

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7044-49-22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Objekt bydlení Živohošť č.p. 13 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 559 a pozemky parc. č. st. 559 a parc.č. 1698/24, vše zapsáno na LV č. 346, k.ú. Živohošť, obec Křečovice, okres Benešov

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	KOVA Group a.s.
Adresa:	Malátova 633/12, 150 00 Praha 5, Smíchov

OBVYKLÁ CENA	12 650 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 21 a 5 příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.04.2022

Vyhotoveno: V Praze 12.04.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitostí - objekt bydlení Živohošť č.p. 13 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 559 a pozemky parc. č. st. 559 a parc.č. 1698/24, vše zapsáno na LV č. 346, k.ú. Živohošť, obec Křečovice, okres Benešov, Středočeský kraj.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny obvyklé za účelem prodeje souboru nemovitých věcí formou veřejné dobrovolné dražby.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.04.2022 za přítomnosti vlastníka pana Edera.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, zástupcem vlastníka nemovitosti a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 346, k.ú. Živohošť, obec Křečovice, okres Benešov ze dne 01.08.2021
- částečná stavební dokumentace - půdorysy a řezy objektu bydlení a zastřešení terasy
- oznámení o nabytí právní moci vydané MÚ Benešov dne 2.3.2000 stavebních úprav stávajícího domu čp. 13, Živohošť na pozemku parc.č. 559 - výstavba restaurace s kuchyní, cukrárny a nástavba s francouzským oknem
- oznámení o nabytí právní moci vydané MÚ Benešov dne 18.6.2002 na přístavbu terasy se zastřešením na pozemku parc.č. 1698/4 u stávajícího domu čp. 13, Živohošť

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Živohošť, obec Křečovice, okres Benešov pořízený dálkovým nahlížením o KN
- Územní plán obce Křečovice
- povodňová zpráva o nebezpečí povodně
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné od vlastníka při místním šetření
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz

- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku, od vlastníka nemovité věci a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda porovnávací
- Metoda výnosová
- Metoda střední hodnoty váženého průměru dle Naegeliho

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity pouze tyto metody:

Metoda zjištění věcné hodnoty: je založena na principu pojetí náhrady. Teoretickým základem při oceňování nemovitého majetku je tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Při ocenění touto metodou se zjišťují hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru objektů, průměrné ceny za příslušnou měrnou jednotku, skutečné opotřebení. Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů v lokalitě obce Křečovice a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Benešov, obec Křečovice, k.ú. Živohošť
Adresa nemovité věci: Živohošť 13, 257 56 Křečovice - Živohošť

Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 346, k.ú. Živohošť, obec Křečovice, okres Benešov ze dne 01.08.2021

oddíl A - vlastník, jiný oprávněný:

Brabcová Iveta, [REDAKCE] podíl 1/2
Eder Bohumil, [REDAKCE] podíl 1/2

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. St. 559 o výměře 121 m², zastavěná plocha a nádvoří
součástí je stavba: objekt bydlení Živohošť č.p. 13 stojící na pozemku parc.č. St. 559
- pozemek parc.č. 1698/24 o výměře 611 m², ostatní plocha, jiná plocha

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací od vlastníka o stavu objektů při prohlídce s možností vstupu do objektů, částečně z předložené stavební dokumentace. Současně s prohlídkou byly provedeny kontrolní měření a byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Při místním šetření bylo zjištěno, že na jižním okraji pozemku parc.č. 1698/24 se nacházejí objekty pro ubytování, které nejsou zapsané v katastru nemovitostí, nejsou zakresleny v katastrální mapě a vlastníkem byla sdělena skutečnost, že nejsou kolaudovány.

Místopis

Živohošť je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Křečovice a nachází se cca 7 km SZ směrem od této obce. Obec Křečovice leží přibližně 20 km JZ směrem od okresního města Benešov. V Křečovicích je základní i mateřská škola. Je zde také praktický lékař pro dospělé. Ze sportovišť slouží občanům hřiště, fotbalové hřiště a tělocvična. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Benešově. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusy.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům č.p. 13 včetně příslušenství se zastřešenou terasou, objekty pro ubytování a zahradou. Vše na vlastních pozemcích o celkové výměře 732 m². Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí vodovod, kanalizace do jímky, elektro, vrtaná studna, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy.

Dům se nachází v místní části Nová Živohošť obce Křečovice, cca 7 km od zástavby obce Křečovice. Jedná se o rekreační oblast na pravém břehu Slapského jezera. Dům je podsklepený, se 2 NP a obytným podkrovím. Dle poskytnutých informací byl dům postaven v roce 1999 a před dokončením byl stavebně upraven, kdy 1.NP bylo přestavěno na restauraci s kuchyní a sociálním zařízením. V roce 2022 byla provedena výstavba terasy se zastřešením. V roce 2014 byly vybudovány objekty pro ubytování. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci do jímky a elektro. Okolí tvoří zástavba rodinných domů a objektů občanské vybavenosti. Parkování u domu na vlastním pozemku nebo v garáži. Dopravní dostupnost je zajištěna autobusy, stanice autobusu příměstské dopravy je přímo u domu.

Dle platného územního plánu obce Křečovice se pozemky nachází zastavěném území ve funkčním využití SR – plochy smíšené obytné - rekreační.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je z místní asfaltové komunikace, která je ve vlastnictví obce Křečovice, konkrétně se jedná o pozemky parc.č. 16994/4 a parc.č. 1696/1.

Dle databáze ČAP České asociace pojišťoven je pro provozní areál evidován kód 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Dům č.p. 13
- 1.2. Zastřešená terasa
- 1.3. Objekt pro ubytování I
- 1.4. Objekt pro ubytování II
- 1.5. Objekt pro ubytování III

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Ocenění příslušenství zjednodušeným způsobem

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Dům č.p. 13 vč. terasy a objektů pro ubytování

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Dům č.p. 13

Jedná se o samostatně stojící podsklepený rodinný dům s příslušenstvím, který má 2 NP, 2. NP má částečně šikmé stěny a obytné podkroví, vše na vlastních pozemcích o celkové výměře 732 m².

Základy betonové s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, krov dřevěný vázaný, střešní krytina skládaná, betonové tašky, bleskosvod osazen. Klempířské prvky měděné, vnitřní omítky hladké štukové, vnější fasáda vápenná hladká, na jedné štítové zdi chybí. Okna dřevěná zdvojená, dveře dýhované v ocelových zárubních. Povrchy podlah plovoucí a keramická dlažba. Vytápění v restauraci krbová kamna, v obytné části krbová kamna, v podkroví el. přímotopy, pro ohřev TUV el. bojlerů.

Dům je připojen na IS - vodovod, kanalizace do jímky, elektro.

Dům byl postaven v roce 1999.

Stavebně technický stav domu dobrý, vnitřní obytné prostory jsou v dobrém stavu. Mírně zatékalo kolem střešních oken.

Dispozice a výměry převzaty z poskytnuté stavební dokumentace:

název místnosti	plocha v m ²	koef využití	plocha přepočtená v m ²
1.PP			
chodba + schodiště	18,25	0,5	9,13
sklad	7,65	1	7,65
chodba	2,85	1	2,85
sklad nápojů	5,15	1	5,15
sklad	7,15	1	7,15
sklad zeleniny	4,75	1	4,75
chodba	1,47	1	1,47
úklidová místnost + bojler	2,36	0,5	1,18
sklad	3,80	1	3,80
sklad	3,15	1	3,15
garáž s dílnou	21,35	0,5	10,68
1.NP			
restaurace	43,70	1	43,70
kuchyň	27,10	1	27,10
chodba se schodištěm	9,51	0,5	4,76
chodba	3,51	1	3,51
předsíň + WC ženy	3,65	1	3,65
předsíň + WC muži	6,70	1	6,70
WC personál	2,30	1	2,30
2.NP			
obývací s kuchyňským koutem	58,20	1	58,20
chodba se schodištěm	20,10	1	20,10
koupelna	9,25	1	9,25
WC	2,30	1	2,30
šatna	1,70	1	1,70

ložnice	18,05	1	18,05
balkon	9,50	0,5	4,75
Podkroví			
pokoj	18,10	1	18,10
pracovna	6,20	1	6,20
pokoj	16,20	1	16,20
chodba se schodištěm	6,10	0,5	3,05
Užitná plocha celkem	340,10	0	
Obytná plocha přepočtená celkem			306,57

Započítatelná užitná plocha je vypočtena z užitné plochy místností, s redukovanou místností chodeb se schodištěm, balkonu, místnost s bojlerem a garáže s dílnou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	12,10*10,00 =	121,00	2,70 m
1.NP	12,10*10,00 =	121,00	2,84 m
2.NP	12,10*10,00+9,00*0,60 =	126,40	2,53 m
podkroví	12,10*4,20 =	50,82	2,30 m
		419,22 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(12,10*10,00)*(2,70+0,30) =$	363,00
NP	1.NP	$(12,10*10,00)*(2,84) =$	343,64
NP	2.NP	$(12,10*10,00+9,00*0,60)*(1,30)+(9,00*0,60)*(1,40*2,00/2) =$	171,88
Z	podkroví+zastřešení	$(12,10*10,00)*(5,23) =$	632,83
Obestavěný prostor - celkem:			1 511,35 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30

3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	N	0,70	100	1,54	1,08
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	N	5,30	100	1,54	8,16
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00

Součet upravených objemových podílů 102,34
 Koeficient vybavení K₄: 1,0234

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0234
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 232,43

Plná cena: 1 511,35 m³ * 4 232,43 Kč/m³ = 6 396 683,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 23,0 % / 100)

* 0,770

Dům č.p. 13 - zjištěná cena = 4 925 445,97 Kč

1.2. Zastřešená terasa

Jedná se o zastřešenou terasu. Podlaha zámková dlažba, vrchní stavba dřevěná, střecha pultová, střešní krytina z polykarbonátových desek. Stavebně technický stav dobrý. Objekt byl vybudován v roce 2002.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$10,15*10,00+10,00*1,25/2+3,00*2,70 =$	115,85 2,55 m
		115,85 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(10,15*10,00+10,00*1,25/2+3,00*2,70)*(2,55) =$ 295,42
Z	zastřešení	$(10,15*10,00+10,00*1,25/2)*(0,20/2) =$ 10,78
Obestavěný prostor - celkem:		306,20 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 018,03
Plná cena: 306,20 m ³ * 1 018,03 Kč/m ³	=	311 720,79 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: $(1 - 40,0 \% / 100)$

* 0,600

Zastřešená terasa - zjištěná cena

= 187 032,47 Kč

1.3. Objekt pro ubytování I

Jedná se původně o nimo buňky s kovovou kostrou, střešní krytina plechová, okapy plastové. Objekt je položený na zpevněné ploše ze zámkové dlažby. Obvodové stěny dřevěné ze štěpky, vnitřní příčky ze sádkkartonu. Podlaha PVC nebo keramická dlažba. Dveře náplňové v ocelových zárubních, okna plastová. Vytápění lokální el. přímotopy. V objektu jsou 3 pokoje po 2 lůžkách, společná kuchyně, společná koupelna s WC a úklidová místnost.

Objekt byl dle sdělení postaven v roce 2014.

Užitná plocha vypočtena ze zastavěné plochy = $46,50 * 0,95 = 44,18 \text{ m}^2$.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

113

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	$14,00 * 3,00 + 3,00 * 3,00 / 2$	=	46,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	46,50 m ²	2,80 m	130,20
Součet	46,50 m²		130,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

$130,20 / 46,50$

= 2,80 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

$46,50 / 1$

= 46,50 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(14,00 * 3,00 + 3,00 * 3,00 / 2) * (2,80)$	=	130,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	<u>130,20 m³</u>
Obestavěný prostor - celkem:		130,20 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	P	15,00	100	0,46	6,90
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	C	2,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					85,16
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8516

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0619
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8516
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 094,44
Plná cena: 130,20 m ³ * 5 094,44 Kč/m ³	=	663 296,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)

* **0,840**

Objekt pro ubytování I - zjištěná cena

= **557 168,72 Kč**

1.4. Objekt pro ubytování II

Jedná se o dřevostavbu, základy betonové pasy, střecha sedlová, střešní krytina betonové tašky, bleskosvod není osazen. Klempířské prvky nejsou, okna plastová, dveře náplňové v ocelových zárubních, podlaha dřevěná s PVC, v koupelně keramická dlažba.

Dispozice: pokoj 4 lůžka, koupelna s WC.

Dle sdělení byl objekt postavený v roce 2007.

Užitná plocha vypočtena ze zastavěné plochy = $16,00 \cdot 0,95 = 15,20 \text{ m}^2$.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Svislá nosná konstrukce: dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 113

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	4,00*4,00	=	16,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	16,00 m ²	2,30 m	36,80
Součet	16,00 m²		36,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $36,80 / 16,00 = 2,30 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $16,00 / 1 = 16,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(4,00 \cdot 4,00) \cdot (2,30)$	=	36,80 m ³
zastřešení	$(4,00 \cdot 4,00) \cdot (0,90/2)$	=	7,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	36,80 m ³
zastřešení	Z	7,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		44,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	P	15,00	100	0,46	6,90
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10

5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	C	2,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 90,29

Koeficient vybavení K₄: **0,9029**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,3325
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2130
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9029
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 807,13

Plná cena: 44,00 m³ * 7 807,13 Kč/m³ = **343 513,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 50 = 30,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100) = **0,700**

Objekt pro ubytování II - zjištěná cena = **240 459,60 Kč**

1.5. Objekt pro ubytování III

Jedná se původně o unimo buňky s kovovou kostrou, střešní krytina živičná překrytá vodě odolnými deskami. Objekt je položený na zpevněné ploše ze zámkové dlažby. Obvodové stěny dřevěné, vnitřní příčky ze sádkokartonu. Podlaha PVC, dveře náplňové v ocelových zárubních, okna plastová. Vytápění lokální el. přímotopy. V objektu jsou 2 pokoje po 2 lůžkách. Společná kuchyně a

společná koupelna je v protějším objektu pro ubytování I.
 Objekt byl dle sdělení postaven v roce 2014.
 Užitná plocha vypočtena ze zastavěné plochy = $13,00 \cdot 0,95 = 12,35 \text{ m}^2$.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: G. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
 Svislá nosná konstrukce: kovová
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 113

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	5,00*2,60	=	13,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	13,00 m ²	2,80 m	36,40
Součet	13,00 m²		36,40

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $36,40 / 13,00 = 2,80 \text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $13,00 / 1 = 13,00 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(5,00*2,60)*(2,80)	=	36,40 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	36,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		36,40 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,30	100	0,46	2,90
2. Svislé konstrukce	P	15,00	100	0,46	6,90
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	C	2,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80

12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,90	100	1,54	9,09
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	P	4,90	100	0,46	2,25
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 67,71
Koeficient vybavení K₄: 0,6771

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0320
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,4277
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6771
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 445,87
Plná cena: 36,40 m ³ * 5 445,87 Kč/m ³	=	198 229,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100) * 0,840

Objekt pro ubytování III - zjištěná cena = **166 512,92 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění příslušenství zjednodušeným způsobem

Jedná se zejména o venkovní úpravy tvořící příslušenství oceněné zjednodušeným přístupem z ceny objektů. Jedná se o: přípojka a rozvody elektro, rozvody vody, přípojka a rozvody kanalizace, jímka, vrtaná studna, zpevněné plochy dlážděné, zpevněné plochy šterkové, oplocení, vrata a vrátka.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	6 076 619,68
Procento příslušenství	%	5,50
Věcná hodnota příslušenství	Kč	334 214,08

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Srovnávací indexová metoda

Jedná se o mírně svažité pozemky tvořící jeden funkční celek o celkové výměře 732 m². Pozemky jsou z části zastavěné stavbami, větší část tvoří zpevněné plochy a zeleň.

Dle platného územního plánu obce Křečovice se pozemky nachází zastavěném území ve funkčním využití SR – plochy smíšené obytné - rekreační.

Pozemky jsou oceněny porovnáním dle srovnatelných pozemků v místě, kde dle databáze Asociace certifikovaných odhadců, realitních kanceláří a inzerce na realitních serverech je prodejní cena pozemků pro bydlení dle velikosti a vybavení v intervalu 450,- Kč/m² až 2500,- Kč/m². Vzhledem ke výměře pozemků s možností napojení na elektro, vodvod, kanalizace do jímky a umístění ve vyhledávané rekreační lokalitě a s ohledem na funkční využití ploch dle územního plánu odhaduji cenu pozemků k ocenění v horní polovině zjištěného intervalu, a to ve výši 2000,-Kč/m².

Srovnávací pozemky

Název Jednotlivé indexy	Jednotková cena [Kč / m ²]	Celkový index	Upravená jedn.cena [Kč / m ²]
Křečovice a okolí A:1,00, B:1,50, C:0,40, D:0,70, E:1,00, F:1,00	2 000,00	0,42	4 761,90
Výchozí průměrná jednotková cena srovnávacích pozemků			4 761,90 Kč/m²
Korekce výchozí ceny			
A – územní struktura:			1,00
B – typ stavebního pozemku: stavebně připravený			1,50
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: pod 2 000			0,40
D – obchodní resp. průmyslová poloha: venkovská oblast			0,70
E – územní připravenost, infrastruktura: dobrá			1,00
F – speciální charakteristiky volitelné: nejsou			1,00
Celkový index		*	0,42
Výchozí jednotková cena upravená	[Kč/m ²]	=	2 000,00

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 559	121
ostatní plocha, jiná plocha	1698/24	611
Celková výměra oceňovaných pozemků		732 m²

Cena oceňovaných pozemků

$$732 \text{ m}^2 * 2 000,00 \text{ Kč/m}^2 = 1 464 000,00$$

Výsledná cena

$$= \underline{\underline{1 464 000,- \text{ Kč}}}$$

4. Porovnávací hodnota

4.1. Dům č.p. 13 vč. terasy a objektů pro ubytování

Ocenění porovnáním

Odhad ceny obvyklé byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů vybraných z nabídek realitních serverů v lokalitě obce Křečovice a okolní v okrese Benešov. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná jednotková porovnávací cena předmětu ocenění, ve které se promítá kladně dobrý stav, připojení na E, V, K do jímky, restaurace 30 míst, garáž, velká zastřešená terasa, umístění v rekreační oblasti u Slapského jezera.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně	
RD Živohošť č.p. 13, Křečovice, okres Benešov		306,57		rekreační oblast	732	garáž	není	dobrý	IS-V,K,E jímka	dům 5+kk s restaurací v 1.NP, zastřešená terasa, objekty pro ubytování	
Srovnávací objekty											
Tloskov	8 990 000	172	52 267	Neveklov	1 009	na pozemku	2011	po rekonstr.	IS-V,K,E, ÚT na TP	5+1, smíšené zdivo, podlaha nově odizolovaná a zateplená, plastová okna	ANO
Nahoruby	6 900 000	220	31 364	Křečovice	1 081	garáž	částečná	dobrý	IS-V,K,E, septik, ÚT na TP	v 1.NP 3+kk před rekonstrukcí, v patře 3+kk po částečné rekonstrukci, bojler, věcné břemeno dožití	ANO
Křečovice	9 500 000	126	75 397	Nová Živohošť	700	na pozemku	ano	po rekonstr.	IS-V,K,E topení na TP	po kompletní rekonstrukci, 2 byty, balkon, sklep, zahradní stavba s krbem	ANO
Poličany	9 900 000	119	83 193	Křečovice	887	na pozemku	ano	velmi dobrý	IS-V,K,E studna, ČOV	3+1 po celkové rekonstrukci, topení lokální na TP, balkon, není připojen na elektro, elektrina solárním systémem s bateriemi	ANO
Poličany	8 990 000	132	68 106	Křečovice	1 209	na pozemku	novostavba	novostavba	IS-V,K,E jímka, ÚT na TP	6+kk, kolaudace 2022, plastová okna, plovoucí podlahy, 2 koupelny, chybí podlahy ve 2 místnostech	ANO

Oceňovaný objekt

RD Živohošť č.p. 13, Křečovice, okres Benešov

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcii Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Tloskov	52 267	0,90	47 041	1,00	1,10	0,98	1,06	1,10	1,05	0,95	1,05	1,32	35 732
Nahoruby	31 364	0,90	28 227	1,00	1,10	1,00	1,07	1,00	0,95	0,95	0,95	1,01	27 972
Křečovice	75 397	0,90	67 857	1,00	1,15	0,98	0,99	1,15	1,05	0,95	1,15	1,47	46 103
Poličany	83 193	0,90	74 874	1,00	1,15	0,98	1,03	1,15	1,05	0,95	1,15	1,53	48 895
Poličany	68 106	0,90	61 295	1,00	1,15	0,98	1,09	1,15	1,05	0,95	1,20	1,69	36 248
celkem Kč													194 949
průměr v Kč													38 990
max Kč													48 895
min Kč													27 972

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na rekonstrukci

K6 koeficient úpravy na celkový stav

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon, terasa, dispozice,...)

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

l index odlišnosti $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

Jednotková cena domu č.p. 13 po zaokrouhlení 38 990,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha domu vč. restaurace 306,57 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 38 990,-Kč/m² * 306,57 m² = 11 953 164,- Kč

Objekty pro ubytování jsou jednoduché konstrukce z unimo buněk. Proto uvažují s cenou ve výši ¼ jednotkové ceny zjištěné porovnáním., tj. 38 990,-Kč/m² * 1/4 = 9 747,50 Kč/m²

Jednotková cena objektů pro ubytování po zaokrouhlení 9 750,- Kč/m²

Užitná plocha objektů pro ubytování 71,73 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: 9 750,-Kč/m² * 71,73 m² = 699 368,- Kč

Výsledná cena rodinného domu č.p. 13 vč. příslušenství, zastřešené terasy, objektů pro ubytování a pozemků = 11 953 164 + 699 368 = 12 652 532,- Kč

**Porovnávací hodnota RD č.p. 13 vč. příslušenství, zastřešené terasy,
objektů pro ubytování a pozemků po zaokrouhlení**

12 650 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Dům č.p. 13	4 925 446,- Kč
1.2. Zastřešená terasa	187 032,50 Kč
1.3. Objekt pro ubytování I	557 168,70 Kč
1.4. Objekt pro ubytování II	240 459,60 Kč
1.5. Objekt pro ubytování III	166 512,90 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	6 076 619,70 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění příslušenství zjednodušeným způsobem	334 214,10 Kč
---	---------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky	1 464 000,- Kč
--------------	----------------

4. Porovnávací hodnota

4.1. Dům č.p. 13 vč. terasy a objektů pro ubytování	12 650 000,- Kč
---	-----------------

Porovnávací hodnota	12 650 000 Kč
Věcná hodnota	7 874 834 Kč
z toho hodnota pozemku	1 464 000 Kč

Obvyklá cena

12 650 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůšestsetpadesáttisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitostí - objekt bydlení Živohošť č.p. 13 včetně příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 559 a pozemky parc. č. st. 559 a parc.č. 1698/24, vše zapsáno na LV č. 346, k.ú. Živohošť, obec Křečovice, okres Benešov, Středočeský kraj.

OBVYKLÁ CENA

12 650 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůšestsetpadesát tisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitých věcí v této lokalitě je na střední úrovni, poptávka v mírném převisu nad nabídkou
- b) parametry povyšující cenu - klidná vyhledávaná rekreační lokalita
 - dobrý stav vnitřních prostor
 - restaurace se zastřešenou terasou, ubytování pro 14 osob
- c) parametry ponižující cenu - objekty pro ubytování nejsou zkolaudovány
 - jedna štítová zeď bez fasády

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 06.04.2022 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 12 650 000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7044-49-22 znaleckého deníku.

V Praze 12.04.2022

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 21/21.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 346, k.ú. Živohošť, obec Křečovice, okres Benešov ze dne 01.08.2021
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Živohošť, obec Křečovice, okres Benešov pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky nemovitostí k porovnání ze serveru srealty
- 5) zpráva o nebezpečí povodně ČAP

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2021 21:55:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529991 Křečovice

Kat.území: 701157 Živohošť

List vlastnictví: 346

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Brabcová Iveta, [redacted]	[redacted]	1/2
Eder Bohumil, [redacted]	[redacted]	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 559

121 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Živohošť, č.p. 13, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 559

1698/24

611 ostatní plocha

jiná plocha

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví [redacted] ze dne 19.12.2013. Právní moc ke dni 19.12.2013.

Pro: Eder Bohumil, [redacted]
Brabcová Iveta, [redacted]

Z-19222/2013-201
RČ/IČO: [redacted]

o Usnesení soudu o dědictví [redacted] ze dne 30.06.2021. Právní moc ke dni 30.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2021 08:39:17. Zápis proveden dne 13.07.2021.

Pro: Eder Bohumil, [redacted]
Brabcová Iveta, [redacted]

V-6294/2021-201
RČ/IČO: [redacted]

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.08.2021 22:03:10

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:









Prodej rodinného domu 172 m², pozemek 1 009 m² Neveklov - Tloskov, okres Benešov



8 990 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/neveklov-tloskov-/4092524892>

Představuji k prodeji 2 podlažní dům 5+1 v obci Tloskov u Neveklova, který prošel částečnou rekonstrukcí, 35 min od Prahy, 10 min od vodní nádrže Slapy, 13 min od Benešova. Podívejte se na samostatnou stránku domu: <https://dum-tloskov.cz> Samotná stavba domu je ze smíšeného zdiva: spodní část patra tvoří kamenné zdivo,

horní patro je postaveno z tvárnic. V přízemí je po vstupu za verandou chodba, vstup do koupelny a do prostorného obývacího pokoje, jímž dále vejdete do kuchyně a spíže. Z chodby můžete vejít též do 2 pokojů (jeden je využíván jako pracovna, druhý jako technická místnost), kotelny a skladu. Po dřevěném schodišti vystoupáte do prostor horního patra, kde najdete skutečně prostorově komfortní ložnici, šatnu a 2 pokoje. Příjemný charakter horního patra podtrhuje přiznaná masivní dřevěná konstrukce krovu. Stropy jsou v horním patře dřevěné, ve spodním patře je strop tvořen klenbou. Podlaha byla kompletně vykopaná a nově udělaná, odizolovaná proti vlhkosti a zateplená 7 cm izolací. Podlahová krytina je řešená pevnou a stálou litou anhydritová směsí. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva a kamny na tuhá paliva. Jako topné prvky jsou použity: teplovodní podlahové vytápění v přízemí, elektrické podlahové vytápění v koupelně a radiátory v technické místnosti dole a v pokojích v patře. Ohřev vody je řešen boilerem a je k ohřevu vody možné použít kamna. Všechna okna v domě plastová. Dům se prodává s kompletně zařízenou kuchyňskou linkou vč. myčky. Rekonstrukce zastřešení se prováděla v roce 2005 zároveň s opravou krovu. Kvalitní izolaci střechy nyní zajišťuje vata v šíři 30 cm. V domě jsou též nové rozvody elektřiny v mědi 230/400 V a nové vodní a odpadní rozvody. Voda je zajištěna z vodovodního řádu, odvod odpadu je do kanalizační přípojky. Za domem je pozemek mírně svažité, zbytek pozemku tvoří převážně rovinatá plocha. Dům je tak příjemně vsazen do krajiny. Celková výměra pozemku je: 919 m². Pro finalizaci rekonstrukce bude třeba opravit strop na verandě, stropy v zadních technických místnostech a fasádu vně objektu. Dům doporučuji pro jeho polohu, která je zároveň v dobré dopravní dostupnosti od Prahy. V letních měsíce oceníte krátkou dojezdovou vzdálenost k přehradě Slapy.

- Celková cena: **8 990 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **220017**
- Aktualizace: **08.04.2022**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **171 m²**
- Užitná plocha: **172 m²**
- Plocha podlahová: **172 m²**
- Plocha pozemku: **1009 m²**
- Plocha zahrady: **838 m²**
- Rok rekonstrukce: **2011**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva**

- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektrina: **400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Vybavení: **Částečně**

Prodej rodinného domu 220 m², pozemek 1 081 m² Křečovice - Nahoruby, okres Benešov



6 900 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/krecovice-nahoruby-/4053346652>

Zprostředkujeme exkluzivně prodej rodinného domu v Nahorubech - Křečovicích. V celopodsklepeném domě postaveném cca v roce 1976 jsou k dispozici 2 bytové jednotky. V přízemí 3+kk, cca 80 m²: obývací pokoj, ložnice, jídelna s kuchyňským koutem, spíž, koupelna se sprchovým koutem a vanou, samostatné WC a větší

vstupní chodba. Vše ve stavu před rekonstrukcí, s průběžnou běžnou údržbou. V patře bytová jednotka 3+kk po částečné rekonstrukci, cca 60 m²: jídelna s kuchyňským koutem, 2x pokoj, prostorná koupelna s vanou, 2x menší úložné prostory. Možno rozšířit o obytné prostory na půdě. Tato jednotka je přístupná jak z vnitřních prostor domu, tak i samostatným venkovním schodištěm přímo ze zahrady. Objekt je vytápěn ústředním topením - kotlem na tuhá paliva, napojen na obecní vodovod, odpady jsou svedeny do septiku, ohřev vody bojlerem. Ve sklepních prostorách se nachází garáž, dílna a uhelna. Na zahradě s ovocnými stromy je také malé jezírko, skleník a dřevníky. Na bytovou jednotku v přízemí a zahradu je vázáno věcné břemeno bezplatného užívání na dožití pro 1 osobu, která si hradí svoji spotřebu energií. Dům je dispozičně rozdělen tak, že každá jednotka je zcela samostatná a zajišťuje obyvatelům vlastní soukromí. Nahoruby jsou součástí obce Křečovice, s autobusovou obsluhovaností, obchod, škola, školka v Křečovicích, ostatní občanská vybavenost v Neveklově (7 km). Nová Živohošť je vzdálená cca 5 km, Praha cca 60 km.

- Celková cena: **6 900 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **v ceně právní servis a provize RK**
- ID zakázky: **18/5299**
- Aktualizace: **08.04.2022**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **110 m²**
- Užitná plocha: **220 m²**
- Plocha podlahová: **220 m²**
- Plocha pozemku: **1081 m²**
- Plocha zahrady: **971 m²**
- Sklep: **ano**
- Parkování: **ano**
- Garáž: **ano**
- Datum nastěhování: **Ihned**

- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Odpad: **Septik**
- Telekomunikace: **Telefon, Internet**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Prodej rodinného domu 126 m², pozemek 700 m² Křečovice, okres Benešov



9 500 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/krecovice--/3422472284>

Patříte k vášnivým rybářům, hledáte investiční příležitost nebo chcete jen o víkend vypnout u vody? Pokud ano, tak Vás zveme na prohlídku kompletně zrekonstruovaného rodinného domu, který se nachází na okraji rekreačně známé obce Nová Živohošť. Pokusím se Vám trochu přiblížit polohu domu s pozemkem, který má téměř 700

m². Les máte přímo u domu, na písčitou pláž vodní nádrže Slapy dojdete pohodlně pěšky cca za 2 minuty a do obchodu s restaurací a autobusovou zastávkou to budete mít jen 150 metrů. Dům je rozdělen na 2 samostatné jednotky a celková užitná plocha činí cca 126 m². Najdete zde i 40 m² nový sklep, 8m² sklad a 5 m² balkon s výhledem do zahrady a lesa. Obě jednotky jsou vybaveny kuchyňskou linkou a koupelnou. Aby toho nebylo málo, tak k domu patří ještě zahradní stavba, která je rozdělena na skladovací prostor a altán s posezením a velkým krbem. Zajímá Vás přibližný výnos? Pokud ano, tak se jedná cca o 160.000,- až 200.000,- jen za letní sezónu. Energetická třída G je zvolena automaticky, neboť zatím nemám PENB.

- Celková cena: **9 500 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **890/RZ/33**
- Aktualizace: **07.04.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **96 m²**
- Užitná plocha: **126 m²**
- Plocha pozemku: **700 m²**
- Sklep: **40 m²**
- Parkování: **2**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Topení: **Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické**
- Odpad: **Jímka**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Prodej rodinného domu 119 m², pozemek 887 m² Křečovice - Poličany, okres Benešov



9 900 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/krecovice-policany-/55544156>

Prodej rodinného domu 3+1 s užitnou plochou 119m², po celkové rekonstrukci, Křečovice - Poličany, okres Benešov. Dům se nachází u Slapské přehrady, respektive v její zátocy, kousek od Nové Živohoště v obci Křečovice - Poličany. Pozemek má celkovou rozlohu 887m² (110m² zastavěná plocha + 777m² mírně svažité zahrady). V

přízemí domu je obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelním koutem, ložnice, komora a koupelna s vanou a toaletou. V patře je velký otevřený prostor (možné jednoduchou úpravou rozdělit na dva až tři pokoje), koupelna a balkon s výhledem do zátoky. Dům není připojen na elektrickou síť, proto je elektřina zajištěna solárním systémem s velkokapacitními bateriemi umístěnými ve sklepě domu. Vytápění a ohřev vody je řešen automatickým kotlem na dřevěné pelety. Dům se nachází v 1. povodňové zóně, tedy v zóně s velmi nízkým až zanedbatelným rizikem povodně.

- Celková cena: **9 900 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **N89897**
- Aktualizace: **31.03.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **110 m²**
- Užitná plocha: **119 m²**
- Plocha pozemku: **887 m²**
- Plocha zahrady: **777 m²**
- Sklep: **ano**
- Parkování: **ano**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **ČOV pro celý objekt**
- Energetická náročnost budovy: **Třída A - Mimořádně úsporná č. 78/2013 Sb.**

Prodej rodinného domu 132 m², pozemek 1 209 m² Křečovice - Poličany, okres Benešov



8 990 000 Kč

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/krecovice-policany-/1980496220#fullscreen=false>

Dnes vám chci představit zděný dům 6+kk v Poličanech, které leží 9 km od Nové Živohoště. Dům byl kolaudován na začátku roku 2022 a dosud užíván jako chata. Napojený je na elektřinu i obecní vodu. Pozemek o celkové výměře

1209 metrů čtverečních leží na klidném místě kousek od Trapistického kláštera z roku 2008. V okolí najdete množství Lesů, polí a luk. Asi 18 minut pěšky od domu je vyhlídka Psané skály, která shlíží na rameno Vltavy. Nejbližší zastávka autobusu od domu je 1,6 km což je 3 minuty autem, 7 minut na kole nebo 34 minut pěšky. Nejbližší nákup uděláte v Křečovicích, nebo na Nové Živohošti. První písemná zmínka o Poličanech, které jsou součástí obce Křečovice je z roku 1561. Křečovice proslavilo mimo jiné i natočení filmu Jiřího Menzla podle scénáře Zdeňka Svěráka and #34;Vesničko má středisková and #34;. Což jsem já osobně nevěděl a to ten film mám rád. Ale žádný nabouraný sloup and #34;Pražáka and #34; jsem neviděl. Dům je umístěn z části na svahu. Díky tomu byl vystavěn do 3 podlaží. Lze ho využívat jak pro rekreaci, tak i pro trvalé bydlení. O vytápění se nyní stará masivní krbová vložka. Na plánek s rozměry a dispozicí se můžete podívat níže, nebo si ho i stáhnout. Dům je cihlový s plastovými okny a dveřmi. Na zemi jsou plovoucí podlahy. Na střeše je pálená taška. Dispozice 6+kk a dvě koupelny nabízí dostatek prostoru pro větší rodinu, nebo větší počet rekreatantů. To vytváří docela zajímavé podmínky pro případný následný pronájem tuzemským turistům. Pronájem chat a chalup nabyl na oblibě hlavně v posledních letech. Jak jste si všimli na fotkách, dům je téměř dokončen. Chybí položit podlahy ve dvou pokojích, některé parapety, dořešit kuchyni. K tomu se bohužel již bývalý majitel a stavitel nedostal. Myslím, že tuto nemovitost ocení hlavně ten, kdo chce trávit čas na klidném místě daleko od přeplněných městských ulic. Nebo ten kdo využije potenciálu vyhlášené rekreační lokality a pojme to jako investici ke krátkodobým pronájmům.

- Zlevněno: **8 990 000 Kč za nemovitost**
- Původní cena: **9 290 000 Kč**
- Poznámka k ceně: **včetně právního servisu, úschovy financí, poplatků na katastr a odměny RK**
- ID zakázky: **10098**
- Aktualizace: **08.04.2022**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Novostavba**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3**
- Plocha zastavěná: **195 m²**
- Užitná plocha: **132 m²**
- Plocha podlahová: **132 m²**
- Plocha pozemku: **1209 m²**
- Plocha zahrady: **1014 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod, Studna**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Odpad: **Septik, Jímka**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová, Zpevněná**



Parcela

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Benešov
Obec: Křečovice

Katastrální území: Živohošť
Parcela: 1698/24
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -748267 **Y:** -1080110

Souřadnice GPS: N: 49°45'1,21" **E:** 14°24'59,07"

Kód parcely 2415216201 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2022 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód parcely - předávací kód parcely dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP