

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1105/14/2015

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p. 268	
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Kročehlavy
Adresa nemovité věci:	Jeronýmova 268, 272 01 Kročehlavy
OBJEDNAVATEL: GLADYS AUCTION, s.r.o.	
Adresa objednavatele:	V olšínách 2300/75, 10000 Praha 10 - Strašnice
ZHOTOVITEL : Milan Hasil	
Adresa zhotovitele:	Ke Kateřinkám 1407, 149 00 Praha 4
	IČ: telefon: 737257625 e-mail: mhasil@chello.cz
	DIČ: fax:
ÚČEL OCENĚNÍ: Prodej nemovitosti mimo dražbu formou elektronické dražby (ocenění stávajícího stavu)	
Obvyklá cena	3 806 992 Kč

Datum místního šetření: 1.2.2015

Stav ke dni :

1.2.2015

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 6.2.2015



NÁLEZ

Znalecký úkol	
----------------------	--

Úkolem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovitosti, stanovení cena nemovitosti dle zák.č. 151/1997 Sb. rodinného domu č.p. 268 včetně příslušenství na pozemku parc.č. 1925 v obci Kročehlavy, katastrální území Kročehlavy, okres Kladno, kraj Středočeský

Přehled podkladů	
-------------------------	--

Výpis z katastru nemovitostí (informativní)

Katastrální mapa

zák.č. 151/1997 Sb.

Obecná metodika oceňování nemovitostí

Seznam porovnatelných nemovitostí (Sreality, reality idnes...)

Údaje zjištěné na místě při místním šetření dne 1.2.2015

Místopis	
-----------------	--

Kročehlavy jsou v současné době jednou z největších čtvrtí města Kladno.

Objekt rodinného domu se nachází v zastavěné části obce na nároží ulice Jeronýmova a ul. Dělnická. Objekt s dobrou dostupností autobusového spoje, objekt se nachází v lokalitě s kompletní občanskou vybaveností, kompletní inženýrské sítě.

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

Celkový popis	
----------------------	--

Samostatně stojící částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a částečně obytným podkrovím. postavený v období roku 1911. Objekt byl částečně rekonstruován v období roku 1991. na pozemku se nachází garáž přístupná z ulice Jeronýmova. v přízemí se nachází samostatně přístupná bytová jednotka, dále prostor ke komerčním účelům (kancelář), ve 2.n.p je bytová jednotka s prosklenou pavlačí funkčně propojená s podkrovním prostorem, který je z části obytný. Schodiště umístěné v západní části objektu funkčně propojené s jednotlivými podlažími.

Dle dostupných informací je objekt již delší dobu neobydlen, pouze část podkroví. Objekt je vytápěn z plynové kotle, který v době ocenění není v provozu. Jednotlivé bytové prostory jsou s vnitřním hygienickým vybavením (WC, koupelny), objekt vyžaduje částečnou rekonstrukci vnitřních prostor. Objekt napojen na veškeré IS.

Konstrukční řešení:

svislé nosné zděné, stropní konstrukce ve standardním provedení, zastřešení valbovou střechou, krytina pálená, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, omítky štukové, okna z větší části rekonstruované pouze v podkrovní části původní dřevěné špaletové, podlahy místností z keramické dlažby, dřevěné, vytápění ústřední z plyn. kotle, elektrické, rozvod vody, TUv z el. zásobníku, vnitřní vybavení ve standardu.

Veškeré ostatní konstrukční prvky a vybavení stavby uvedeny ve výpočtu koef K4 a v indexu It, Ip.

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.

Na území celé ČR je v současné době velice rozšířena realitní činnost pomocí internetových vyhledávačů. Znalec systematicky sleduje zejména webové stránky www.Sreality.cz, reality.idnes.cz, reality.cz, [reality mix.centrum.cz](http://reality.mix.centrum.cz), nemovitosti.cz, web stránky RK a pod. dále databázi již obchodovatelných nemovitostí. Použité údaje o cenách byly vyhledány zejména z internetového vyhledávače S-reality na portálu Seznam, kde výběrem za posledních 90 dní byly použity níže uvedené, obdobné obchodované reality. Soubor obsahuje přehled takových nemovitostí, které mají většinu vyhodnocovacích, základních parametrů se stejnou, srovnatelnou, nebo podobnou hodnotu. Jedná se zejména o tyto základní údaje: zastavěnost, stáří, typ zástavby, příslušenství, vybavení, technická infrastruktura, technický stav, inženýrské sítě, situování objektu apod..) Jednotlivé nemovitosti jsou ve zdrojích znalce evidovány a pak vyhodnocovány pro použití k výpočtu porovnávací cenou. Z průměru porovnávacích cen je pak odvozena cena porovnáním s použitím koeficientu neověřených údajů o 15- 20% na tzv. pramen ceny, který snižuje odvozenou cenu vzhledem se k opakujícím realitním nabídkám shodných nemovitostí za různé ceny realitními kanceláři a přitom není jednoznačné, za jakou cenu byla nemovitost skutečně prodána a jak dlouho její prodej trval.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
⌋ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	◆ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
◆ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	◆ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
⌋ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	◆ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
⌋ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	◆ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	

<table border="0"> <tr> <td style="border: none;">}</td> <td style="border: none;">Nemovitá věc není situována v záplavovém území</td> <td style="border: none;">♦</td> <td style="border: none;">Nemovitá věc situována v záplavovém území</td> </tr> </table>	}	Nemovitá věc není situována v záplavovém území	♦	Nemovitá věc situována v záplavovém území	
}	Nemovitá věc není situována v záplavovém území	♦	Nemovitá věc situována v záplavovém území		
Věcná břemena a obdobná zatížení:					
<table border="0"> <tr> <td style="border: none;">}</td> <td style="border: none;">Zástavní právo</td> </tr> <tr> <td style="border: none;">}</td> <td style="border: none;">Exekuce</td> </tr> </table>	}	Zástavní právo	}	Exekuce	
}	Zástavní právo				
}	Exekuce				
Ostatní rizika:					
<table border="0"> <tr> <td style="border: none;">}</td> <td style="border: none;">Stavby dlouhou dobu neužívané</td> </tr> </table>	}	Stavby dlouhou dobu neužívané			
}	Stavby dlouhou dobu neužívané				
Komentář: Dle zjištěných informací není stavba v době ocenění užívána jen z části podkroví					

OBSAH

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

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p. 268

1.2 Garáž

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 268

OCENĚNÍ

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 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 - Negativní - zástavní právo exekutorské	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Možnost dispozičního využití stavby	III	0,20
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,180$

i=1

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
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

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum P_i) = 1,050$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,239$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Kročehlavy:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZCv = 1\,500,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění prováděné podle zák.č. 151/1997 Sb.

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. 268

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	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:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.n.p.	11,00*14,80+8,18	=	170,98
2.n.p.	170,98	=	170,98

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.n.p.	170,98 m ²	3,50 m
2.n.p.	170,98 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
OP	56,28*2,50+170,98*3,50+170,98*3,40+170,98*2,15	=	1 688,07 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	1 688,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 688,07 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	standardní	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	standardní	S	100
4. Střecha	standard	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	standardní	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	standard	S	100
13. Okna	standard	S	100
14. Podlahy obytných místností	standard	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	standard	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100

18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	standardní	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	standard	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80

23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9550

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,44	104	200	52,00	3,8688
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	23,35	104	150	69,33	16,1886
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,80	104	150	69,33	6,1010
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,45	104	150	69,33	3,7785
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,35	24	70	34,29	1,1487
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,84	24	40	60,00	0,5040
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,49	40	60	66,67	4,3269
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,25	24	40	60,00	1,9500
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,41	24	30	80,00	1,9280
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,51	104	140	74,29	1,8647
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,46	24	50	48,00	1,6608
13. Okna	S	5,20	90,00	1,00	4,68	4,90	24	50	48,00	2,3520
13. Okna	S	5,20	10,00	1,00	0,52	0,54	104	104	100,00	0,5400
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,30	24	40	60,00	1,3800
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,15	24	30	80,00	0,9200
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,61	24	40	60,00	2,7660
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,29	60	70	85,71	3,6770
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,63	24	30	80,00	0,5040
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,14	50	60	83,33	2,6166
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,88	24	30	80,00	1,5040
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	24	30	80,00	0,4160
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,93	60	80	75,00	2,1975
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,34	24	30	80,00	4,2720

25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	24	30	80,00	0,3360
Opotřebení:									66,8 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9550
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1190
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 296,45
Plná cena: 1 688,07 m³ * 4 296,45 Kč/m³	=	7 252 708,35 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 66,8 % /100)	*	0,332
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 407 899,17 Kč
Koeficient pp	*	1,239
Cena stavby CS	=	2 983 387,07 Kč
Rodinný dům č.p. 268 - zjištěná cena	=	2 983 387,07 Kč

1.2 Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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 ³]
OP	3,50*6,50*2,50	=	56,88 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	56,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		56,88 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	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	standard	S	100
3. Stropy	standard	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	standard	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	dřevěné plné	S	100
9. Okna	standard	S	100
10. Vrata	standardní	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70

9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 842,13
Plná cena: 56,88 m³ * 2 842,13 Kč/m³	=	161 660,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 70 = 71,4 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 71,4 \% / 100)$	*	0,286
Nákladová cena stavby CS_N	=	46 234,86 Kč
Koeficient pp	*	1,239
Cena stavby CS	=	57 284,99 Kč
Garáž - zjištěná cena	=	57 284,99 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. 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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,180$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,180 * 1,000 * 1,050 = 1,239$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	1 500,-	1,239		1 858,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	pozemek	1925	297,00	1 858,50	551 974,50
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					551 974,50
Pozemky - zjištěná cena				=	551 974,50 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 268

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 304,00 m²

Obestavěný prostor: 1 744,95 m³

Zastavěná plocha: 170,98 m²

Plocha pozemku: 297,00 m²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Rodinný dům - Kročehlavy - Kladno	
--	--

Prodej rodinného domu částečně podsklepeného, částečně obytného podkroví s možností vybudování dalších prostor, malý dvorek se stavbami, ústřední plynové vytápění, IS kompletní, nutná částečná rekonstrukce

Rodinný dům Kročehlavy	
-------------------------------	--

Prodej patrového rodinného domu 4+1 s garáží s parkovacím stáním na pozemku, v roce 2003 částečná rekonstrukce (fasáda, plynové topení), IS kompletní, velmi dobrý stav

Rodinný dům Kročehlavy	
-------------------------------	--

Prodej patrového částečně podsklepeného rodinného domu 3+1 s garáží, využít jako dvougenerační, 2 bytové jednotky, plynový kotel, boiler, veškeré IS

Rodinný dům Kročehlavy	
-------------------------------	--

Prodej rodinného domu po celkové rekonstrukci, plynové topení, nové rozvody(voda, odpady, elektroinstalace).

Rodinný dům Kročehlavy	
-------------------------------	--

Prodej patrového z části podsklepeného rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami s možností komerčního využití (kancelář+ WC)se samostatným vstupem z ulice, možnost půdní vestavby, plynový kotel ÚT a kotel na TP, dvorek o rozloze 160m² dobrý stav

Rodinný dům Kročehlavy	
-------------------------------	--

Prodej částečně podsklepeného rodinného domu po částečné rekonstrukci, vytápění ústřední plynovým kotlem

Rodinný dům Kročehlavy	
-------------------------------	--

Prodej částečně podsklepeného patrového rodinného domu se započatými rekonstrukčními pracemi s podkrovním obývacím pokojem, parkovací místo na pozemku, vedlejší stavba na pozemku, standardní vybavení, průběžná údržba

Rodinný dům Kročehlavy	
-------------------------------	--

Prodej zrekonstruovaného dvougeneračního rodinného domu s garáží s dispozicí 5+2, vytápění plynové - lokální, veškeré IS

Rodinný dům Kročehlavy	
-------------------------------	--

Prodej patrového rodinného domu dispozičně řešeného jako 1+kk, 2+kk.,4+1, garáž, částečná rekonstrukce, vytápění ÚT plyn. dobrý stav

Rodinný dům Kročehlavy	
-------------------------------	--

Prodej patrového prostorného rodinného domu s garáží, dispozice 5+1, vytápění ÚT plynové, veškeré IS, 2 malé stavby na pozemku, dobrý stav

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům - Kročehlavy - Kladno			
Lokalita Kročehlavy Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,95 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C 0,95	Upravená j. cena Kč/m² 13 379
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
120,00 m ²	0 m ²	1 690 000 Kč	14 083 Kč/m ²

Název: Rodinný dům Kročehlavy	
Lokalita Kročehlavy - Wolkerova Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,95	

K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C 0,95	Upravená j. cena Kč/m² 13 132
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
361,00 m ²	0 m ²	4 990 000 Kč	13 823 Kč/m ²

Název: Rodinný dům Kročehlavy			
Lokalita Kročehlavy Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,95 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C 0,95	Upravená j. cena Kč/m² 8 771
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
378,00 m ²	0 m ²	3 490 000 Kč	9 233 Kč/m ²

Název: Rodinný dům Kročehlavy			
Lokalita Kročehlavy - Školská Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,95 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00			

K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C 0,95	Upravená j. cena Kč/m² 11 041
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
148,00 m ²	0 m ²	1 720 000 Kč	11 622 Kč/m ²

Název: Rodinný dům Kročehlavy			
Lokalita Kročehlavy Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,95 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C 0,95	Upravená j. cena Kč/m² 13 702
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
312,00 m ²	0 m ²	4 500 000 Kč	14 423 Kč/m ²

Název: Rodinný dům Kročehlavy			
Lokalita Kročehlavy - Patejdlova Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,85 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²

		0,85	12 749
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
140,00 m ²	0 m ²	2 099 909 Kč	14 999 Kč/m ²

Název: Rodinný dům Kročehlavy			
Lokalita kročehlavy - Lbušina			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny 0,95			
K2 Velikosti objektu 1,00			
K3 Poloha 1,00			
K4 Provedení a vybavení 1,00			
K5 Celkový stav 1,00			
K6 Vliv pozemku 1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		0,95	4 093
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
253,00 m ²	0 m ²	1 090 000 Kč	4 308 Kč/m ²

Název: Rodinný dům Kročehlavy			
Lokalita Kročehlavy - Novotného			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny 0,95			
K2 Velikosti objektu 1,00			
K3 Poloha 1,00			
K4 Provedení a vybavení 1,10			
K5 Celkový stav 1,00			
K6 Vliv pozemku 1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,05			
		Celkový koef. Kč	Upravená j. cena Kč/m²
		1,10	17 334
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena

307,00 m ²	0 m ²	4 850 000 Kč	15 798 Kč/m ²
-----------------------	------------------	--------------	--------------------------

Název: Rodinný dům Kročehlavy			
Lokalita Kročehlavy Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,95 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C 0,95	Upravená j. cena K_Č/m² 8 866
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
300,00 m ²	0 m ²	2 800 000 Kč	9 333 Kč/m ²

Název: Rodinný dům Kročehlavy			
Lokalita Kročehlavy - Blodkova Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,95 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 1,00 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C 0,95	Upravená j. cena K_Č/m² 22 161
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
150,00 m ²	0 m ²	3 499 000 Kč	23 327 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	4 093 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 523 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 161 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	12 523 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	304,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 806 992 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

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

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům č.p. 268	2 983 387,00 Kč
1.2 Garáž	57 285,00 Kč
	3 040 672,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky 551 975,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Rodinný dům č.p. 268 3 806 992,00 Kč

	Současný stav	
--	----------------------	--

Porovnávací hodnota	3 806 992 Kč	
Výnosová hodnota	0 Kč	
Věcná hodnota	0 Kč	
Hodnota pozemku	0 Kč	
Zjištěná cena dle zák.č. 151/1997 Sb.	3 592 647 Kč	
Obvyklá cena		
3 806 992 Kč		
slovy: Třimilionyosmsetšesttisícdevětsetdevadesát dva Kč		

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Významnou vypovídací schopnost ve 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. 268 na pozemku parc.č. 1925 v obci Kročehlavy, katastrální území Kročehlavy, okres Kladno, kraj Středočeský je v souladu s výší ceny zjištěné porovnávacím způsobem (obecná metodika) 3,807 992,- Kč

V Praze 6.2.2015

Milan Hasil

Ke Kateřinkám 1407

149 00 Praha 4

Znalecká doložka:	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. 1105/14/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14/2015.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Informativní výpis z katastru nemovitostí	1
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	1