

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5412/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 89, součástí je stavba: Škvorec, č.p. 77, rod. dům, zapsaných na LV číslo 389 katastrální území Škvorec, obec Škvorec, okres Praha-východ

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Hradecká 3
130 00 Praha 3

Číslo jednací: 132 EX 464/21-42

Počet stran: 33, z toho 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.03.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 29.03.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 89, součástí je stavba: Škvorec, č.p. 77, rod. dům, zapsaných na LV číslo 389 katastrální území Škvorec, obec Škvorec, okres Praha-východ

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.03.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 31.01.2022, LV číslo 389, k.ú. Škvorec
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření za účasti vlastníka, pana Bohumíra Gramana, tel. 608 171 739
- odhad č. 104/22/2006, vypracoval Jiří Formánek, Přišimasy 22, 282 01 Český Brod
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších

- zadavatelem, vlastníkem, ani 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.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. 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 přikládáná 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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 a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. 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.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Škvorec, k.ú. Škvorec
Adresa nemovité věci: Husova 77, 250 83 Škvorec

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

SJM Graman Bohumír a Gramanová Božena, Husova 77, 25083 Škvorec

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Graman Bohumír

Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Zahájení exekuce - Graman Bohumír

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, dům a pozemek se nachází v ulici Husova, v zástavbě domů - viz příložená mapka. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na svažitém, oploceném pozemku. Předmětem ocenění je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 89. U rodinného domu se nachází zahrada, na které se nacházejí vedlejší stavby. Rodinný dům byl postaven v roce 1836, během užívání byl opravován až do dnešní podoby, poslední oprava proběhla v roce 2004. Je napojen na rozvod elektro, vodovod, plyn a kanalizaci.

Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem na ulici. Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Objekt vřívkvy
3. Přístřešek
4. Sklad nářadí
5. Sklad
6. Pozemek
7. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru

posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Husova 77 250 83 Škvorec
LV:	389
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Škvorec
Katastrální území:	Škvorec
Počet obyvatel:	2 006
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 379,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 861,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,113}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,202}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

1. Rodinný dům

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 89. Rodinný dům byl postaven v roce 1836, během užívání byl opravován až do dnešní podoby, poslední oprava proběhla v roce 2004. Je napojen na rozvod elektro, vodovod, plyn a kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklep a kotelna. V prvním nadzemním podlaží se nachází zádveří, chodba, kuchyň, čtyři pokoje, koupelna se záchodem a dílna.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové s izolací
2. Zdivo	původní část dřevěná, cihelné zdivo
3. Stropy	s rovným podhledem, trémové
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	asfaltový šindel
6. Klempířské konstrukce	eloxovaný hliník
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	probarvené se zateplením
9. Vnější obklady	keramické
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	ne
12. Dveře	dřevěné, venkovní plastové
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, PVC
16. Vytápění	ústřední, kondenzační plynový kotel
17. Elektroinstalace	220 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný bojler
21. Instalace plynu	ano

22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	1x sprchový kout, 1x umývadlo
25. Záchod	1x splachovací
26. Ostatní	domácí videotelefon, rozvod televize

Objekt mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Príslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, plyn, kanalizace, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrné zdi, oplocení a vrátka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	100 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2004
Základní cena ZC (příloha č. 24):	6 401,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	$4,10 \cdot 1,8 + 2,80 \cdot 5,80$	=	23,62 m ²
1. NP:	$4,65 \cdot 15,00 + 6,60 \cdot 2,40 + 5,45 \cdot 3,00$	=	101,94 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	23,62 m ²	2,30 m
1. NP:	101,94 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

1. PP:	$(4,10 \cdot 1,8 + 2,80 \cdot 5,80) \cdot (2,30)$	=	54,33 m ³
1. NP:	$(4,65 \cdot 15,00 + 6,60 \cdot 2,40 + 5,45 \cdot 3,00) \cdot (2,00)$	=	203,88 m ³
1. NP:	$(4,65 \cdot 15,00) \cdot (2,00) + (6,60 \cdot 2,40 + 5,45 \cdot 3,00) \cdot (0,20 \cdot 0,5)$	=	142,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	400,93 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	101,94 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	125,56 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,23

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00

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

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 18 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (18 + 15) = \mathbf{0,835}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,885 = \mathbf{0,965}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 6\,401,- \text{ Kč/m}^3 * 0,965 = 6\,176,97 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 400,93 \text{ m}^3 * 6\,176,97 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,080 = 2\,674\,655,19 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 674 655,19 Kč

2. Objekt vířivky

Přízemní, nepodsklepený, objekt vířivky se nachází naproti rodinného domu, na pozemku p.č. St. 89. Objekt je napojen na elektřinu. Objekt byl postaven v roce 2005. Během užívání byl minimálně opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází prostor pro umístění vířivky.

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	4,40*3,45 =	15,18	2,20 m
		15,18 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(4,40*3,45)*(2,20) =	33,40
Z	zastřešení	(4,40*3,45)*(0,80*0,5) =	6,07
Obestavěný prostor - celkem:			39,47 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	omítky probarvené	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plastové	S	100
10. Okna	plastové	S	100
11. Podlahy	dlažby	S	100
12. Elektroinstalace	220 V	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					98,40

Koeficient vybavení K_4 :

0,9840

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S 8,00	100,00	1,00	8,00	8,14	17	175	9,71	0,7904
2. Obvodové stěny	S 31,30	100,00	1,00	31,30	31,81	17	140	12,14	3,8617
3. Stropy	S 21,80	100,00	1,00	21,80	22,15	17	140	12,14	2,6890
5. Krytina	S 11,20	100,00	1,00	11,20	11,38	17	60	28,33	3,2240
7. Úprava povrchů	S 6,30	100,00	1,00	6,30	6,40	17	55	30,91	1,9782
9. Dveře	S 3,80	100,00	1,00	3,80	3,86	17	65	26,15	1,0094
10. Okna	S 1,30	100,00	1,00	1,30	1,32	17	65	26,15	0,3452
11. Podlahy	S 9,70	100,00	1,00	9,70	9,86	17	47	36,17	3,5664
12. Elektroinstalace	S 5,00	100,00	1,00	5,00	5,08	17	37	45,95	2,3343
Opotřebení:									19,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9840
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 297,46
Plná cena: 39,47 m ³ * 2 297,46 Kč/m ³	=	90 680,75 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 19,8 % /100)	*	0,802
Nákladová cena stavby CS_N	=	72 725,96 Kč
Koeficient pp	*	1,080
Cena stavby CS	=	78 544,04 Kč
Objekt vřívkvy - zjištěná cena	=	78 544,04 Kč

3. Přístřešek

Přízemní, nepodsklepený, objekt přístřešku se nachází naproti rodinného domu, na pozemku p.č. St. 89. Objekt je napojen na elektřinu. Objekt byl postaven v roce 2005. Během užívání byl minimálně opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází přístřešek.

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	2,70*3,10 =	8,37	2,15 m
		8,37 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(2,70*3,10)*(2,15) =	18,00
Z	zastřešení	(2,70*3,10)*(0,20*0,5) =	0,84
Obestavěný prostor - celkem:			18,84 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S 12,20	100,00	1,00	12,20	12,73	17	175	9,71	1,2361
2. Obvodové stěny	S 31,00	100,00	1,00	31,00	32,36	17	140	12,14	3,9285
4. Krov	S 33,50	100,00	1,00	33,50	34,97	17	110	15,45	5,4029
5. Krytina	S 12,80	100,00	1,00	12,80	13,36	17	60	28,33	3,7849
7. Úprava povrchů	S 6,30	100,00	1,00	6,30	6,58	17	55	30,91	2,0339
Opotřebení:									16,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 590,11
Plná cena: 18,84 m ³ * 1 590,11 Kč/m ³	=	29 957,67 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 16,4 % /100)	*	0,836
Nákladová cena stavby CS_N	=	25 044,61 Kč
Koeficient pp	*	1,080
Cena stavby CS	=	27 048,18 Kč
Přístřešek - zjištěná cena	=	27 048,18 Kč

4. Sklad nářadí

Přízemní, nepodsklepený, objekt skladu se nachází naproti rodinného domu, na pozemku p.č. St. 89. Není napojen na žádné sítě. Objekt byl postaven v roce 1998. Během užívání byl minimálně opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází sklad.

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

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

1.NP	1,50*1,80 =	2,70	1,95 m
		2,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(1,50*1,80)*(1,95) =	5,27
Z	zastřešení	(1,50*1,80)*(0,50*0,5) =	0,68
Obestavěný prostor - celkem:			5,95 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	ne	C	100
11. Podlahy	dřevěné	S	100
12. Elektroinstalace	ne	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9300

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku	
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,92	24	175	13,71	1,2229
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90	34,30	24	140	17,14	5,8790
3. Stropy	S	21,20	100,00	1,00	21,20	22,80	24	140	17,14	3,9079
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10	11,94	24	60	40,00	4,7760
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,45	24	55	43,64	2,8148
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,98	24	65	36,92	1,4694
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80	11,61	24	47	51,06	5,9281
Opotřeбені:										26,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 996,44
Plná cena: 5,95 m ³ * 1 996,44 Kč/m ³		=	11 878,82 Kč
Koeficient opotřeбені: (1 - 26,0 % /100)		*	0,740
Nákladová cena stavby CS_N		=	8 790,33 Kč
Koeficient pp		*	1,080
Cena stavby CS		=	9 493,56 Kč
Sklad náradí - zjištěná cena		=	9 493,56 Kč

5. Sklad

Přízemní, nepodsklepený, objekt skladu se nachází naproti rodinného domu, na pozemku p.č. St. 89. Není napojen na žádné sítě. Objekt byl postaven v roce 1998. Během užívání byl minimálně opravován.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází sklad.

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	2,00*3,10 =	6,20 1,95 m

6,20 m²**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(2,00*3,10)*(1,95) =$	12,09
Z	zastřešení	$(2,00*3,10)*(0,30*0,5) =$	0,93
Obestavěný prostor - celkem:			13,02 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	dřevěné	S	100
12. Elektroinstalace	ne	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9440

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení	OP	Část	K	UP	PP	St.	Živ.	Opot.	Opot. z
----------------------	----	------	---	----	----	-----	------	-------	---------

		[%]	[%]		[%]	[%]			části	celku
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,79	24	175	13,71	1,2051
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90	33,79	24	140	17,14	5,7916
3. Stropy	S	21,20	100,00	1,00	21,20	22,46	24	140	17,14	3,8496
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10	11,76	24	60	40,00	4,7040
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,36	24	55	43,64	2,7755
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	3,92	24	65	36,92	1,4473
10. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,48	24	65	36,92	0,5464
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80	11,44	24	47	51,06	5,8413
Opotřebení:										26,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9440
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 026,49
Plná cena: 13,02 m ³ * 2 026,49 Kč/m ³	=	26 384,90 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 26,2 % /100)	*	0,738
Nákladová cena stavby CS_N	=	19 472,06 Kč
Koeficient pp	*	1,080
Cena stavby CS	=	21 029,82 Kč
Sklad - zjištěná cena	=	21 029,82 Kč

6. Pozemek

Pozemky jsou rovinaté a tvoří spolu jednotný funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,080**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,970 * 1,080 = 1,048}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	861,-	1,048		902,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 89	379	902,33	341 983,07
Stavební pozemek - celkem			379		341 983,07

Pozemek - zjištěná cena celkem = 341 983,07 Kč

7. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	341 983,07
Celková výměra pozemku	m ²	379,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	20,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	18 046,60
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 173,03
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	1 173,03 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	106,73 m ²
Obestavěný prostor:	400,93 m ³
Zastavěná plocha:	101,94 m ²
Plocha pozemku:	379,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 145 m2, pozemek 143 m2
Lokalita:	Příšimasy, okres Kolín
Popis:	Nabízíme k prodeji rodinný dům k okamžitému nastěhování na pozemku 143 m2 v klidné obci Příšimasy, která se nachází 3 km od vlakového spojení do Prahy z Úval. Dům v letošním roce prošel kompletní modernizací, po které nebyl obýván. V domě byl proveden zcela nový rozvod elektřiny. Ve všech místnostech byly osazeny moderní úsporné akumulární radiátory německé značky AeroFlow. Nově postavené krbové těleso s velmi efektní a efektivní průhledovou krbovou vložkou je napojeno na nově vyvložkovaný komín. Krbové těleso je umístěno v centrální části domu, při otevřené schodišťové části je krb schopen vytopit celý dům. Byla osazena kvalitní plastová okna s trojskly a s protihlukovou izolací. Design oken je oboustranně řešen luxusním dekorem věrně imitujícím dubové dřevo. V interiéru domu je položena kvalitní vinylová podlaha a designová keramická dlažba. Vnitřní dveře jsou v robustním provedení, v designové černé barvě. Nové točité schodiště od rakouského výrobce Minka je umístěno v části domu oddělené designovými skleněnými dveřmi. Dveře jsou v precizním provedení z kovu a kaleného skla a v moderním designu. Byla zrealizována nová koupelna se sprchovým koutem, závěsným WC a s bojlerem na ohřev vody. Momentální dispozice domu je 3+kk, plus šatna a zahradní místnost. Současná užitná plocha je cca 100 m2. V podkroví je možnost vestavby dalších místností a koupelny a zvětšit tak užitnou plochu až na 145 m2. Na pozemku je položena nová zámková dlažba a postaven nový neprůhledný plot. Pozemek je malý, přesto nabízí terasu pro odpočinek i travní plochu. Možnost parkování na pozemku. Dům je napojen na kanalizaci a je připojen na obecní vodovod. Na nemovitosti neváznou žádná zástavní práva, není zatížena žádným věcným břemenem a nemovitost nemá žádné právní vady.

Pozemek: 143,00 m²
Užitná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 900 000	145,00	54 483	1,19	64 835

Název: Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 967 m²

Lokalita: Hradešín, okres Kolín

Popis: Dovolují si Vám exkluzivně nabídnout prodej hrubé stavby RD v obci Hradešín, 10 km od okraje Prahy. Tento rodinný dům se začal stavět v roce 1986 a skončil ve fázi hrubé stavby. Díky tomu je možná úprava vnitřních dispozic oproti původním záměrům majitelů. V domě se nachází celkem 9 místností. Dispozičně se zde dá vybudovat velmi prostorný byt nebo je možnost prostor rozdělit až na tři bytové jednotky. Další možností využití může být i penzion nebo ubytovna. Dům je ze 2/3 podsklepen a byla zde plánovaná garáž. Zastavěná plocha je 165 m². Stavební povolení je stále platné. Vzhledem k dnešním cenám a nedostatku stavebního materiálu může být tento objekt k dostavění výhodou. K domu náleží zahrada o výměře 967 m². Obec Hradešín se nachází v okrese Kolín Středočeského kraje, 4 km od Úval, ve kterých najdete veškerou občanskou vybavenost. Je to velice příjemná, menší, klidná vesnice s cca 500 obyvateli. V okolí najdete spoustu lesů pro houbaře, míst pro koupání, naučných stezek, rozhleden, aj. Na výlety proto budete mít výbornou výchozí polohu. Tento rodinný dům může být skvělou investicí v případě dostavění objektu k podnikání, ale také může být krásným domovem pro velkou rodinu. S financováním prostřednictvím hypotečního úvěru Vám ráda pomůžu. V případě zájmu o prohlídku nebo další informace mě neváhejte kontaktovat.

Pozemek: 967,00 m²
Užitná plocha: 300,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,30
K5 Celkový stav	1,30
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 500 000	300,00	28 333	2,10	59 499

Název: Prodej rodinného domu 103 m², pozemek 593 m²**Lokalita:** Doubek, okres Praha-východ**Popis:** Nabízíme exkluzivně k prodeji rodinný dům se zahradou 593 m² v obci Doubek, okr. Praha - východ. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 se samostatnou kuchyní (možnost změny na 4+kk). Hlavní obytný prostor je obývací pokoj s krbem o výměře 37 m², ze kterého vedou dveře na zastřešenou terasu (15 m²) a zahradu s bazénem. Samostatná kuchyň s velkou kuchyňskou linkou do "L" poskytuje dostatek místa pro milovníky vaření i prostor pro stolování celé rodiny. Další dva pokoje - ložnice a dětský pokoj (oba 14 m²) mají samostatné vchody z prostorné předsíně. V domě se nalézá technická místnost, kde je umístěn zásobník na teplou vodu a pračka. V koupelně je vana i sprchový kout, WC je samostatné. V ložnici a na chodbě jsou vestavěné skříně, poskytující dostatek úložného prostoru. Prostorná půda umožňuje využití jako další úložný prostor pro sezónní věci. Topení je elektrické (přímotopy a podlahové topení v obývacím pokoji, kuchyni a koupelně, elektrický žebřík v koupelně). Na pozemku je kryté parkovací stání pro 2 auta a zahradní domek pro uskladnění zahradního nářadí apod. Zdrojem pitné vody je studna na vlastním pozemku. Dům je možné financovat hypotékou s jejímž vyřízením Vám rádi pomůžeme. Pokud Vás nemovitost zaujala, kontaktujte mne pro domluvení prohlídky.**Pozemek:** 593,00 m²**Užitná plocha:** 103,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
9 900 000	103,00	96 117	0,66	63 437

Minimální jednotková porovnávací cena	59 499 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	62 590 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	64 835 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	62 590 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	106,73 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 680 231 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	2 674 655,20 Kč
2. Objekt vířivky	78 544,- Kč
3. Přístřešek	27 048,20 Kč
4. Sklad nářadí	9 493,60 Kč
5. Sklad	21 029,80 Kč
6. Pozemek	341 983,10 Kč
7. Trvalé porosty	1 173,- Kč

Výsledná cena - celkem: 3 153 926,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 153 930,- Kč

slovy: Třimilionyjednostopadesáttřítisícdevětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 153 930 Kč

slovy: Třimilionyjednostopadesáttřítisícdevětsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 6 680 230,70 Kč

Porovnávací hodnota 6 680 231 Kč

Obvyklá cena

6 680 231 Kč

slovy: Šestmilionůšestsetosmdesáttisícdvěstětřicetjedna Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z

internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	6 680 231 Kč
slovy: Šestmilionůšestsetosmdesáttisícdvěstětřicetjedna Kč	

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou: Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu.

Příslušenství:

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, plyn, kanalizace, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrné zdi, oplocení a vrátka.

Vedlejší stavby jsou objekt vřívků, přístřešek, sklad náradí a sklad.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5412/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5412/2022 evidence posudků.

V Hranicích 29.03.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5412/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2022 10:15:03

Výhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132 EX 464/21 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538884 Škvorec**
at.území: **762733 Škvorec** List vlastnictví: **389**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Graman Bohumír a Gramanová Božena, Husova 77, 25083 Škvorec	590802/1020 636205/1751	

JM = společné jmění manželů

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 89	379	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Škvorec, č.p. 77, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 89				

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo soudcovské**

pohledávka ve výši 115.400 Kč

den rozhodující pro pořadí soudcovského zástavního práva je 31.10.2008

Oprávnění pro

RELEVANT s.r.o., Srbsko 32, 29402 Kněžmost, RČ/IČO:
40230333

Povinnost k

Parcela: St. 89

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud Praha-východ č.j.: 17 E-118/2008 -12 ze dne 27.11.2008. Právní moc ke dni 19.12.2008.

Z-450/2009-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení exekuce**

Pověřený soudní exekutor:

Mgr. Daniel Vlček

Vrchlabská 28/17

197 00 Praha 9 - Kbely

Povinnost k

Graman Bohumír, Husova 77, 25083 Škvorec, RČ/IČO:
590802/1020

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okr.soud Praha-východ 28 EXE-11280/2011 -12 ze dne 09.01.2012; uloženo na prac. Praha-východ

Z-3367/2012-209

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

Oprávnění pro

Mareček Hynek Mgr., Bělinského 962/3, Hostivař, 10200

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.01.2022 10:15:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538884 Škvorec
at.území: 762733 Škvorec List vlastnictví: 389
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro
Praha 10, RČ/IČO: 750828/0505
Povinnost k
Parcela: St. 89

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Praha 7 č.j. 151 EX-350/2017 -25 ze dne 13.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2017 15:36:01. Zápis proveden dne 20.06.2017.
Z-4754/2017-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3,
130 00 Praha 3

Povinnost k
Graman Bohumír, Husova 77, 25083 Škvorec, RČ/IČO:
590802/1020

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 464/21-14 k 34 EXE-667/2021 39 ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2021 18:03:08. Zápis proveden dne 06.12.2021; uloženo na prac. Praha
Z-43413/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Graman Bohumír, r.č. 590802/1020

Povinnost k
Parcela: St. 89

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2 132 EX-464/2021 -25 ze dne 02.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2021 18:02:56. Zápis proveden dne 07.12.2021; uloženo na prac. Praha-východ
Z-10962/2021-209

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 356/1984.

POLVZ:26/1984 Z-12500026/1984-209

Pro: Graman Bohumír a Gramanová Božena, Husova 77, 25083 Škvorec RČ/IČO: 590802/1020
636205/1751

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

vyfotovil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 31.01.2022 10:27:25

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 2

ŠKVOREC, HUSOVA 77

LV 389



GPS 50°02'36"N
14°43'52"E



Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Datová schránka
Pan
Graman Bohumír
Husova 77
250 82 Škvorec

Hranice dne 28.02.2022

Věc: Zpráva z prohlídky nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 464/21-42

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 389, k.ú. Škvorec.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 22.03.2022 v 11.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

**Zdeněk
Vašíček** Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum: 2022.02.28
12:38:49 +01'00'

Zdeněk Vašíček



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 464/21 prohlídka NV
ID zprávy: 1008574071
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 28. 2. 2022 v 12:45:47

Adresát: Bohumír Graman, Husova 77, 25083 Škvorec, CZ
ID schránky: 24c8vjr
Typ schránky: Fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 464 21 Škvorec termín prohlídky p.pdf (199,27 kB)

Události zprávy:

28. 2. 2022 v 12:45:47 EV0: Datová zpráva byla podána.
28. 2. 2022 v 12:45:47 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
