

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1104/13/2015

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b> Rodinný dům č.p. 222	
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Lužec nad Vltavou, k.ú. Lužec nad Vltavou
Adresa nemovité věci:	Fibichova 222, 277 06 Lužec nad Vltavou
<b>OBJEDNAVATEL:</b> GLADYS AUCTION, s.r.o.	
Adresa objednatele:	V olšínách 2300/75, 10000 Praha 10 - Strašnice
<b>ZHOTOVITEL :</b> Milan Hasil	
Adresa zhotovitele:	Ke Kateřinkám 1407, 149 00 Praha 4
	IČ: telefon: 737257625 e-mail: mhasil@chello.cz
	DIČ: fax:
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> Prodej nemovitosti mimo dražbu elektronické aukce (ocenění stávajícího stavu)	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 567 131 Kč</b>

Datum místního šetření:

1.2.2015

Stav ke dni :

1.2.2015

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 3

**V Praze, dne 6.2.2015**



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitosti a ceny zjištěné dle zák. č. 151/1997 Sb. Rodinného domu č.p. 222 na pozemku parc.č. 236 a pozemků parc.č. 709/10, parc.č. 709/9 v obci Lužec nad Vltavou, katastrální území Lužec nad Vltavou, okres Mělník, kraj Středočeský

### Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí

Katastrální mapa

Údaje sdělené vlastníkem objektu

Údaje zjištěné při místním šetření a zaměření objektu

### Místopis

Obec Lužec nad Vltavou se nachází v blízkosti okresního města Mělník. V obci je mateřská školka, praktický lékař, policie, zdravotní středisko, restaurační a kulturní zařízení. Dopravní dostupnost autobusovými a vlakovými spoji. IS - voda, kanalizace, plyn

### Způsoby oceňování majetku a služeb §2

majetek a služba se oceňují obvyklou cenou pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 věci a určí se porovnáním.

## Způsoby oceňování

**a) nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

**b) výnosový způsob**, který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)

**c) porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

## Vlastnické a evidenční údaje

Dle VKN - LV 407

Hron Michal, Fibichova 222, 27706 Lužec nad Vltavou

nemovitosti

pozemky

parc.č. St. 236 výměra 283m<sup>2</sup> zastavěná plocha nádvoří

parc.č. 709/9 výměra 431m<sup>2</sup> zahrada

parc.č. 709/10 výměra 283m<sup>2</sup> zahrada

stavba č.p. 222 na parc.č. 236

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	--

<b>Celkový popis</b>
----------------------

Jedná se o přízemní jednobytový rodinný dům z části podsklepený postavený v období 1922 s přístavbou provedenou cca před 15 roky.

Dispoziční řešení:

1 .p.p sklep

1n.p.vstupní zápraží, chodba, 3 pokoje, koupelna, WC

vybavení rodinného domu ve standardním provedení

Konstrukční řešení:

Základy ve standardním provedení, svislé nosné konstrukce zděné, stropní konstrukce dřevěné trámové, zastřešení sedlovou střechou nad přístavbou zastřešení plochou střechou, krytina z bet. tašek, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné - štukové, venkovní štukové z části chybějící (přístavba), okna dřevěná zdvojená, vytápění na TP, rozvod, vody, ohřev z el. zásobníku, odkanalizování do veřejné kanalizace, koupelna s WC se standardním vybavením.

Pozemky ve funkčním celku s možností napojení na IS (el., voda, kanal. plyn.)

Veškeré ostatní informace o nemovitosti jsou uvedeny ve výpočtu indexu cenového porovnání.

RIZIKA	
<b>Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>	

Nemovitá věc není situována v záplavovém území	Nemovitá věc situována v záplavovém území	
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>		
Zástavní právo		
Exekuce		
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>		

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle zák.č. 151/1997 Sb.

#### 1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p. 222

1.2 Vedlejší stavba

1.3 Kolna

1.4 Studna I.

1.5 Studna II.

#### 2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 222

## OCENĚNÍ

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01

2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,941}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^n P_i) = 1,010$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,950$$

**Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Lužec nad Vltavou:**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 590,00 Kč/m<sup>2</sup>**

**Koeficienty obce**

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 652,20 \text{ Kč/m}^2$$

**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**1. Ocenění staveb**

**1.1 Rodinný dům č.p. 222**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 453,- Kč/m <sup>3</sup>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.n.p.:  $16,13 \cdot 7,75 - 2,20 \cdot 7,73 = 108,00 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.n.p.:	108,00 m <sup>2</sup>	2,80 m

## Obestavěný prostor

OP: $4,00 \cdot 4,00 \cdot 2,40 + 10,13 \cdot 5,53 \cdot 2,80 + 7,75 \cdot 6,00 \cdot 3,50 + 2,40 \cdot 2,00 \cdot 3,50 + 10,13 \cdot 5,53 \cdot 3,20$	= 554,06 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	= 554,06 m <sup>3</sup>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 108,00 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 108,00 m<sup>2</sup>

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00



13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - provedení fasády na přístavbě a drobných venkovních úprav	III	0,85
--	-----	------

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,850 = \mathbf{0,694}$$

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

5

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,893}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec -	I	0,00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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

11

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,010$$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 0,694 = 1\,702,38 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p = 554,06 \text{ m}^3 * 1\,702,38 \text{ Kč/m}^3 * 0,893 * 1,010 = 850\,719,01 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 850\,719,01 \text{ Kč}$$

## 1.2 Vedlejší stavba

### 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

### Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
OP	2,60*7,60*2,25	=	44,46 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	44,46 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		44,46 m <sup>3</sup>

### 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	standard	S	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	N	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	standard	S	100
7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	standard	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	N	31,30	100	1,54	48,20
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80

4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					116,90
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,1690</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,1690
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 294,30</b>
<b>Plná cena: 44,46 m<sup>3</sup> * 2 294,30 Kč/m<sup>3</sup></b>	=	<b>102 004,58 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$	*	0,200
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>20 400,92 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,950
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>19 380,87 Kč</b>
<b>Vedlejší stavba - zjištěná cena</b>	=	<b>19 380,87 Kč</b>

### 1.3 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

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
OP	4,60*4,45*2,30	=	47,08 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	47,08 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		47,08 m <sup>3</sup>

### 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	standard	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	standard	S	100
7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100

10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standard	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	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	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9860</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m <sup>3</sup> ]	= 970,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	* 0,9860
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,0670
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	<b>= 1 779,23</b>
<b>Plná cena: 47,08 m<sup>3</sup> * 1 779,23 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>= 83 766,15 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$	*	0,167
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>13 988,95 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,950
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>13 289,50 Kč</b>
<b>Kolna - zjištěná cena</b>	=	<b>13 289,50 Kč</b>

## 1.4 Studna I.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 19 050,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		<b>= 28 800,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		* 2,2930
<b>Upravená cena studny</b>		<b>= 59 434,56 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$	*	0,250
	=	<b>14 858,64Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>14 858,64 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,950
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>14 115,71 Kč</b>

<b>Studna I. - zjištěná cena</b>	<b>= 14 115,71 Kč</b>
----------------------------------	-----------------------

## 1.5 Studna II.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 19 050,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		<b>= 28 800,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		* 2,2930
<b>Upravená cena studny</b>		<b>= 59 434,56 Kč</b>

### 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
	<b>= 19 791,71Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	<b>= 19 791,71 Kč</b>
Koeficient pp	* 0,950
<b>Cena stavby CS</b>	<b>= 18 802,12 Kč</b>
<b>Studna II. - zjištěná cena</b>	<b>= 18 802,12 Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

#### Ocenění



## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - 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

6

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

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,941**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,010**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,941 \* 1,000 \* 1,010 = 0,950**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	652,20	0,950		619,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek	St. 236	283,00	619,59	175 343,97
§ 4 odst. 1	Pozemek	709/9	431,00	619,59	267 043,29
§ 4 odst. 1	Pozemek	709/10	283,00	619,59	175 343,97
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>617 731,23</b>

<b>Pozemky - zjištěná cena</b>	=	<b>617 731,23 Kč</b>
--------------------------------	---	----------------------

## Ocenění majetku obecnou metodikou

### 1. Porovnávací ocenění

#### 1.1 Rodinný dům č.p. 222

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
-------------------------------

Užitná plocha: 87,00 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 645,60 m<sup>3</sup>

Zastavěná plocha: 108,00 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 714,00 m<sup>2</sup>

#### Popisy porovnatelných nemovitých věcí

<b>Rodinný dům - Lužec nad Vltavou</b>	
--	--

Prodej přízemního rodinného domu s dispozicí 3+1 se zahradou a prostorným dvorem. Rekonstrukce objektu v roce 2007, topení lokální na tP, elektrické, Veškerá občanská vybavenost, veřejný vodovod, veřejná kanalizace.

Stavebně technický stav - velmi dobrý

<b>Rodinný dům - Býkev</b>	
----------------------------	--

Prodej přízemního rodinného domu 3+1 s garáží s částečným podsklepením, vedlejší stavby na pozemku, vytápění na TP, po částečné rekonstrukci v roce 1989, veřejný vodovod, kanalizace

<b>Rodinný dům - Kly</b>	
--------------------------	--

Prodej přízemního rodinného domu po rekonstrukci (nová střecha, okapy, podlahy, dlažba, rozvod ÚT) kotel na TP, el.boiler, koupelna s WC, ve standardu, veřejný vodovod, kanalizace.

Stavba v dobrém stavu.

**Srovnatelné nemovité věci**

<b>Název: Rodinný dům - Lužec nad Vltavou</b>				
<b>Lokalita</b> Lužec nad Vltavou <b>Použité koeficienty:</b> K1 Redukce pramene ceny 0,95 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,10 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00				
			<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b> 1,05	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b> 11 234
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>	
120,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 290 000 Kč	10 750 Kč/m <sup>2</sup>	

<b>Název: Rodinný dům - Býkev</b>				
<b>Lokalita</b> Býkev <b>Použité koeficienty:</b> K1 Redukce pramene ceny 0,95 K2 Velikosti objektu 1,05 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,10 K6 Vliv pozemku 1,05 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00				
			<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>

		1,15	19 698
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
124,00 m <sup>2</sup>	1 257 m <sup>2</sup>	2 120 000 Kč	17 097 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Název: Rodinný dům - Kly</b>			
<b>Lokalita Kly</b>			
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny 0,95			
K2 Velikosti objektu 1,00			
K3 Poloha 1,00			
K4 Provedení a vybavení 1,00			
K5 Celkový stav 1,10			
K6 Vliv pozemku 1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena KČ/m<sup>2</sup></b>
		1,05	23 106
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
90,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 990 000 Kč	22 111 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	11 234 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 013 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	23 106 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>18 013 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 567 131 Kč</b>

<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>
-----------------------------

**Rekapitulace ocenění prováděného podle zák.č. 151/1997 Sb.:**

## 1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p. 222	850 719,00 Kč
1.2 Vedlejší stavba	19 381,00 Kč
1.3 Kolna	13 290,00 Kč
1.4 Studna I.	14 116,00 Kč
1.5 Studna II.	18 802,00 Kč
	916 308,00 Kč

## 2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky 617 731,00 Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 222 1 567 131,00 Kč

	Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 567 131 Kč	
Výnosová hodnota	0 Kč	
Věcná hodnota	0 Kč	
Hodnota pozemku	0 Kč	
Zjištěná cena dle zák.č. 151/1997 Sb.	1 534 038 Kč	
<b>Obvyklá cena</b>		
<b>1 567 131 Kč</b>		
slovy: Jedenmilionpětsetšedesátsedmtisícjednostotřicetjedna Kč		

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Významnou vypovídací schopnost v vztahu k tržní hodnotě nemovitosti má porovnávací metoda srovnatelných nemovitostí, která reflektuje aktuální stav nabídky a poptávky na realitním trhu. Vzhledem k tomu že hodnocený majetek je na realitním trhu obchodován má ve vztahu k tržní hodnotě podstatný význam.

Odhad obvyklé ceny nemovitosti rodinného domu č.p. 222 včetně příslušenství a pozemků parc.č. 236, parc.č. 709/9, parc.č. 709/10 v obci Lužec nad Vltavou, katastrální území Lužec nad Vltavou, okres Mělník, kraj Středočeský je v souladu s výší ceny zjištěné porovnávacím způsobem (obecná metodika) cca 1,567.131,- Kč

V Praze 6.2.2015

Milan Hasil

Ke Kateřinkám 1407

149 00 Praha 4

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999 pod č.j. Spr.3918/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1104/13/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 13/2015.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z KN	1
Katastrální mapa	1