

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12920-142/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	AKKRM insolvence, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Mgr. Jiří Čížek Příčná 91, 397 01 Písek
Číslo jednací:	KSCB 41 INS 25328/2020-A-5
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Příčná č.p. 91, Písek, okres Písek
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	01.02.2021
Zpracováno ke dni:	01.02.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.02.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 91 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 1783, 823/30,823/62 v obci Písek, okres Písek, katastrální území Písek.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.91, obec Písek
Adresa předmětu ocenění:	Příčná č.p. 91, Písek, okres Písek
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Písek
Obec:	Písek
Ulice:	Příčná
Katastrální území:	Písek

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 01.02.2021. V den prohlídky proběhla pouze částečná prohlídka předmětu ocenění. Důvod provedení pouze částečné prohlídky - z důvodu nemoci bratra, který obývá druhou část rodinného domu, nemovitost byla popsána, dispozice zakreslena. Prohlídka byla za přítomnosti: pan Mgr. Jiří Čížek, paní Čížková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Čížek Bohumil, Příčná 91, Václavské Předměstí, 39701 Písek	podíl 1/8
Čížek Jiří Mgr., Příčná 91, Václavské Předměstí, 39701 Písek	podíl 1/8
SJM Čížek Bohumil a Čížková Zdeňka, Příčná 91, Václavské Předměstí, 39701 Písek	podíl 1/2
Global Invest Czech s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk	podíl 1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 91 vč. příslušenství a pozemku parc. č. St. 1783, 823/30,823/62 v obci Písek, okres Písek, katastrální území Písek.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 1783 o výměře 250 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 91-rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt a má z části jedno nadzemní podlaží a z části je dvoupodlažní. Dům má částečné podsklepení, z části je půda. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1939, během své životnosti procházel rodinný dům řadou oprav a modernizací. V poslední době probíhala běžná údržba.

Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou keramickobetonové. Střecha rodinného domu je z části sedlová, z části valbová, střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a stavba není zateplena.

Oceňovaný objekt je dispozičně řešen jako 3+1,3+kk. Každá část s vlastním vchodem. V domě se nachází chodba o výměře 18,01 m², pokoj o výměře 12,25 m², kuchyně o výměře 21,86 m², pokoj o výměře 21,80 m², pokoj o výměře 12,22 m², koupelna s WC o výměře 3,26 m², schodiště o výměře 11,15 m², pokoj o výměře 17,44 m², pokoj s kuchyňským koutem o výměře 21,90 m², pokoj o výměře 12,25 m², WC o výměře 3,25 m², schodiště

o výměře 6,33 m², chodba o výměře 18,00 m², garáž o výměře 18,00 m², garáž o výměře 18,00 m², sklep o výměře 55,21 m². Podlahová plocha činí 179,71 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 270,92 m².

Vnitřní omítky jsou štukové. Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, příslušenství oken chybí. Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. Vybavení koupelny tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, mají ocelové zárubně a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně: kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, kuchyně má na podlaze lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Řešení vytápění v domě: elektrokotel, kotel na tuhá paliva a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stav rodinného domu odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a pravidelné údržbě. Střecha rodinného domu je bez vad, okna jsou zastaralá, rozvody jsou původní, dle sdělení spolumahajitele v některých místech nové. Stav rodinného domu je dobrý.

Oceňovaný pozemek parc.č. 823/30 o výměře 301 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Na pozemku jsou ovocné dřeviny, jako oplocení pozemku bylo použito pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot. Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Jsou zde dobré parkovací možnosti přímo u objektu. Součástí jsou tyto venkovní stavby: zděná kolna, dřevěná kolna, zahradní domek, zemní sklep. Podrobnější popis konstrukcí uveden v ocenění dle oceňovacího předpisu.

Oceňovaný pozemek parc.č. 823/62 o výměře 108 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemky jsou s rodinným domem ve funkčním celku.

Příslušenství nemovité věci, vedlejší stavby a trvalé porosty jsou zohledněny v ceně obvyklé.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě parků. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové.

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva: zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Tato skutečnost není pro potřeby tohoto znaleckého posudku považována za závadu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis								
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt						
	Počet nadzemních podlaží	Z části 1, z části 2						
	Dům byl postaven v roce	1939						
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby						
	Rozsah rekonstrukce domu	během své životnosti procházel rodinný dům řadou oprav a modernizací. V poslední době probíhala běžná údržba.						
	Základy	železobetonové izolované						
	Konstrukce	cihlová						
	Stropy	keramikobetonové						
	Tloušťka stěn	45 cm						
	Střecha	z části sedlová, z části valbová						
	Krytina střechy	betonová taška						
	Klempířské prvky	pozinkované						
	Vnější omítky	břizolitové						
	Vnitřní omítky	štukové						
	Typ oken v domě	dřevěná zdvojená						
	Orientace oken obytných místností	východ, západ						
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo						
	Toaleta	klasická toaleta						
	Vstupní dveře	dřevěné						
	Typ zárubní	ocelové						
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené						
	Osvětlovací technika	lustry						
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák						
	Dispozice RD	3+1,3+kk						
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Ostatní prostory</td> <td>Chodba</td> <td>18,01 m²</td> </tr> <tr> <td>Pokoj</td> <td>Pokoj</td> <td>12,25 m²</td> </tr> </table>	Ostatní prostory	Chodba	18,01 m ²	Pokoj	Pokoj	12,25 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	18,01 m ²					
	Pokoj	Pokoj	12,25 m ²					

		Kuchyně	Kuchyně	21,86 m ²
		Pokoj	Pokoj	21,80 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,22 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,26 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	11,15 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,44 m ²
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	21,90 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,25 m ²
		Koupelna, WC	WC	3,25 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	6,33 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	18,00 m ²
		Podlahová plocha		179,71 m ²
		Příslušenství	Garáž	18,00 m ²
		Příslušenství	Garáž	18,00 m ²
		Příslušenství	Sklep	55,21 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		270,92 m ²
	Elektrína	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	elektrokotel, kotel na tuhá paliva		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba		
	Popis stavu rodinného domu	dobrý		
	Vady rodinného domu	Stav rodinného domu odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a pravidelné údržbě. Střecha rodinného domu je bez vad, okna jsou zastaralá, rozvody jsou původní, dle sdělení spoludávatele v některých místech nové.		
Popis pozemku	Trvalé porosty	ovocné dřeviny		
	Venkovní stavby	zděná kolna, dřevěná kolna, zahradní domek, zemní sklep		
	Sklon pozemku	mírně svažité		
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		

Popis okolí	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva: zástavní právo exekutorské podle §69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu. Tato skutečnost není pro potřeby tohoto znaleckého posudku považována za závadu.	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.02.2021 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:

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 01.02.2021

Základní informace

LV: 805
Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Písek
Katastrální území: Písek
Počet obyvatel: 30 415

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 070,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,132}$$

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 ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,200$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,039$

1. rodinný dům 277

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1NP	$7,29*10,60+7,85*10,60+2,62*5,80+2,67*2,62 =$	182,68 3,20 m
2NP	$7,29*5,30+7,85*10,60+2,62*5,80 =$	137,04 2,70 m
		319,72 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	$11,29*7,00*1,20 =$ 94,84
NP	nadzemní část	$7,29*5,30*4,50+7,29*5,30*5,68+7,85*10,6*5,50+1,88*4,75*3,50+2,62*2,67*2,70+2,62*5,80*4,84 =$ 974,67
Z	zastřešení	$(1/6)*7,85*2,00*(2*10,60+5,30) =$ 69,34
Z		$7,29*5,30*2,70/2+7,29*5,30*2,70/2+1,88*4,75*0,5/2+2,62*2,67*0,30/2+2,62*5,80*0,30/2 =$ 109,88
Obestavěný prostor - celkem:		1 248,73 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	zděná	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Střecha	z části sedlová, valbová, rovná	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitová	S	100
9. Vnější obklady	standardní	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC, koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva, elektrický kotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	standardní	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, 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	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10

25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					99,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9940

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9940
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 852,32
Plná cena: 1 248,73 m ³ * 4 852,32 Kč/m ³	=	6 059 237,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 82 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 122 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 82 / 122 = 67,2 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 67,2 % / 100)	*	0,328
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 987 429,92 Kč
Koeficient pp	*	1,039
Cena stavby CS	=	2 064 939,69 Kč
Rodinný dům 277 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 064 939,69 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Rodinný dům 277 - zjištěná cena	=	258 117,46 Kč

2. vedlejší stavba 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
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
nadzemní část	3,16*5,12 =	16,18	2,16 m
		16,18 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	(3,16*5,12)*(2,16) =	34,95
Z	zastřešení	3,16*5,12*0,4/2 =	3,24
Obestavěný prostor - celkem:			38,19 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,00	100	0,00	0,00
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	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6520

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6520
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 650,35
Plná cena: 38,19 m ³ * 1 650,35 Kč/m ³	=	63 026,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	* 0,500
Nákladová cena stavby CS_N	= 31 513,44 Kč
Koeficient pp	* 1,039
Cena stavby CS	= 32 742,46 Kč
Vedlejší stavba 1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 32 742,46 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 8
Vedlejší stavba 1 - zjištěná cena	= 4 092,81 Kč

3. vedlejší stavba 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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
nadzemní část	3,62*6,05 =	21,90	2,53 m
		21,90 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	$(3,62*6,05)*(2,53) =$	55,41
Z	zastřešení	$3,62*6,05*0,50/2 =$	5,48
Obestavěný prostor - celkem:			60,89 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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100

11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7440

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7440
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,2850</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 231,30
Plná cena: 60,89 m ³ * 2 231,30 Kč/m ³	=	135 863,86 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 70 = 85,7 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	<u>0,150</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	20 379,58 Kč
Koeficient pp	*	<u>1,039</u>
Cena stavby CS	=	21 174,38 Kč
Vedlejší stavba 2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	21 174,38 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Vedlejší stavba 2 - zjištěná cena	=	<u>2 646,80 Kč</u>

4. kolna

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
nadzemní část	3,85*3,93 =	15,13	1,97 m
		15,13 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	$(3,85*3,93)*(1,97) =$	29,81
Z	zastřešení	$3,85*3,93*0,5/2 =$	3,78
Obestavěný prostor - celkem:			33,59 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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
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					65,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6510

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6510
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 515,05
Plná cena: 33,59 m ³ * 1 515,05 Kč/m ³	=	50 890,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)	*	0,286
Nákladová cena stavby CS_N	=	14 554,69 Kč
Koeficient pp	*	1,039
Cena stavby CS	=	15 122,32 Kč
Kolna - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	15 122,32 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Kolna - zjištěná cena	=	1 890,29 Kč

5. Zemní sklep zděný nebo betonový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	15. Zemní sklep zděný nebo betonový
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 35,76 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ³]	=	1 800,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,5740
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	4 864,86	
Plná cena: 35,76 m ³ * 4 864,86 Kč/m ³	=	173 967,39 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %	

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	43 491,85 Kč
Koeficient pp	*	1,039
Cena stavby CS	=	45 188,03 Kč
Zemní sklep zděný nebo betonový - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	45 188,03 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Zemní sklep zděný nebo betonový - zjištěná cena	=	5 648,50 Kč

6. přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	911,06
Plná cena: 10,00 m * 911,06 Kč/m	=	9 110,60 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)

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 033,83 Kč
Koeficient pp	*	1,039
Cena stavby CS	=	3 152,15 Kč
Přípojka vody - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	3 152,15 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Přípojka vody - zjištěná cena	=	394,02 Kč

7. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
---	---	---------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 123,52
Plná cena: 10,00 m * 3 123,52 Kč/m	=	31 235,20 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: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	10 401,32 Kč
Koeficient pp	*	1,039
Cena stavby CS	=	10 806,97 Kč
Přípojka kanalizace - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	10 806,97 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Přípojka kanalizace - zjištěná cena	=	1 350,87 Kč

8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
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]	=	140,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4160
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	355,15
Plná cena: 10,00 m * 355,15 Kč/m	=	3 551,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 60 = 33,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$	*	0,667
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 368,85 Kč
Koeficient pp	*	1,039
Cena stavby CS	=	2 461,24 Kč
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 461,24 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena	=	307,65 Kč

9. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5280
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	809,59
Plná cena: 10,00 m * 809,59 Kč/m	=	8 095,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plynová přípojka do DN 40 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

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

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 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 15,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	643,10
Plná cena: 15,00 m ² * 643,10 Kč/m ²	=	9 646,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,250
=	2 411,63 Kč
*	1,039
=	2 505,68 Kč
=	2 505,68 Kč
*	1 / 8

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = **313,21 Kč**

11. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

20,00 m² pohledové plochy

Ocenění

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

= 435,-

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

* 1,0500

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

* 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 165,63**

Plná cena: 20,00 m² * 1 165,63 Kč/m²

= **23 312,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 30 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,150
=	3 496,89 Kč
*	1,039
=	3 633,27 Kč
=	3 633,27 Kč
*	1 / 8

Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = **454,16 Kč**

12. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy č.1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	6,00 m ² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	5 041,16
Plná cena: 6,00 m ² * 5 041,16 Kč/m ²	=	30 246,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 35 = 85,7 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 537,04 Kč
Koeficient pp	*	1,039
Cena stavby CS	=	4 713,98 Kč
Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy č.1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	4 713,98 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 8
Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy č.1 - zjištěná cena	=	589,25 Kč

13. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy č.2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	6,00 m ² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	5 041,16
Plná cena: 6,00 m ² * 5 041,16 Kč/m ²	=	30 246,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy č.2 - výchozí
cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy č.2 - zjištěná
cena

*	0,150
=	4 537,04 Kč
*	1,039
=	4 713,98 Kč
=	4 713,98 Kč
*	1 / 8
=	589,25 Kč

14. pozemky LV 805

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,060 = 1,039$

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	1 070,-	1,039		1 111,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1783	250	1 111,73	277 932,50	
§ 4 odst. 1	zahradka	823/30	301	1 111,73	334 630,73	
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	823/62	108	1 111,73	120 066,84	
Stavební pozemky - celkem			659		732 630,07	
Pozemky LV 805 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	732 630,07 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 8
Pozemky LV 805 - zjištěná cena celkem					=	91 578,76 Kč

15. 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 - čtvrtkmen a nízkokmen na silně vzrůstné podnoži (jabloň) na pozemku p.č.: 823/30						
	20	7 Ks	1 018,-		1 018,-	7 126,-
meruňka (meruňka) na pozemku p.č.: 823/30						
	20	1 Ks	920,-		920,-	920,-
broskvoň (broskvoň) na pozemku p.č.: 823/30						
	20	4 Ks	517,-		517,-	2 068,-
třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 823/30						
	20	3 Ks	2 150,-		2 150,-	6 450,-
hrušeň - polokmen (hrušeň) na pozemku p.č.: 823/30						
	20	1 Ks	2 033,-		2 033,-	2 033,-
švestka (švestka) na pozemku p.č.: 823/30						
	20	1 Ks	937,-		937,-	937,-
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 823/30						
	30	3 Ks	1 402,-		1 402,-	4 206,-
třešeň - polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 823/30						
	20	1 Ks	2 150,-		2 150,-	2 150,-
švestka (švestka) na pozemku p.č.: 823/30						
	15	1 Ks	1 153,-		1 153,-	1 153,-
Součet:					=	27 043,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	27 043,- Kč
Trvalé porosty - celkem:						27 043,- Kč
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					=	27 043,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 8
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem					=	3 380,38 Kč

Rekapitulace

1. rodinný dům 277	258 117,50 Kč
2. vedlejší stavba 1	4 092,80 Kč
3. vedlejší stavba 2	2 646,80 Kč
4. kolna	1 890,30 Kč
5. Zemní sklep zděný nebo betonový	5 648,50 Kč
6. přípojka vody	394,- Kč
7. přípojka kanalizace	1 350,90 Kč
8. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	307,70 Kč
9. Plynová přípojka do DN 40	630,90 Kč
10. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	313,20 Kč
11. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	454,20 Kč
12. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy č.1	589,30 Kč
13. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy č.2	589,30 Kč
14. pozemky LV 805	91 578,80 Kč
15. trvalé porosty	3 380,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

371 984,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

371 980,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Z databáze prodejů nemovitostí byly do srovnávací metody zařazeny nemovitosti obdobného charakteru se srovnatelnou velikostí pozemku.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 91, obec Písek

Rodinný dům č.p. 91 v ulici Příčná, obec Písek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Příčná, Písek, okres Písek	197.15 m ² , 3+1,3+kk, podsklepený: částečně	Dobrý	659 m ²	2 byt. jednotky 3+1, vytápění kotel na TP, elektrokotel, garáže, kolna
1	Burketova, Písek, okres Písek	200 m ² , Patrový	Velmi dobrý	555 m ²	2 byt. jednotky 2+1, 3+1, vytápění kotel na TP, elektrokotel, plyn.kotel,
2	Písek, okres Frýdek-Místek	190 m ² , Patrový	Dobrý	613 m ²	2 byt. jednotky 2+1, 3+1, vytápění plyn.kotel, garáže, kolna
3	Otakara Jeremiáše, Písek, okres Písek	200 m ² , Patrový	Dobrý	716 m ²	2+1, 2+kk, garáž, srovnatelné vybavení

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	4.590.000 Kč	Nepoužit	4.590.000,00 Kč	1.00	1.01	1.10	0.93	1.00	1.00	1.0332	4.442.509 Kč
2	4.797.800 Kč	Nepoužit	4.797.800,00 Kč	1.00	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	0.9409	5.099.160 Kč
3	4.300.000 Kč	Nepoužit	4.300.000,00 Kč	1.00	1.01	1.00	1.04	1.00	0.95	0.9979	4.309.049 Kč
Celkem průměr											4.616.906,00 Kč
Minimum											4.309.049,00 Kč
Maximum											5.099.160,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											422.941,58 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											4.193.964,42 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											5.039.847,58 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu, nemovitosti jsou srovnatelné. K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu, pokud je velikost srovnávané nemovitosti menší, je koeficient menší než 1. K3 - Koeficient úpravy na celkový stav. Pokud je stavebně technický stav srovnávané nemovitosti lepší, je koeficient větší než 1. K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku, pokud je velikost pozemku využívaného ve funkčním celku menší, je koeficient menší než 1. K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti, nemovitosti jsou srovnatelné K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce, - prodej z roku 2018, koeficient zohledňuje vývoj ceny na trhu nemovitostí. Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 4.616.906 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.617.000,-- Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 91 v ulici Příčná, obec Písek					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Příčná, Písek, okres Písek	197.15 m ² , 3+1,3+kk, podsklepený: částečné	Dobrý	659 m ²	2 byt. jednotky 3+1, vytápění kotel na TP, elektrokotel, garáže, kolna
1	Burketova, Písek, okres Písek	200 m ² , Patrový	Velmi dobrý	555 m ²	2 byt. jednotky 2+1, 3+1, vytápění kotel na TP, elektrokotel, plyn.kotel,
2	Písek, okres Frýdek-Místek	190 m ² , Patrový	Dobrý	613 m ²	2 byt. jednotky 2+1, 3+1, vytápění plyn.kotel, garáže, kolna
3	Otakara Jeremiáše, Písek, okres Písek	200 m ² , Patrový	Dobrý	716 m ²	2+1, 2+kk, garáž, srovnatelné vybavení

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22.950,00	-	22.950,00
2	25.251,58	-	25.251,58
3	21.500,00	-	21.500,00
Maximální hodnota		25.251,58	(případ č.2)
Minimální hodnota		21.500,00	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,1745	OK
Aritmetický průměr		23.233,86	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 91 v ulici Příčná, obec Písek						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Příčná, Písek, okres Písek	197.15 m ² , 3+1,3+kk, podsklepený: částečné	Dobrý	659 m ²	2 byt. jednotky 3+1, vytápění kotel na TP, elektrokotel, garáže, kolna	X
1	Burketova, Písek, okres Písek	200 m ² , Patrový	Velmi dobrý	555 m ²	2 byt. jednotky 2+1, 3+1, vytápění kotel na TP, elektrokotel, plyn.kotel,	3
2	Písek, okres Frýdek-Místek	190 m ² , Patrový	Dobrý	613 m ²	2 byt. jednotky 2+1, 3+1, vytápění plyn.kotel, garáže, kolna	3
3	Otakara Jeremiáše, Písek, okres Písek	200 m ² , Patrový	Dobrý	716 m ²	2+1, 2+kk, garáž, srovnatelné vybavení	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	22.950,00	-	22.950,00	3	68.850,00
2	25.251,58	-	25.251,58	3	75.754,74
3	21.500,00	-	21.500,00	3	64.500,00
Mezisoučet				9	209.104,74
Celkem					<u>23.233,86</u>

Základní cena: 23.233,86 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$23.233,86 * 1,0167 = 23.621,09 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

23.621,09 Kč/m²

* 197,15 m²

= 4.656.897,89 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4.660.000,-- Kč

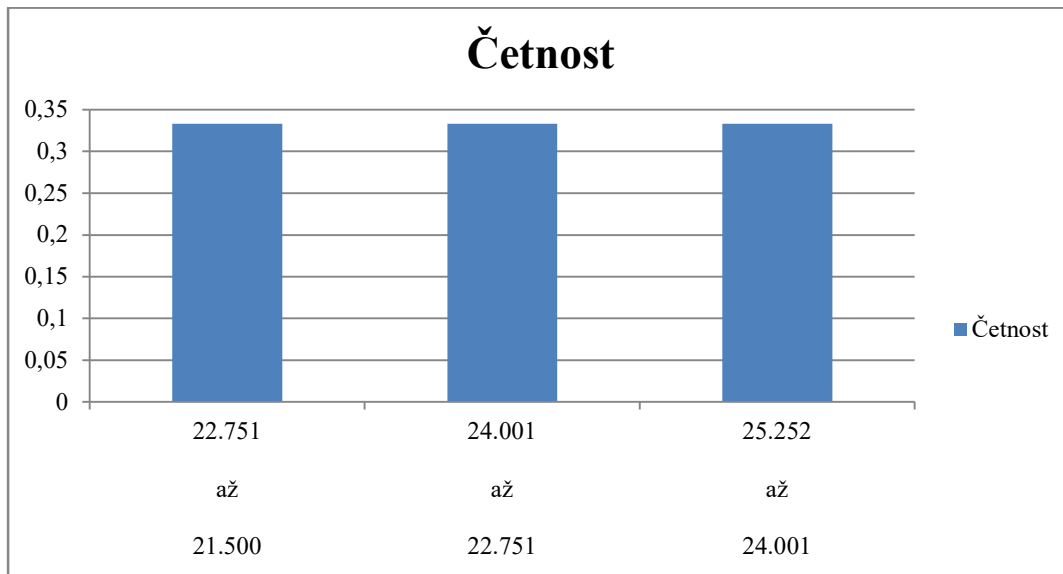
Výpočet dle metodiky MFČR

Vyloučení extrémní hodnoty

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22.950	-	22.950,00
2	25.252	-	25.251,58
3	21.500	-	21.500,00
Střední hodnota			23.233,86
Medián			22.950,00
Rozdíl max-min			3.751,58
Minimum			21.500,00
Maximum			25.251,58

Rozdělení četností

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
21.500	až	22.751	1	0.3333333333333333
22.751	až	24.001	1	0.3333333333333333
24.001	až	25.252	1	0.3333333333333333



Výsledná cena dle metodiky MFČR je stanovena v rozsahu:

od **21.500,00 Kč/m²** do **25.251,58 Kč/m²**

* 197,15 m²

od **4.238.725,00 Kč** do **4.978.349,00 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

od **4.240.000,-- Kč** do **4.980.000,-- Kč**

Rekapitulace

Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

4.617.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4.660.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od **4.240.000,-- Kč** do **4.980.000,-- Kč**

..

Spoluvlastnický podíl	<u>*1/8</u>
Výsledek dle srovnávací metody	577.000,-- Kč
Výsledek dle metodiky ÚZSVM	582.000,-- Kč
Výsledek dle metodiky MFČR	od 530.000,-- Kč do 622.000,-- Kč

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 30% a stanovena na:

404.000,-Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu	371.980,-- Kč
II) Ocenění tržním porovnáním	
Výsledek dle srovnávací metody	404.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 předmětné nemovitosti zapsané na LV 805 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

404.000 Kč

Slovy: čtyřistačtyřitisíce korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav 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 04.02.2021



.....
Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 12920-142/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

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

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1783	
Obec:	Písek [549240]	
Katastrální území:	Písek [720755]	
Číslo LV:	805	
Výměra [m ²]:	250	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Václavské Předměstí [404543] ; č. p. 91; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1783
Stavební objekt:	č. p. 91
Ulice:	Příčná
Adresní místa:	Příčná č. p. 91

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	823/30	
Obec:	Písek [549240]	
Katastrální území:	Písek [720755]	
Číslo LV:	805	
Výměra [m ²]:	301	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zahrada	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	823/62	
Obec:	Písek [549240]	
Katastrální území:	Písek [720755]	
Číslo LV:	805	
Výměra [m ²]:	108	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	trvalý travní porost	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čížek Bohumil, Příčná 91, Václavské Předměstí, 39701 Písek	1/8
Čížek Jiří Mgr., Příčná 91, Václavské Předměstí, 39701 Písek	1/8
SJM Čížek Bohumil a Čížková Zdenka, Příčná 91, Václavské Předměstí, 39701 Písek	1/2
Global Invest Czech s.r.o., Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

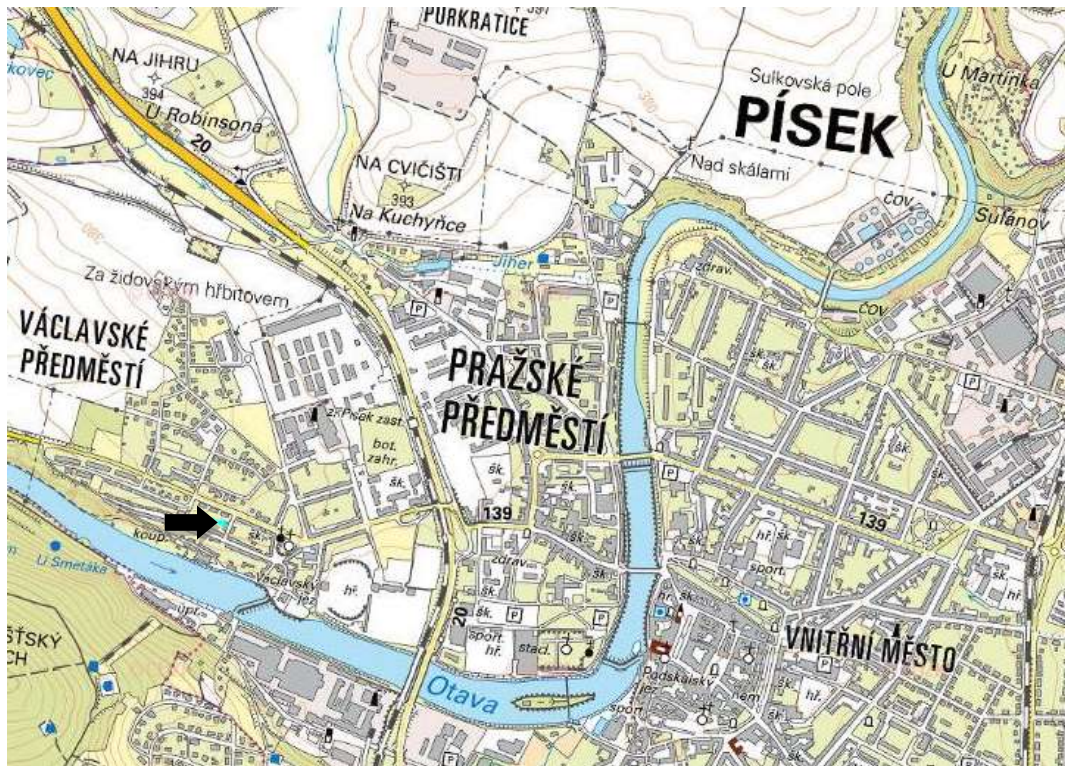
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Mgr. Čížek Jiří
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Čížek Jiří
Zahájení exekuce - Mgr. Čížek Jiří





Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

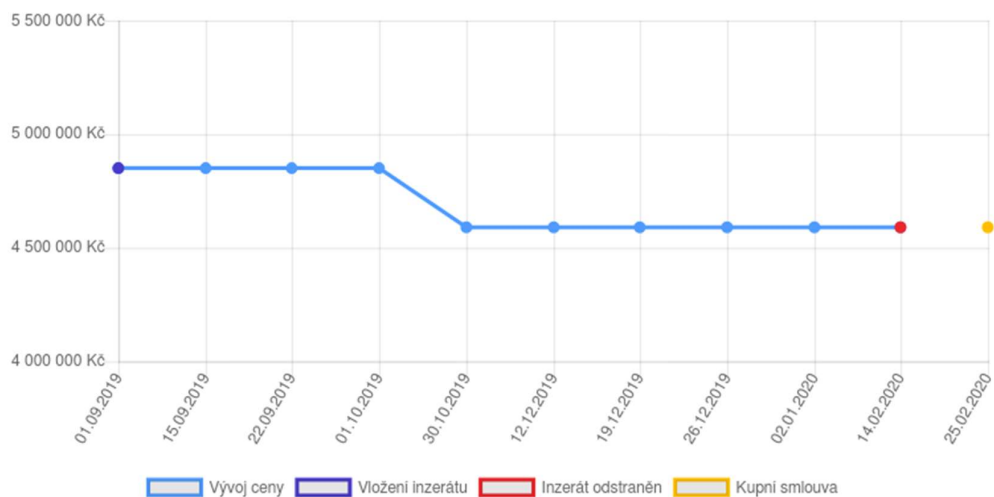


**Prodej, Rodinný dům, 415 m²,
Burketova č.p. 64/23, Písek, okres
Písek**

Celková cena: 4.590.000 Kč

Adresa: Burketova, Písek, okres Písek

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



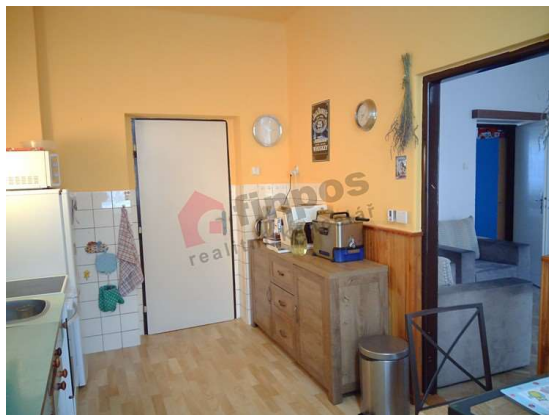
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Burketova, Písek, okres Písek	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	4 590 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	120
Kupní smlouva podepsaná dne	25.02.2020	Plocha užitná	415
Číslo řízení	V1409/2020-305	Plocha přidruženého pozemku	555
Poznámka k ceně	4 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Odpad	Veřejná kanalizace
Konstrukce budovy	Cihlová	Plyn	Plynovod
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Klidná část obce
Počet nadzemních podlaží	3		

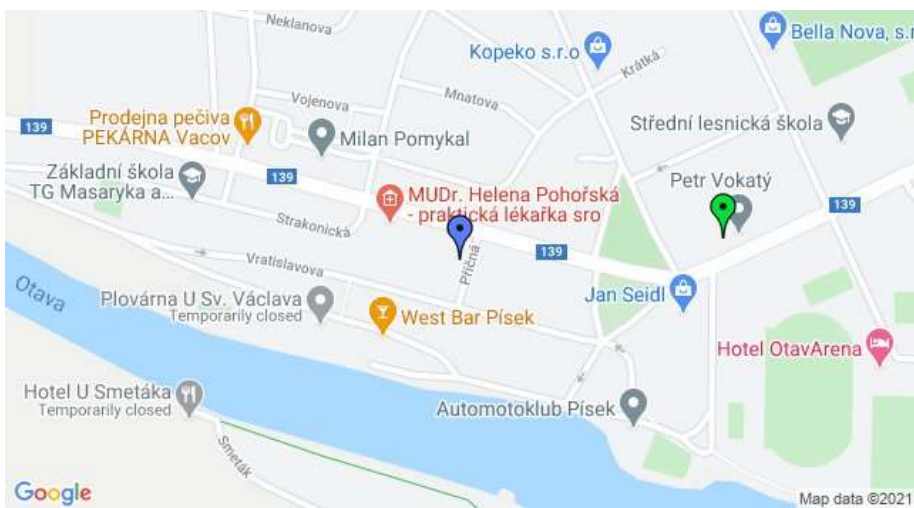
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji pěkný RD s užitnou plochou 415m², s byty 2+1, 3+1 a udržovanou zahradou, v pěší dostupnosti centra Písku. Plně podsklepený 3. podlažní RD se nachází na Václavském předměstí, ul. Burketova. Ve sklepě je kotelna, prádelna, technické místnosti. Dům je napojen na kompletní inženýrské sítě. Vytápění je možno zajistit z několika zdrojů (plynový kotel, el.kotel, kotel na tuhá paliva). Ohřev teplé vody ze dvou el. bojlerů, každý na patře. Voda obecní, na dvorku studna. Odpady jsou svedeny do obecní kanalizace. Na domě proběhla částečná rekonstrukce (fasáda, vstupní dveře, okna do ulice). V 1. podlaží se nachází bytová jednotka 2+1. Podlaha parkety, PVC, dlažba. V mezi patře je samostatné WC, koupelna se sprchovým koutem, vstup na prostornou terasu. Ve 2. podlaží se nachází prostorný byt 3+1, koupelna s vanou, kuchyně, WC ve druhém mezi patře. Ve třetím podlaží prostorná čistá půda. Půdní prostory nabízejí možnost dalšího rozšíření nejméně o 2 velké pokoje. Na vydlážděný dvůr navazují okolní přístavby, které jsou nyní využívány jako dílna, sklady, letní kuchyně, společenská místnost, letní venkovní posezení. Na dvorku se nachází venkovní krb. Za dvorem pokračuje udržovaná zahrada. Dům se prodává včetně vybavení (není podmínkou). V pěší dostupnosti školky, škola, MHD, park. Na nemovitost nabízíme zajištění výhodného financování přes naše Hypocentru. Doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

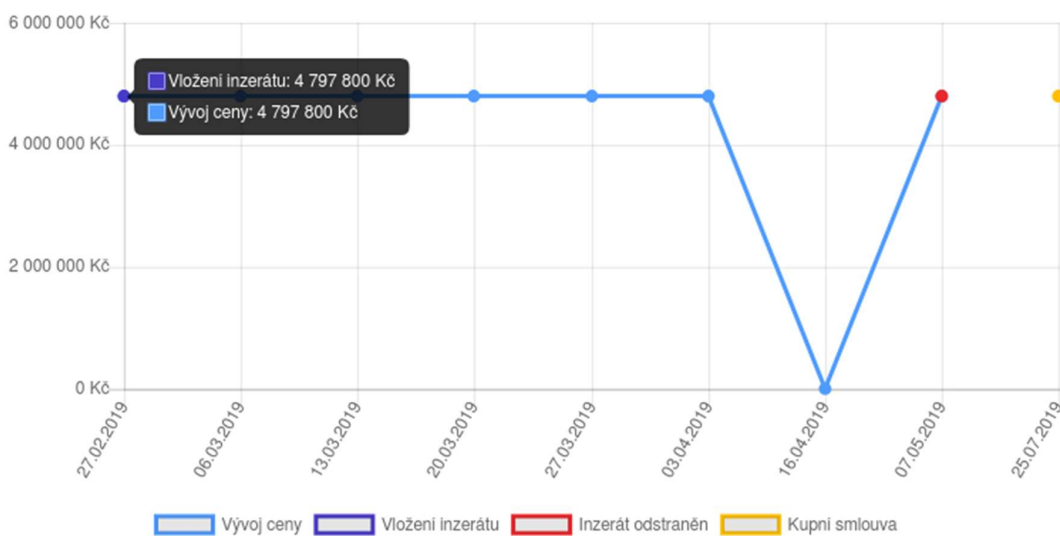


**Prodej, Rodinný dům, 302 m², Písek
č.p. 270, okres Frýdek-Místek**

Celková cena: 4.797.800 Kč

Adresa: Písek, okres Frýdek-Místek

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



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

Adresa	Písek, okres Frýdek-Místek	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	4 797 800 Kč	Zastavěná plocha (m²)	330
Kupní smlouva podepsaná dne	25.07.2019	Plocha užitná	302
Číslo řízení	V4289/2019-305	Podlahová plocha	607
Poznámka k ceně	4 797 800 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	613
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	Umístění objektu	Rušná část obce

Slovní popis

Nabízíme Vám exkluzivně prodej dvougeneračního rodinného domu na pražském předměstí v Písku. Dům je v celku velmi dobře udržovaný a ihned obyvatelný. Má zrenovovaný krov, novou střešní krytinu a v průběhu následujícího měsíce dojde na výměnu plastových oken. Vodovod i kanalizace je veřejná, ohřev vody zajišťují bojler a topení je řešeno novým plynovým kotlem. Dům tvoří dvě samostatné bytové jednotky - 2+1 v přízemí a 3+1 v patře domu. Je kompletně podsklepený, má také pěknou a prostornou půdu, kde je možné vybudovat další místnosti popř. ještě jednu menší samostatnou bytovou jednotku. Součástí nemovitosti jsou dvě garáže stojící na zahradě domu, kůlna, otevřená dílna, pergola a bazén. Dům disponuje krásným, udržovaným a ze všech stran uzavřeným dvorem, kde je i přes blízkou silniční komunikaci nádherný klid a soukromí. Svou polohou zajistí absolutní komfort bydlení. Vše doporučuji prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

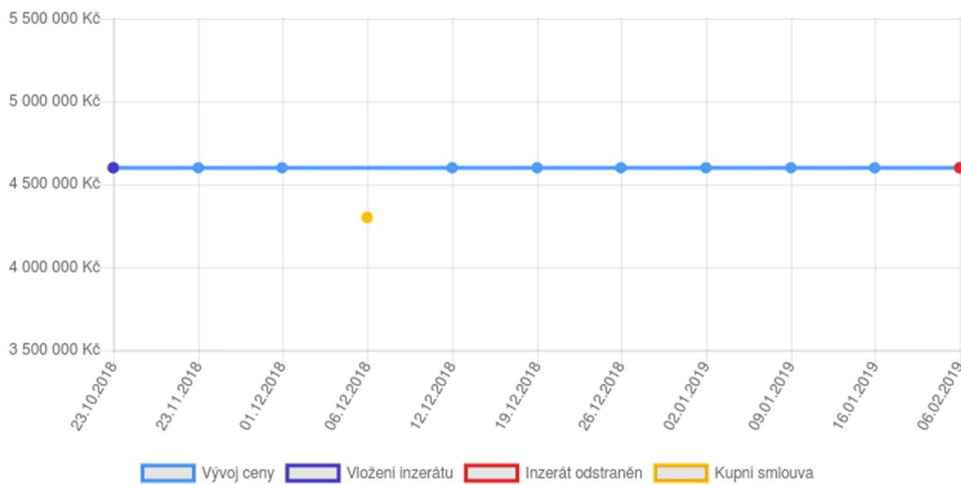


Prodej, Rodinný dům, 200 m², Otakara Jeremiáše č.p. 1235, Písek, okres Písek

Celková cena: 4.300.000 Kč

Adresa: Otakara Jeremiáše, Písek, okres Písek

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



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

Cena dle kupní smlouvy	4 300 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	06.12.2018	Zastavěná plocha (m2)	232
Číslo řízení	V6858/2018-305	Plocha užitná	250
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	200
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	716
Počet nadzemních podlaží	3		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v nejžádanější lokalitě v Písku pod lesem. Dům je v původním, ale velmi dobrém udržovaném stavu, zkolaudován v roce 1935. Celý dům je podsklepen. Dispozice přízemí: kuchyně + 2 pokoje, koupelna, samostatné WC, spíž. Dispozice 1. patro: 2 pokoje, koupelna, samostatné WC, spíž, balkón, vstup na půdu. Půdní prostor je vhodný k přestavbě na obytné prostory. Okolo domu zahrada o výměře 484 m² s ovocnými stromy a skleníkem. Na pozemku zděná garáž. Možno jednat o ceně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost