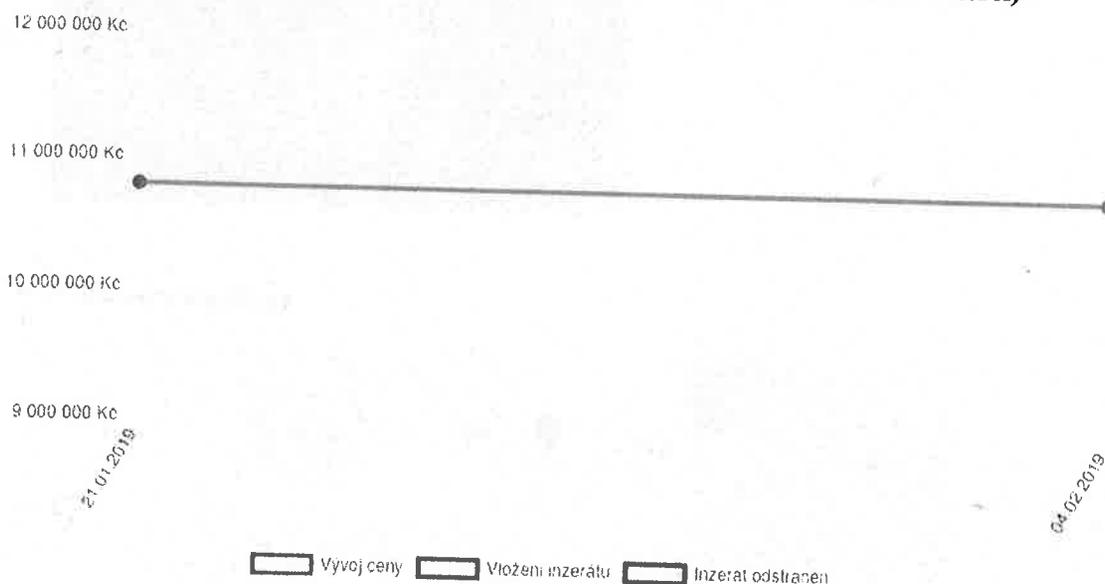


**Prodej, Bytový dům, 500 m<sup>2</sup>, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

**Celková cena: 10.800.000 Kč**

**Adresa: Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	10 800 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	200
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Plocha užitná</b>	500

#### Slovní popis

Činžovní dům s velkým měsíční výnosem v Brandýse nad Labem, Ivana Olbrachta č.p. 50.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace

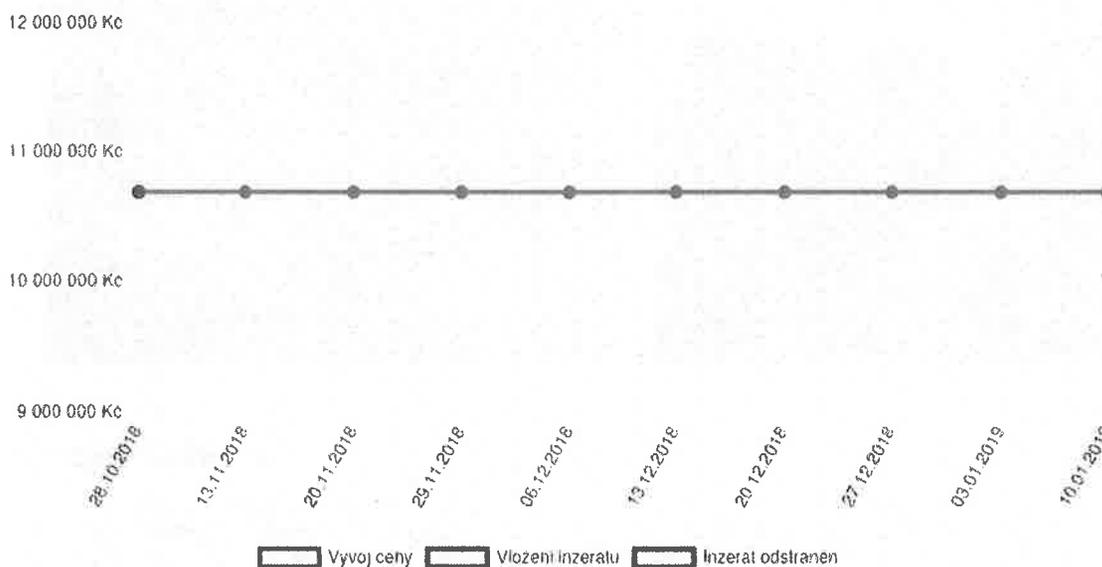


**Prodej, Bytový dům, 384 m<sup>2</sup>, Kostelec nad Labem, okres Mělník**

**Celková cena: 10.700.000 Kč**

**Adresa: Kostelec nad Labem, okres Mělník**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	10 700 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	360
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Plocha užitná</b>	500
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	3	<b>Podlahová plocha</b>	384

**Slovní popis** Činžovní dům v Kostelci nad Labem s uzavřeným dvorem a zahradou. Nemovitost sestává ze sedmi bytových jednotek a nebytového prostoru, dvora, garáže s dílnou a zahradou. Zastavěná plocha 360m<sup>2</sup>, zahrada 450m<sup>2</sup>. V současné době jsou všechny byty pronajaty a nájemníky řádně užívány. V hlavní budově se nachází celkem čtyři bytové a jedna nebytová jednotka. Přízemí: byt 2+kk 45 m<sup>2</sup>; nebytový prostor 16 m<sup>2</sup> s umyvadlem, s možností využití toaleta s malým skladem na chodbě domu. 1. patro:

byt 3+1 69 m<sup>2</sup> s balkonem; garsoniéra 24 m<sup>2</sup> s kuchyňským koutem. 2. patro: byt 3+kk 89 m<sup>2</sup>. Budova v zadním traktu sestává ze tří bytových jednotek: dva totožné byty 2+kk 49 m<sup>2</sup>; mezonetový byt 2+kk 83m<sup>2</sup> s balkonem a vstupem do zahrady. Hlavní budova domu byla postavena cca v roce 1920, v následujících letech byly přistavěny další části v zadním traktu dvora. Nemovitost byla v roce 2012 rekonstruována. V rámci rekonstrukce byly řešeny následující stavební prvky: nová střecha včetně krovů, nová okna s plastovými rámy, rozvody elektřiny a plynu, nové kotle a topení, napojení objektu na obecní kanalizaci, nové anténní rozvody a hromosvody, bezdrátové wifi síť v celém domě. Všechny bytové jednotky mají svou koupelnu, toaletu a jsou vybaveny kuchyňskými linkami. Tento činžovní dům je možno dále pronajímat bez další investic. Nemovitost již byla rozdělena prohlášením vlastníka na samostatné jednotky. Dům leží mimo památkovou zónu obce. Nemovitost stojí v centru obce, s dobrou dopravní dostupností.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace

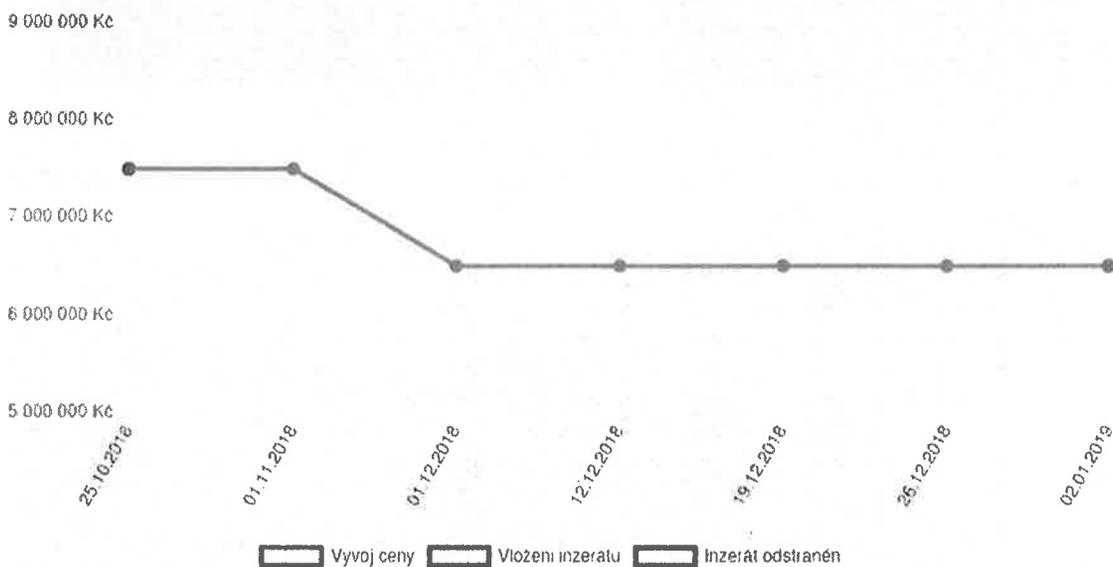


**Prodej, Bytový dům, 343 m<sup>2</sup>,  
Vodákova, Lysá nad Labem, okres  
Nymburk**

**Celková cena: 6.500.000 Kč**

**Adresa: Vodákova, Lysá nad Labem,  
okres Nymburk**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

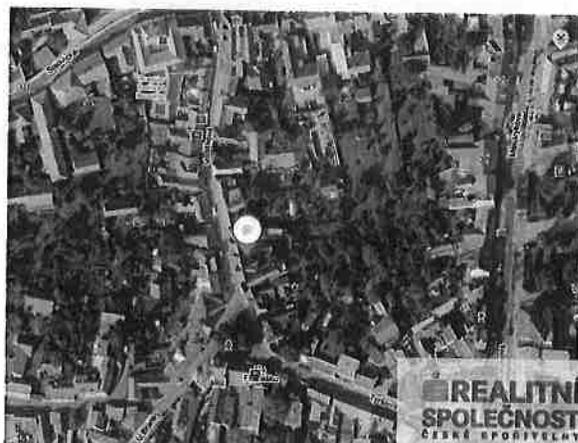
<b>Cena</b>	6 500 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	353
<b>Konstrukce budovy</b>	Smíšená	<b>Plocha užitná</b>	343
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	3		

### Slovní popis

Bytový dům v Lysé nad Labem, objekt k rekonstrukci s projektem a stavebním povolením, ul. Vodákova, Lysá nad Labem. Prodej celé nemovitosti dle LV, k

rekonstrukci s projektem a platným stavebním povolením (byty s příslušenstvím, sklepy, koje, společné prostory, parkovací stání uvnitř objektu, zahrada). Objekt je situován v centru města pod náměstím B. Hrozného. Projekt 8 bytů, celkem užitná plocha bytů 343 m<sup>2</sup> + 51 m<sup>2</sup> lodžie a předzahrádka. Byty jsou situovány ve třech podlažích, jeden bezbariérový s vlastním vchodem s předzahrádkou, situován v zahradě, přilehlý k hlavní budově. Součástí projektu jsou sklepy v PP a venku uzamykatelné koje pro každý byt. Celkem 12 parkovacích míst v zahradě s nádvořím o cca 700 m<sup>2</sup>.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



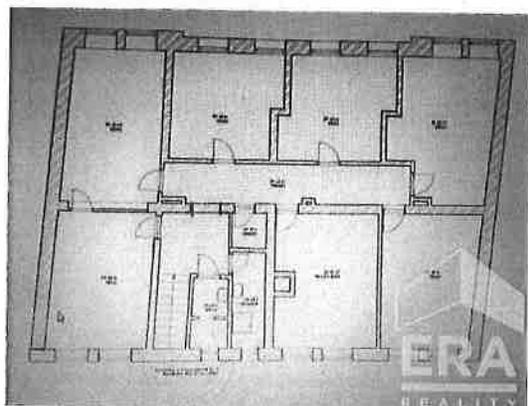
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace



**Prodej, Bytový dům, 788 m<sup>2</sup>, Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

**Celková cena: 14.000.000 Kč**

**Adresa: Stará Boleslav, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, okres Praha-východ**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

16 000 000 Kč

15 000 000 Kč

14 000 000 Kč ●

13 000 000 Kč

12 000 000 Kč

16.01.2019

□ Vložení inzerátu □ Inzerát odstraněn

### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

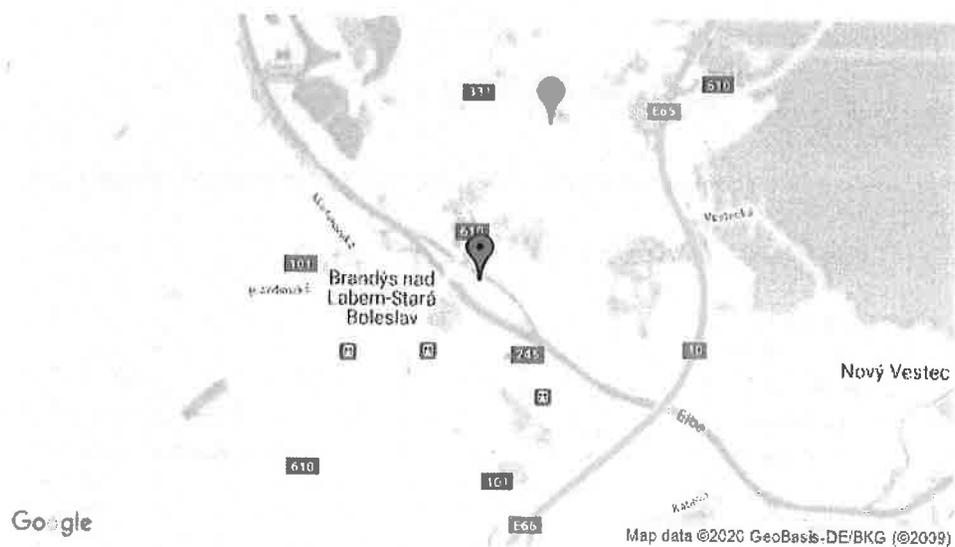
<b>Cena</b>	14 000 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	370
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plocha užitná</b>	788
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Podlahová plocha</b>	788
<b>Stav objektu</b>	Dobrý		

**Slovní popis** Činžovní dům se třemi nadzemními a jedním podzemním podlažím, na frekventovaném místě ve Staré Boleslavi. Zastavěná plocha domu činí 370 m<sup>2</sup> a užitná plocha 788 m<sup>2</sup>. K domu patří i parkovací plocha o velikosti 470 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemku včetně zastavěné plochy, nádvoří a parkoviště činí 1192 m<sup>2</sup>. V domě se nacházejí kancelářské a nebytové prostory, momentálně je celý dům pronajatý za tržní nájemné.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Google



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

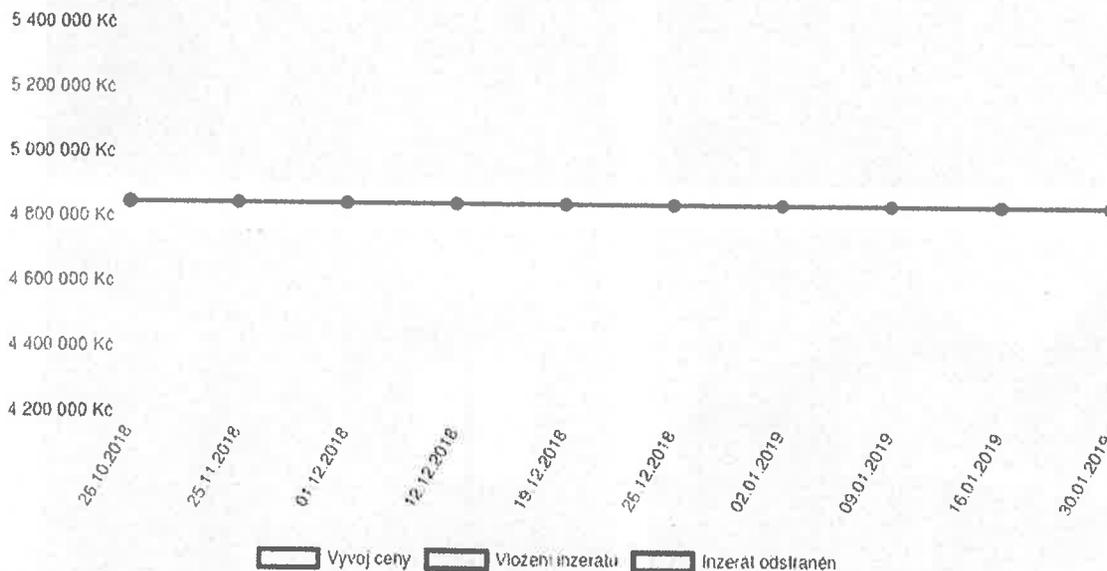


**Prodej, Bytový dům, 288 m<sup>2</sup>, Pražská, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ**

**Celková cena: 4.850.000 Kč**

**Adresa: Pražská, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Pražská, Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	4 850 000 Kč	<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	400
<b>Typ domu</b>	Patrový	<b>Plocha užitná</b>	288
<b>Konstrukce budovy</b>	Cihlová	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Počet nadzemních podlaží</b>	2	<b>Odpad</b>	Veřejná kanalizace

### Slovní popis

Dvoupodlažní dům v ulici Pražská, který aktuálně plní funkci třech bytových jednotek a jednoho nebytového prostoru. Komerční část se nachází v přízemí a je přístupná z ulice, velikost činí 84 m<sup>2</sup>. Přízemí dále disponuje prostorem o dispozici 2+1 o velikosti 55 m<sup>2</sup>.

V patře dále najdeme prostor rozdělen na dva byty, jeden o dispozici 2+1, druhý řešen jako 3+1. Velikost je 47 m<sup>2</sup> a 102 m<sup>2</sup>. Horní patro lze užívat i společně a vytvořit rozsáhlou plochu obytných prostor. Díky své adrese nabízí dům možnost atraktivního pronájmu komerční části společně s možností úpravy obytných prostor. Kostelec nad Černými Lesy se nachází 30 km od Prahy s velmi dobrou dopravní dostupností, veškerou občanskou vybaveností (školka, škola, lékaři, pošta, banka, obchody). Okolí nabízí mnoho pěších i cyklistických výletů. Jevany se nachází 5 km, koupaliště v Kozojedech je ve vzdálenosti 3 km a na Vyžlovce jsme za 5 km.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

---

## 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

---

### 5.1 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

---

#### 5.1.1 Popis

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase s ohledem na skutečnosti zjištěné při provedeném místním šetření. V databázi bylo nalezeno pět porovnávaných nemovitostí, které nejvíce odpovídají oceňované nemovité věci co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu a tyto porovnávané nemovité věci byly následně využity pro stanovení návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí, a to jak za stavební objekt, tak i za pozemkovou parcelu, součásti a příslušenství. Uvedené ceny jsou včetně DPH.

Výsledná porovnávací cena nemovitých věcí: 2.803.127,- Kč.

---

Obvyklá cena nemovitostí po zaokrouhlení: 2.800.000,- Kč.

---

---

---

Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 2.800.000,-

---

---

Slovy: Dvamilionyosmsettisíc Kč

V Hradci Králové, dne 21.zář 2020

  
JIŘÍ MELICH  
Znalec z oboru ekonomika specializace nemovitosti  
Odhady cen a odhady specializace nemovitosti  
.....  
vypracoval

---

## 6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.10.1998, č.j. Spr. 2022/98, pro základní obor ekonomika; odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký úkon je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 150/4250/2020.

**Jiří MELICH**  
znalec z oboru ekonomika - nemovitosti  
Karla Čapka 681/2  
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2  
tel. 602 320 276, /č. 422 31 256  
e-mail: melich@wo.cz  
web: www.melich.cz

**Jiří MELICH**

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz



452/1985/171  
Městský úřad  
17241  
17241  
17241  
17241