

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 033724/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	CURATORES v.o.s. insolvenční správce dlužníka Hájek Dominik č.p. 10, 346 01 Mezholezy
Číslo jednací:	KSPL 29 INS 3022/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Mezholezy č.p. 10, okres Domažlice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	19.06.2023
Zpracováno ke dni:	19.06.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.06.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rodinného domu č.p. 10 a pozemku parc. č. St. 11/1, St. 11/2, 1692/7, 1957 v obci Mezholezy, okres Domažlice, katastrální území Mezholezy u Horšovského Týna.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 10
Adresa předmětu ocenění:	Mezholezy č.p. 10, okres Domažlice
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Domažlice
Obec:	Mezholezy
Ulice:	
Katastrální území:	Mezholezy u Horšovského Týna

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.06.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Hájek.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hájek David, č. p. 10, 34601 Mezholezy podíl 1/2

Hájek Dominik, č. p. 10, 34601 Mezholezy podíl 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 10 a pozemek parc. č. St. 11/1, St. 11/2, 1692/7, 1957 v obci Mezholezy, okres Domažlice, katastrální území Mezholezy u Horšovského Týna.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 11/1 o výměře 733 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 10 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je smíšené konstrukce (kámen-cihla). Tloušťka obvodové konstrukce činí 80 cm. Stropy jsou klenbové a dřevěné povalové, střecha

je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven před více jako 100 lety, cca před 20 lety byla započata rekonstrukce, která byla dokončena v roce 2022. Proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha, zateplení a snížení stropu, vyměněna okna za plastová, nové rozvody, podlahy, podlahová krytina, kuchyně, koupelna, omítky, nové zřizovací předměty.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad
 vybavení: bez vad
 podlahy: bez vad
 okna: bez vad
 zdivo: bez vad
 střecha: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý.

Dispozice rodinného domu je 4+1.

I NP		
Ostatní prostory	Zádveří	8,98 m ²
Ostatní prostory	Chodba	15,28 m ²
Pokoj	Pokoj	20,10 m ²
Pokoj	Pokoj	8,43 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,29 m ²
Kuchyně	Kuchyně	24,65 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	37,05 m ²
Pokoj	Ložnice	12,74 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	11,90 m ²
Příslušenství	Sklep	30,64 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	15,56 m ²
Podlahová plocha		155,97 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		186,62 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s trojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, dýhované, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla, stropní světla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: lino, koberce, plovoucí podlaha
 kuchyně: lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je odebírána ze studny. Svod splašků je řešen do septiku. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 11/2 o výměře 298 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořeniště. Oceňovaný pozemek parc.č. 1692/7 o výměře 9 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, pozemek parc.č. 1957 o výměře 476 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Na pozemku se nachází vedlejší stavba využívaná jako kolna. Stavba byla postavena před 2 lety, je dřevěné konstrukce se sedlovou střechou. Střešní krytina je betonová, klempířské prvky jsou pozinkované. Okna jsou jednoduchá, dveře kovové výklopné.

Pozemky jsou ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 10. Celková výměra pozemku činí 1516 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků, zděný plot. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Mezholezy se nachází cca 10 km severně od Horšovského Týna, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	Před více jak 100 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	Objekt byl postaven před více jako 100 lety, cca před 20 lety byla započata rekonstrukce, která byla dokončena v roce 2022.

Popis rodinného domu		Proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha, zateplení a snížení stropu, vyměněna okna za plastová, nové rozvody, podlahy, podlahová krytina, kuchyně, koupelna, omítky, nové zřizovací předměty.
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	80 cm
	Stropy	klenbové, dřevěné povalové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdívo: bez vad střecha: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	4+1		
	Typ oken	plastová s trojsklem		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	Sever, jih, západ		
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	bodová svítidla, stropní světla		
	Popis místností a rozměry v m²	1 NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	8,98 m²
		Ostatní prostory	Chodba	15,28 m²
		Pokoj	Pokoj	20,10 m²
		Pokoj	Pokoj	8,43 m²
		Ostatní prostory	Spíž	1,29 m²
		Kuchyně	Kuchyně	24,65 m²
		Pokoj	Obývací pokoj	37,05 m²

		Pokoj	Ložnice	12,74 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	11,90 m ²
		Příslušenství	Sklep	30,64 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	15,56 m ²
		Podlahová plocha		155,97 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		186,62 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	připojení ke studni		
	Svod splašek	septik		
	Plynovod	ne		
Širší vztahy	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: lino, koberce, plovoucí podlaha kuchyně: lino		
	Popis stavu	velmi dobrý		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1516 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	dřevěná kolna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku

	Sousedé a kriminalita	dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.06.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 101
Kraj: Plzeňský
Okres: Domažlice
Obec: Mezholezy
Katastrální území: Mezholezy u Horšovského Týna
Počet obyvatel: 120
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 222,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - elektřina, kanalizace	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{286,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90

8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,674}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. rodinný dům č.p. 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	23,60*9,30 =	219,48
		2,70 m
		219,48 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	podsklepení	36,00*0,80 = 28,80
NP	nadzemní část	23,60*9,30*5,60+2,00*6,00*3,60 = 1 272,29
Z	zastřešení	(23,60*9,30*3,36/2)+(2,00-6,00*0,90/2) = 368,03
Obestavěný prostor - celkem:		1 669,12 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 (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	smíšené, cihlové	S	100
3. Stropy	povalové, klenba	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	betonová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	štukové	S	100
9. Vnější obklady	keramický obklad fasády	N	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné, dýhované	S	100
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	N	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100

18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	jímka	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	N	0,50	100	1,54	0,77
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					100,98
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0098

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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,12	100	200	50,00	4,0600
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	20,99	100	200	50,00	10,4950
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,82	80	140	57,14	4,4683

4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,23	23	100	23,00	1,6629
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,37	23	60	38,33	1,2917
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,89	10	80	12,50	0,1113
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,74	10	50	20,00	1,1480
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,77	1	30	3,33	0,0922
9. Vnější obklady	N	0,50	100,00	1,54	0,77	0,76	1	30	3,33	0,0253
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,28	10	30	33,33	0,7599
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	10	50	20,00	0,6340
13. Okna	N	5,20	100,00	1,54	8,01	7,93	10	50	20,00	1,5860
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,18	10	30	33,33	0,7266
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	0,99	10	30	33,33	0,3300
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,15	10	30	33,33	1,7165
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,26	10	30	33,33	1,4199
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,17	10	50	20,00	0,6340
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,88	10	20	50,00	0,9400
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,07	10	50	20,00	0,6140
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	10	30	33,33	0,1667
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,06	5	30	16,67	0,6768
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	10	30	33,33	0,1000
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,37	10	30	33,33	1,1232
Opotřebení:										34,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0098

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,8330

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **5 240,92**

Plná cena: 1 669,12 m³ * 5 240,92 Kč/m³

= **8 747 724,39 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 34,8 % /100)

* 0,652

Nákladová cena stavby CS_N

= **5 703 516,30 Kč**

Koeficient pp

* 1,040

Cena stavby CS

= **5 931 656,95 Kč**

Rodinný dům č.p. 10 - zjištěná cena

= **5 931 656,95 Kč**

2. studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

kopaná

Hloubka studny:

8,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

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

+	9 750,- Kč
+	11 430,- Kč
=	21 180,- Kč
*	0,8000
*	3,0700
=	52 018,08 Kč

Základní cena celkem

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

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

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 120 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

*	0,500
=	26 009,04 Kč
*	1,040
=	27 049,40 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Studna - zjištěná cena

= **27 049,40 Kč**

3. vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP 4,00*6,00 =	24,00	3,20 m
	24,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část 4,00*6,00*3,20 =	76,80
Z	zastřešení 4,00*6,00*1,30/2 =	15,60
	Obestavěný prostor - celkem:	92,40 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	standardní	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	výklopná vrata	S	100
10. Okna	standardní	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	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	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
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					78,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7820
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 807,10
Plná cena: 92,40 m ³ * 1 807,10 Kč/m ³	=	166 976,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 2 / 60 = 3,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 3,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,967
=	161 465,83 Kč
*	1,040
=	167 924,46 Kč
=	167 924,46 Kč

Vedlejší stavba - zjištěná cena

4. altán

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$3,50 \cdot 3,50 = 12,25 \text{ m}^2$ zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 3 250,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 3,1370

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **8 156,20**

Plná cena: $12,25 \text{ m}^2 \cdot 8 156,20 \text{ Kč/m}^2$

= **99 913,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	24 978,36 Kč
*	1,040
=	25 977,49 Kč
=	25 977,49 Kč

Altán - zjištěná cena

= **25 977,49 Kč**

5. septik

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.4.1. Septik do 15 m³ OP

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

10,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

Plná cena: 10,00 m³ * 8 453,20 Kč/m³

=	3 500,-
*	0,8000
*	3,0190
=	8 453,20
=	84 532,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 80 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 25,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,750
=	63 399,- Kč
*	1,040
=	65 934,96 Kč

Septik - zjištěná cena

= **65 934,96 Kč**

6. přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs.
kabelem

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 10,00 m * 285,90 Kč/m

=	125,-
*	0,8000
*	2,8590
=	285,90
=	2 859,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	952,05 Kč
*	1,040
=	990,13 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena

= **990,13 Kč**

7. přípojka vodovodní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	355,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	871,88
Plná cena: 15,00 m * 871,88 Kč/m	=	13 078,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 45 = 22,2 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 22,2 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,778
=	10 174,84 Kč
*	1,040
=	10 581,83 Kč

Přípojka vodovodní - zjištěná cena

= **10 581,83 Kč**

8. kanalizační přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 15,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 994,85
Plná cena: 15,00 m * 2 994,85 Kč/m	=	44 922,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	22 461,38 Kč
*	1,040
=	23 359,84 Kč

Kanalizační přípojka - zjištěná cena

= 23 359,84 Kč

9. zděný plot

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$4,00 \cdot 2,70 \cdot 0,30 = 3,24 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 1 135,-

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

* 0,8000

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

* 2,8330

Základní cena upravená [Kč/m²]

= 2 572,36

Plná cena: $3,24 \text{ m}^2 \cdot 2 572,36 \text{ Kč/m}^2$

= 8 334,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 20 / 60 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	5 559,08 Kč
*	1,040
=	5 781,44 Kč

Zděný plot - zjištěná cena

= 5 781,44 Kč

10. plot ze strojového pletiva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$110 \times 1,20 = 132,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

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

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

Základní cena upravená [Kč/m²]

Plná cena: $132,00 \text{ m}^2 \times 543,94 \text{ Kč/m}^2$

=	240,-
*	0,8000
*	2,8330
=	543,94
=	71 800,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 20 / 30 = 66,7 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	23 909,43 Kč
*	1,040
=	24 865,81 Kč

Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena

= **24 865,81 Kč**

11. plotová vrátka**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

14.1. Vrátko dřevěná vč. sloupků

111

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

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

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

Základní cena upravená [Kč/ks]

Plná cena: $1,00 \text{ ks} \times 2 878,33 \text{ Kč/ks}$

=	1 270,-
*	0,8000
*	2,8330
=	2 878,33
=	2 878,33 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 5 / 30 = 16,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,833
=	2 397,65 Kč
*	1,040
=	2 493,56 Kč

Plotová vrátka - zjištěná cena

= **2 493,56 Kč**

12. plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 300,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 479,12
Plná cena: 1,00 ks * 7 479,12 Kč/ks	=	7 479,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 30 = 16,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 16,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,833
=	6 230,11 Kč
*	1,040
=	6 479,31 Kč

Plotová vrata - zjištěná cena

= **6 479,31 Kč**

13. pozemky LV 101

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,061$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,061 = 1,040$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	286,-	1,040		297,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 11/1	733	297,44	218 023,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 11/2	298	297,44	88 637,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1692/7	9	297,44	2 676,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1957	476	297,44	141 581,44
Stavební pozemky - celkem			1 516		450 919,04

Pozemky LV 101 - zjištěná cena celkem = **450 919,04 Kč**

14. trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň)						
	30	1 Ks	1 402,-		1 402,-	1 402,-
třešeň - polokmen						
	30	1 Ks	1 482,-		1 482,-	1 482,-
Součet:					=	2 884,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	2 884,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název			Stáří	Počet / Výměra
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
vrba			30 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-		19 650,-	19 650,-
			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	15 840,-
			10 roků	4,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	730,-		730,-	2 920,-
			10 roků	20,00 ks
Jehličnaté keře I	530,-		530,-	10 600,-

Součet:		49 010,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):	*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	0,800
Celkem - okrasné rostliny	=	29 406,- Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	32 290,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 10	5 931 657,- Kč
2. studna	27 049,40 Kč
3. vedlejší stavba	167 924,50 Kč
4. altán	25 977,50 Kč
5. septik	65 935,- Kč
6. přípojka elektro	990,10 Kč
7. přípojka vodovodní	10 581,80 Kč
8. kanalizační přípojka	23 359,80 Kč
9. zděný plot	5 781,40 Kč
10. plot ze strojového pletiva	24 865,80 Kč
11. plotová vrátka	2 493,60 Kč
12. plotová vrata	6 479,30 Kč
13. pozemky LV 101	450 919,- Kč
14. trvalé porosty	32 290,- Kč
- celkem:	6 776 304,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
- celkem:	3 388 152,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 388 152,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 388 150,- Kč**

slovy: Třimilionytřistaosmdesátosmtisícjedenstopadesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, 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 určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Mezholezy č.p. 10, okres Domažlice

Mezholezy č.p. 10, okres Domažlice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Mezholezy č.p. 10, okres Domažlice	155.98 m ²	velmi dobrý	1516 m ²	kotel na TP, studna, jímka, vedlejší stavba 24 m ² ,	
1	Pocinovice č.p. 39, Semněvice, okres Domažlice	108 m ²	velmi dobrý	1065 m ²	krb.kamna, podl.vytápění, kolna	
2	Drahotín č.p. 44, okres Domažlice	127 m ²	dobrý	2533 m ²	kotel na TP, studna, vodovod, kanalizace	
3	Husova č.p. 19, Kladruby, okres Tachov	170 m ²	dobrý	1323 m ²	srovnatelné vybavení, garáž, stodola	
4	Čermná č.p. 135, okres Domažlice	155 m ²	novostavba	1093 m ²	plyn.kotel, vodovod, kanalizace, více zákl.příslušenství	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	33 333,33 Kč	1	33 333,33 Kč	1	1.02	1	0.87	1	1	0.8874	37 562,91 Kč
2	41 338,58 Kč	1	41 338,58 Kč	1	1.01	0.9	1.18	1	1	1.0726	38 539,82 Kč
3	24 705,88 Kč	1	24 705,88 Kč	1.1	1	0.9	0.94	1	1	0.9306	26 548,33 Kč
4	29 612,90 Kč	1	29 612,90 Kč	1.03	1	1.1	0.87	1.03	1	1.0152	29 167,19 Kč

Celkem průměr	32 954,56 Kč
Minimum	26 548,33 Kč
Maximum	38 539,82 Kč
Směrodatná odchylka - s	5 994,89 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	26 959,68 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	38 949,45 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita	
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha	
K3 - Koeficient úpravy: stav	
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku	
K5 - Koeficient úpravy: jiné	
K6 - Koeficient úpravy: úvaha odhadce	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách, K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav objektu. K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficient K5 zohledňuje další vlastnosti (venkovní úpravy, vedlejší stavby).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

32 954,56 Kč/m²

* 156 m²

= 5 140 912 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 141 000 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1/2

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků realizovaných prodejů jako celku. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, veřejně se neobchodují, na realitním trhu je mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Takto faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů. V tomto případě je výsledná cena spoluvlastnického podílu redukována o 20 % a stanovena po zaokrouhlení na:

2.056.000,-Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

3 388 150 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

2 056 000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rodinného domu č.p. 10 a pozemku parc. č. St. 11/1, St. 11/2, 1692/7, 1957 v obci Mezholezy, okres Domažlice, katastrální území Mezholezy u Horšovského Týna.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2.056.000,- Kč

Slovy:dvamilionypadesátšesttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing.
Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.06.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 033724/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2023 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 29 INS 3022/2023 pro CURATORES v.o.s.

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553930 Mezhořez

Kat.území: 693561 Mezhořez u Horšovského Týna

List vlastnictví: 101

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Hájek David, č.p. 10, 34601 Mezhořez

950216/2043

1/2

Hájek Dominik, č.p. 10, 34601 Mezhořez

990709/1821

1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 11/1

733

zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Mezhořez, č.p. 10, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 11/1

St. 11/2

298

zastavěná plocha a nádvoří

zbořeniště

1692/7

9

ostatní plocha

ostatní komunikace

1957

476

ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek do výše 520.000,- Kč.

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: St. 11/2, Parcela: 1692/7, Parcela: 1957

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2005.

V-1521/2005-401

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě ČR-Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Domažlice Č.j.-540/2010 /130722 ze dne 16.03.2010. Právní moc ke dni 13.04.2010.

Z-3891/2010-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

a) dluh ve výši 300.000,- Kč s příslušenstvím

b) budoucí dluh do výše 465.000,- Kč

c) budoucí dluh do výše 39.000,- Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 11/1, Parcela: St. 11/2, Parcela: 1692/7, Parcela: 1957

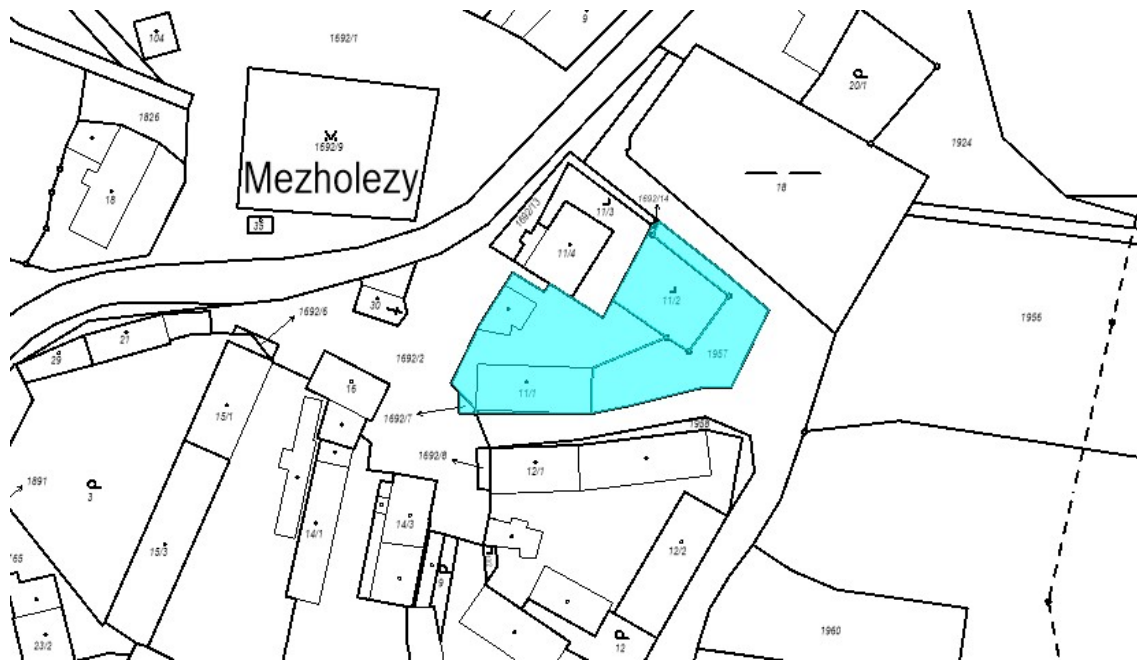
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000774899. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2020 13:49:00. Zápis proveden dne 01.09.2020;

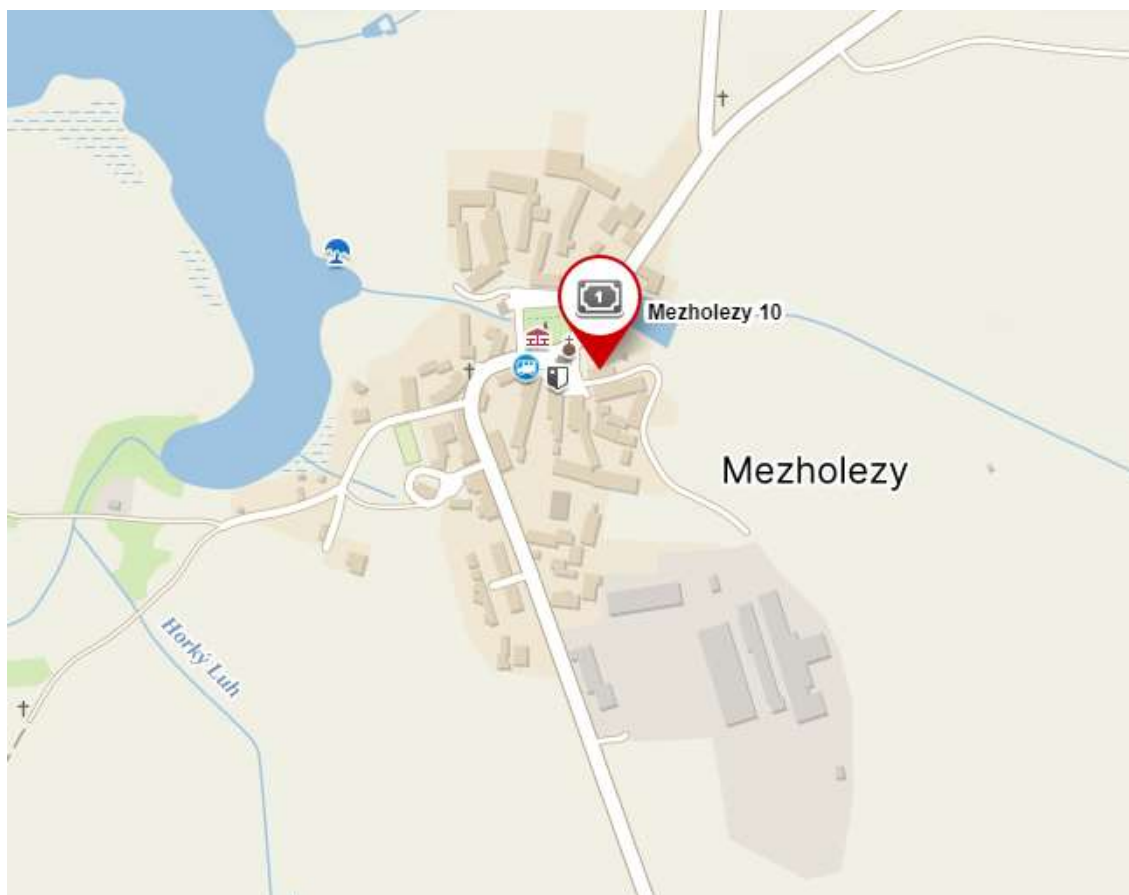
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 1

Katastrální mapa, Ortofoto mapa





Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

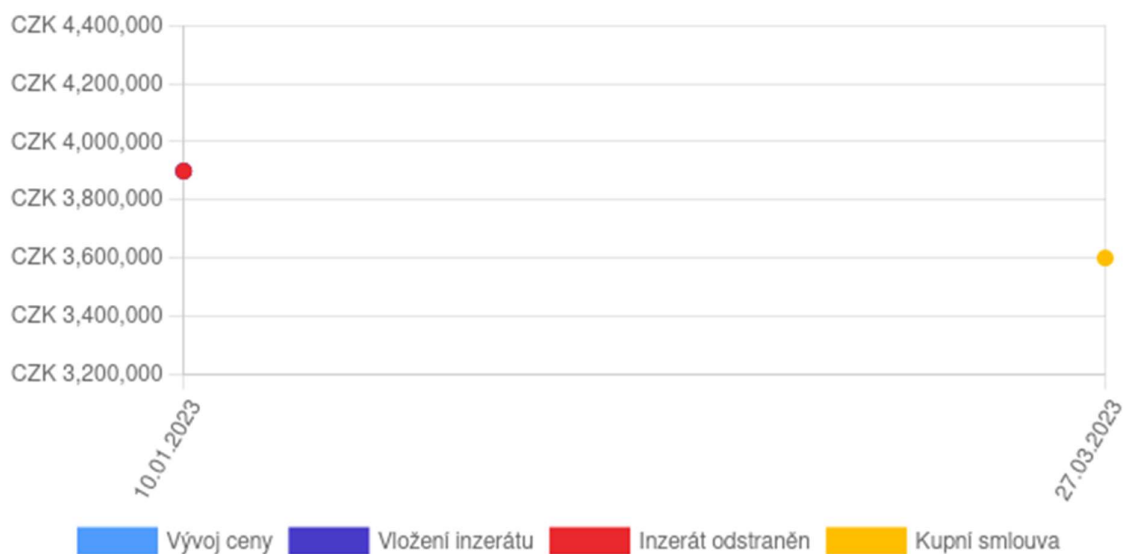


Rodinný dům, 108 m², Pocinovice č.p. 39, Semněvice, okres Domažlice

Celková cena: 3 600 000 Kč

Lokalita: Pocinovice č.p. 39, Semněvice, okres Domažlice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

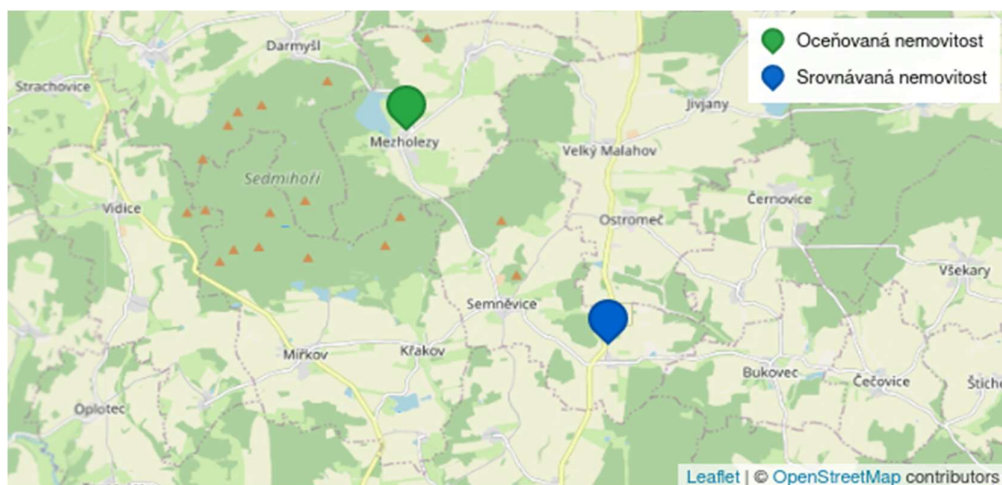
Lokalita	Pocinovice č.p. 39, Semněvice, okres Domažlice	Cena dle KS	3 600 000 Kč
Číslo řízení	V-1123/2023-401	Datum podpisu KS	27.03.2023
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1065 m ²
Stav	Velmi dobrý	Elektrína	230V
Užitná plocha	108 m ²	Voda	Místní zdroj
Podlahová plocha	108 m ²		

Hledáte klidné místo k bydlení nebo k rekreaci, nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Pocinovice, které se nachází cca 7 minut od Horšovského Týna a 20 minut od Domažlic, kde naleznete veškerou občanskou vybavenost. Dům nabízí dispozici 3+kk a užitné ploše 108 m², který prošel rekonstrukcí střechy, veškerých rozvodů a interiéru. Dům je částečně podsklepen. Vytápění je zde řešeno krbovými kamny a podlahovým topením na elektřinu. K domu náleží zahrada o rozloze 981 m² na které se nachází kůlna. Pro více informací doporučujeme prohlídku s makléřem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

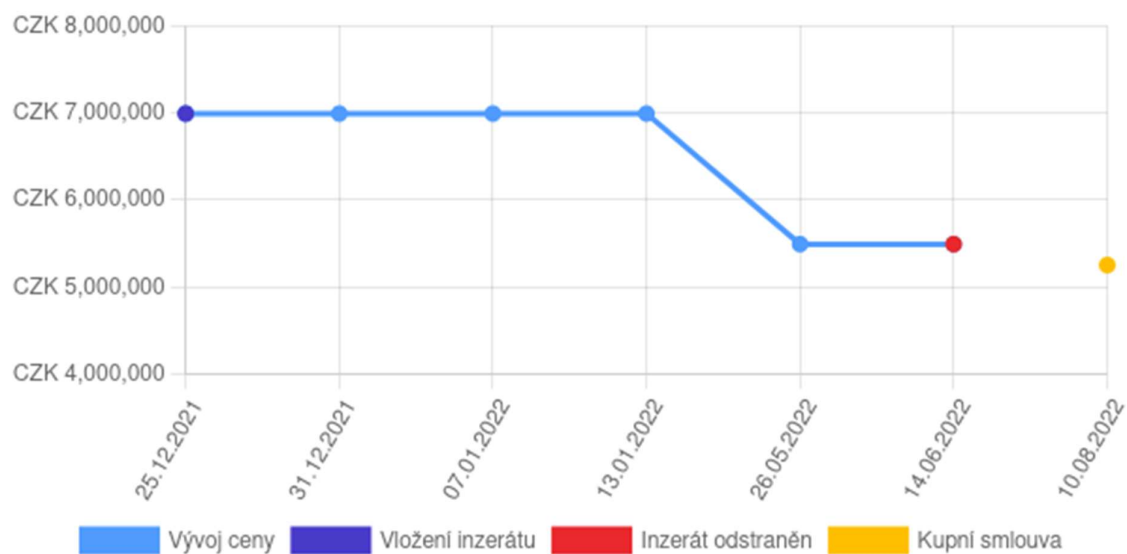


Rodinný dům, 127 m², Drahotín č.p. 44, okres Domažlice

Celková cena: 5 250 000 Kč

Lokalita: Drahotín č.p. 44, okres Domažlice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

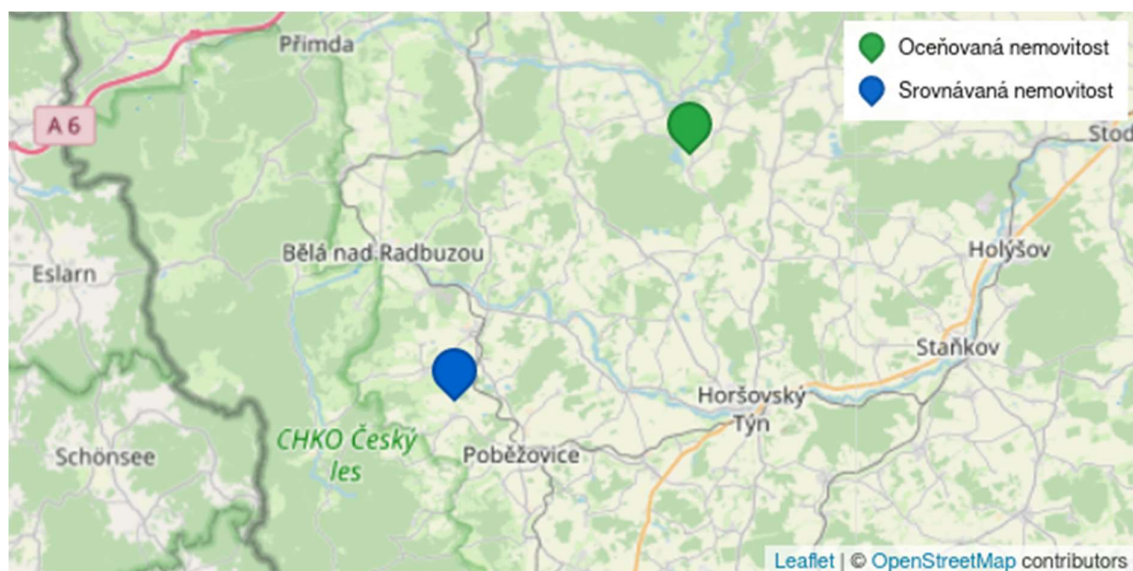
Lokalita	Drahotín č.p. 44, okres Domažlice	Cena dle KS	5 250 000 Kč
Číslo řízení	V-3445/2022-401	Datum podpisu KS	10.08.2022
Poznámka k ceně	5 490 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2533 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	127 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Podlahová plocha	127 m ²

Klid a naprosté soukromí Vám poskytne tento rodinný dům o dispozici 5+1 aktuálně k prodeji na okraji obce Drahotín, okr. Domažlice. Dům je dispozičně velmi prakticky vyřešen. Nemovitost prošla v roce 2020 téměř kompletní rekonstrukcí. Přízemí nemovitosti je připraveno k okamžitému bydlení. Samozřejmostí v této nemovitosti je i sklep se vstupem z hlavní chodby. K domu také náleží mírně svažité, udržovaná zahrada o výměře 2167m². Za zmínku rozhodně stojí velký půdní prostor, který umožňuje vestavbu dalších obytných místností. Voda je připojena z veřejného vodovodu a kopané studny na pozemku. Kanalizace je v současné době svedena do žumpy a zároveň do konce roku 2022 dojde k napojení nemovitosti na veřejnou kanalizaci. O teplo v domě se stará automatický kotel na pelety a elektrokotel s 20-ti hodinovou nízkou sazbou. Atmosféru domova dokreslují krbová kamna v hlavním obývacím pokoji. Velmi doporučujeme prohlídku s makléřem. Při rychlém jednání lze jednat o ceně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

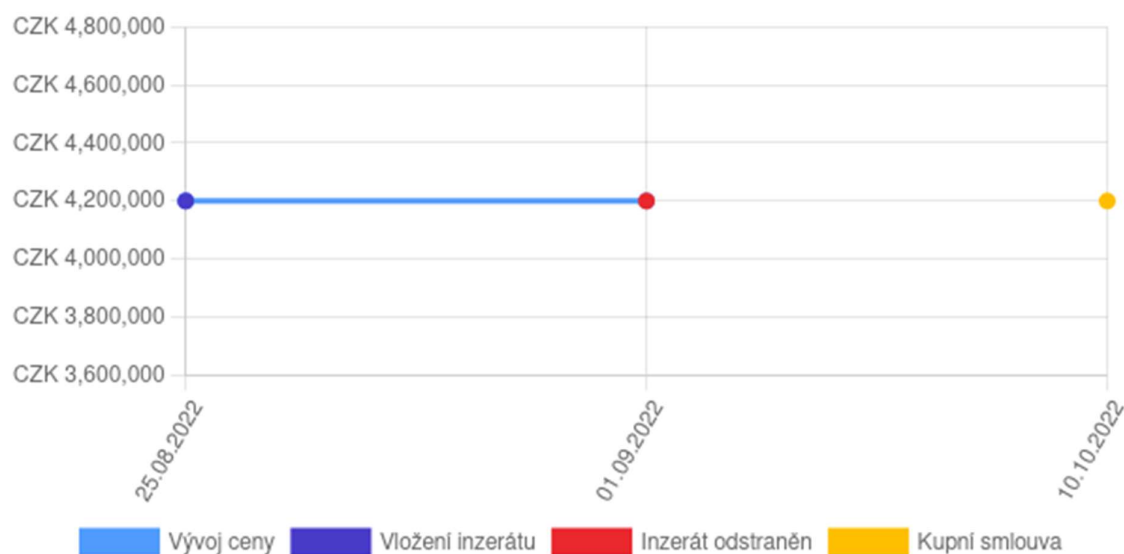


Rodinný dům, 170 m², Husova č.p. 19, Kladruby, okres Tachov

Celková cena: 4 200 000 Kč

Lokalita: Husova č.p. 19, Kladruby, okres Tachov

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



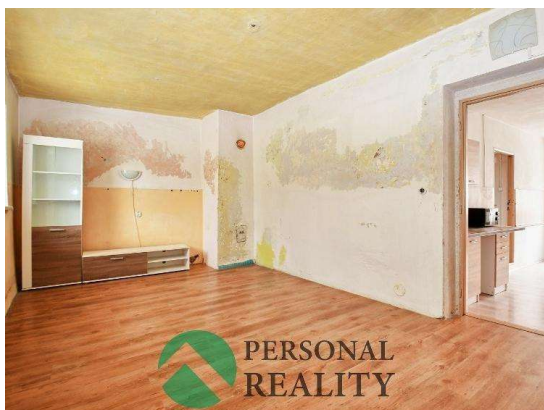
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Husova č.p. 19, Kladruby, okres Tachov	Cena dle KS	4 200 000 Kč
Číslo řízení	V-4067/2022-410	Datum podpisu KS	10.10.2022
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1323 m ²
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Zastavěná plocha	383 m ²
Užitná plocha	170 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Plyn	Ano
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	170 m ²

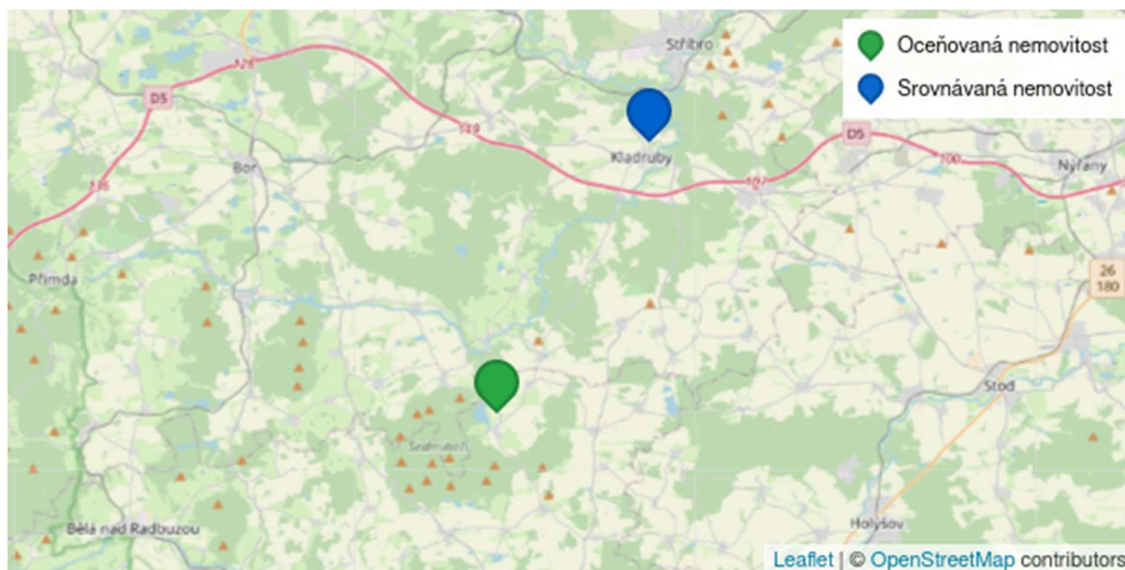
Prodej rodinného domu s garáží, zahradou a stodolou, který je momentálně rozdělený na dvě bytové jednotky o dispozici 2+1 a 1+1 se společnou koupelnou a Wc, ale není problém udělat dispozici 4+1. Všechny tyto místnosti spojuje velká chodba, která je zároveň průchodem na zahradu. Podlahy jsou zde pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Částečná rekonstrukce domu proběhla v r.2018. Dům je řadový a z přední strany zateplený. V celé nemovitosti jsou nová plastová okna. Výhodou domu je jeho pozice, 20 m je vzdálený od

školky, 100 m od základní školy. Do centra 200 m. Je přístupný jak od hlavní silnice , tak i ze Hřbitovní ulice. Více informací ráda poskytnu na prohlídce a s financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

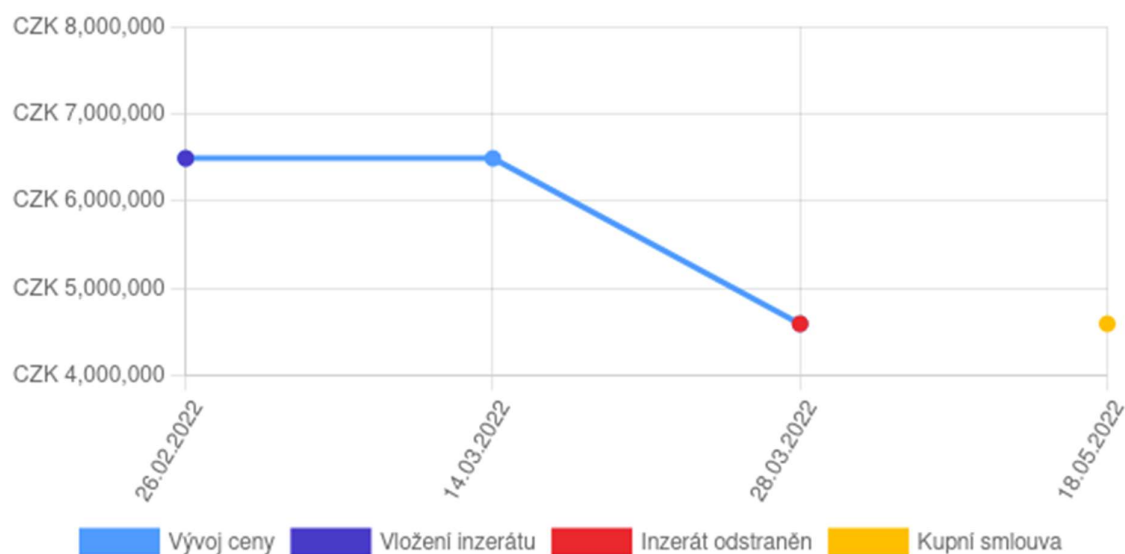


Rodinný dům, 155 m², Čermná č.p. 135, okres Domažlice

Celková cena: 4 590 000 Kč

Lokalita: Čermná č.p. 135, okres Domažlice

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



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Čermná č.p. 135, okres Domažlice	Cena dle KS	4 590 000 Kč
Číslo řízení	V-2170/2022-401	Datum podpisu KS	18.05.2022
Poznámka k ceně	5 990 000 Kč	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1093 m ²	Stav	Novostavba
Typ objektu	Patrový	Podlaží bytu	2
Užitná plocha	155 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	2	Podlahová plocha	155 m ²

Nabízíme na prodej rodinný dům o podlahové ploše 130 m² se zahradou 960 m² v klidné obci Čermná u Staňkova. Dispozičně je dům řešen vstupní chodbou, obývacím pokojem, který plynule navazuje na kuchyni s jídelním koutem, koupelnou se sprchovým koutem s WC a samostatným dětským pokojem. V podkroví domu se pak nachází dva prostorné pokoje, ložnice s balkonem a technická místnost. I zde se nachází koupelna s vanou a WC. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, odpad sveden do veřejné kanalizace. Dům je napojený na

veřejný vodovod. Kolaudace domu proběhla v roce 2021. Vhodné pro milovníky přírody, houbaře, cyklisty i rybáře. Více informací rádi poskytneme v RK. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

