

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17609-2251/2022

DODATEK č. 1

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční agentura v.o.s., insolvenční správce dlužníka CMC Servis AZ s.r.o., Děkanská vinice I 828/14, Nusle (Praha 4), 140 00 Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary
Číslo jednací:	MSPH 60 INS 7898/2022
Účel dodatku	Úprava výpočtu v rámci ceny zjištěné
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Štikov č.p. 117, Nová Paka, okres Jičín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	03.11.2022
Zpracováno ke dni:	03.11.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Dodatek znaleckého posudku obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.3.2023

A. ZADÁNÍ

Znalecký úkol - odborná otázka

Vynechání mylně oceněného neexistujícího zděného skladu ve výpočtu zjištěné ceny dle cenového předpisu.

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Štikov 117
509 01 Nová Paka
LV: 2446
Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Nová Paka
Katastrální území: Nová Paka
Počet obyvatel: 9 044
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 411,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 019,00 Kč/m²**

Obsah

1. Budova č.p. 117
2. Přípojka vody DN 50 mm
3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
4. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část
5. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie
6. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel
7. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
9. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
10. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
11. Bazén venkovní
12. Letní grilovací přístřešek
13. Pozemky
14. Porosty

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,660}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,693}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,660}$$

1. Budova č.p. 117

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	I. budovy bytové ostatní (sociální péče)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	12,60*41,00+19,80*24,40	=	999,72
Vrchní stavba	12,60*41,0	=	516,60
Vrchní stavba	14,85*16,95	=	251,71
Vechní stavba	19,80*24,40	=	483,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	999,72 m ²	2,90 m	2 899,19
Vrchní stavba	516,60 m ²	6,30 m	3 254,58
Vrchní stavba	251,71 m ²	4,15 m	1 044,60
Vechní stavba	483,12 m ²	8,60 m	4 154,83

Součet 2 251,15 m² 11 353,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $11\,353,20 / 2\,251,15 = 5,04\text{ m}$
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $2\,251,15 / 4 = 562,79\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(12,60*41,00+19,80*24,40)*(2,90)$	=	2 899,19 m ³
Vrchní stavba	$(12,60*41,0)*(6,30)$	=	3 254,58 m ³
Vrchní stavba	$(14,85*16,95)*(4,15)$	=	1 044,59 m ³
Vechní stavba	$(19,80*24,40)*(8,60)$	=	4 154,83 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	2 899,19 m ³
Vrchní stavba	NP	3 254,58 m ³
Vrchní stavba	NP	1 044,59 m ³
Vechní stavba	NP	4 154,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		11 353,19 m ³

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 vč. zemních prací	beton s kamenivem	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, smíšené zdivo	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá, hydroizol. folie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové stříkané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, mramor. obklad, keram. dlažba	S	100
11. Dveře	dřevěné s kovovými i obložkovými zárubněmi	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná s dvojsklem	S	50
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	50
14. Povrchy podlah	beton, PVC, krytiny, dlažby	S	100
15. Vytápění	ústřední, elektrokotel + kotel na pevná paliva	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocel. trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100

21. Ohřev teplé vody	el. bojler, zásobník v okruhu UT	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	nákladní výtah na jídlo	S	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Svislé konstrukce	S	15,40	100	1,00	15,40
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,40	100	1,00	3,40
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,60	100	1,00	3,60
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,10	50	1,00	2,55
13. Okna	S	5,10	50	1,00	2,55
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,60	100	1,00	5,60
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,10	100	1,00	3,10
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,30	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,50	100	1,00	5,50
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9800

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 239,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9317
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7167
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9800
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 299,20

Plná cena: $11\,353,19\text{ m}^3 * 3\,299,20\text{ Kč/m}^3$ = **37 456 444,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 33 / 100 = 33,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,0\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,670
=	25 095 817,78 Kč
*	0,660
=	16 563 239,73 Kč

Budova č.p. 117 - zjištěná cena = **16 563 239,73 Kč**

2. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm

2222

Délka: 55,00 m

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: $55,00\text{ m} * 1\,285,73\text{ Kč/m}$

=	465,-
*	1,0000
*	2,7650
=	1 285,73
=	70 715,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 33 / 60 = 55,0\%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0\% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,450
=	31 821,82 Kč
*	0,660
=	21 002,40 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena = **21 002,40 Kč**

3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm

2223

Délka: 80,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 810,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 934,06
Plná cena: 80,00 m * 4 934,06 Kč/m	=	394 724,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 100 = 33,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,670
=	264 465,62 Kč
*	0,660
=	174 547,31 Kč

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena

= **174 547,31 Kč**

4. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.5.8 Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	246 240,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	671 250,24
Plná cena: 1,00 ks * 671 250,24 Kč/ks	=	671 250,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 70 = 47,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 47,1 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,529
=	355 091,38 Kč
*	0,660
=	234 360,31 Kč

Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část - zjištěná cena

= **234 360,31 Kč**

5. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.8 Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	65 460,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	178 443,96
Plná cena: 1,00 ks * 178 443,96 Kč/ks	=	178 443,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 40 = 82,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 82,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,175
=	31 227,69 Kč
*	0,660
=	20 610,28 Kč

Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie - zjištěná cena = **20 610,28 Kč**

6. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 35,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	215,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	558,14
Plná cena: 35,00 m * 558,14 Kč/m	=	19 534,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 33 / 60 = 55,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,450
=	8 790,71 Kč
*	0,660
=	5 801,87 Kč

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel - zjištěná cena

= **5 801,87 Kč**

7. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

3 490,00 m²

Ocenění

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

= 475,-

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

* 1,0000

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

* 2,6530

Základní cena upravená [Kč/m²]

= **1 260,18**

Plná cena: 3 490,00 m² * 1 260,18 Kč/m²

= **4 398 028,20 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 33 / 60 = 55,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 55,0 \% / 100)$

* 0,450

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 979 112,69 Kč**

Koeficient pp

* 0,660

Cena stavby CS

= **1 306 214,38 Kč**

Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm - zjištěná cena

= **1 306 214,38 Kč**

8. 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

113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

620,00 m² pohledové plochy

Ocenění

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

= 240,-

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

* 1,0000

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

* 2,3980

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	575,52
Plná cena: 620,00 m ² * 575,52 Kč/m ²	=	356 822,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 33 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 33 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **53 523,36 Kč**

Koeficient pp

* 0,660

Cena stavby CS

= **35 325,42 Kč**

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 35 325,42 Kč

9. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

113

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

3,00 ks

Ocenění

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

= 1 450,-

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

* 1,0000

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

* 2,3980

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **3 477,10**

Plná cena: 3,00 ks * 3 477,10 Kč/ks

= **10 431,30 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)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 564,70 Kč**

Koeficient pp

* 0,660

Cena stavby CS

= **1 032,70 Kč**

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = 1 032,70 Kč

10. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	113
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3980
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 201,16
Plná cena: 1,00 ks * 8 201,16 Kč/ks	=	8 201,16 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

*	0,150
=	1 230,17 Kč
*	0,660
=	811,91 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena

= **811,91 Kč**

11. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$6,0 * 12,0 * 1,80 = 129,60 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 148,33
Plná cena: $129,60 \text{ m}^3 * 5 148,33 \text{ Kč/m}^3$	=	667 223,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 50 = 14,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 14,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,860
=	573 812,27 Kč
*	0,660
=	378 716,10 Kč

Bazén venkovní - zjištěná cena

= **378 716,10 Kč**

12. Letní grilovací přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	6,0*12,0 =	72,00	3,40 m
		72,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(6,0*12,0)*(3,40) =	244,80
Obestavěný prostor - celkem:			244,80 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 patky	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný vázaný, sedlový	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	oplechování kralj střechy z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	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

100,00

Koeficient vybavení K₄:**1,0000****Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0000

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

* 1,0000

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

* 2,4590

Základní cena upravená [Kč/m³]**= 1 844,25****Plná cena:** 244,80 m³ * 1 844,25 Kč/m³**= 451 472,40 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 40 = 17,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 17,5 % / 100)

* 0,825

Nákladová cena stavby CS_N**= 372 464,73 Kč**

Koeficient pp

* 0,660

Cena stavby CS**= 245 826,72 Kč****Letní grilovací přístřešek - zjištěná cena****= 245 826,72 Kč****13. Pozemky****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000Index polohy pozemku I_P = 0,660

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,660 = 0,660$$

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	1 019,-	0,660		672,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	175	81	672,54	54 475,74
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	176	1 303	672,54	876 319,62
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	358	86	672,54	57 838,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	362	18 661	672,54	12 550 268,94
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	683	171	672,54	115 004,34
Stavební pozemky - celkem			20 302		13 653 907,08

Pozemky - zjištěná cena celkem = 13 653 907,08 Kč

14. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Intenzivní typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen nebo polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 362	60	2,00 m ²	1,-		1,-	2,-
třešeň - vysokokmen nebo polokmen (třešeň) na pozemku p.č.: 362	25	6,00 m ²	12,08		12,08	72,48
Součet:					=	74,48 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	74,48 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
živý plot na pozemku p.č.: 362			30 roků	165,00 m
Živé ploty z jehl. dřevin (smrk ztepilý, douglaska)	5 040,-	- 50 %	2 520,-	415 800,-
modřín opadavý na pozemku p.č.: 362			50 roků	9,00 ks
Jehličnaté stromy I	25 760,-	- 50 %	12 880,-	115 920,-
bříza bělokorá na pozemku p.č.: 362			40 roků	8,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	78 600,-
Součet:				610 320,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	457 740,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = 457 814,48 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Budova č.p. 117	16 563 239,70 Kč
2. Přípojka vody DN 50 mm	21 002,40 Kč
3. Přípojka kanalizace DN 250 mm	174 547,30 Kč
4. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - stavební část	234 360,30 Kč
5. Čistírny pro 80 - 100 ekv. obyvatel - technologie	20 610,30 Kč
6. Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel	5 801,90 Kč
7. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm	1 306 214,40 Kč
8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	35 325,40 Kč
9. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 032,70 Kč
10. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	811,90 Kč
11. Bazén venkovní	378 716,10 Kč
12. Letní grilovací přístřešek	245 826,70 Kč
13. Pozemky	13 653 907,10 Kč
14. Porosty	457 814,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

33 099 210,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

33 099 210,- Kč

slovy: Třicetřímilionůdevadesátdevěttisícdevětšedeset Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

- zůstává beze změny

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

Výsledek dle cenového předpisu

33 099 210,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

32 354 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

32 967 000 Kč

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

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy větší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání.

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny Domova se zvláštním režimem (Domova pro seniory) č.p. 117 a pozemku parc. č. st. 175, st. 176, p.p.č. 358, 362 a 683 na LV 2446 v obci Nová Paka, okres Jičín, katastrální území Štikov.

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

32 354 000,- Kč

Slovy: třicetdvamilionůtřistapadesátčtyřtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.3.2023

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek a dodatek je zapsán pod pořadovým číslem 17609-2251/2022 znaleckého deníku.