

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3367/2016

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům čp. 75

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Černuc, k.ú. Miletice u Velvar

Adresa nemovité věci: Miletice 75, 273 24 Černuc

Vlastník stavby: Jiří Veselý, Miletice 75, 273 24 Černuc, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Jiří Veselý, Miletice 75, 273 24 Černuc, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: REXIM reality, s.r.o.

Adresa objednavatele: Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení 36K 19/2007-28 (ocení stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****1 600 000 Kč**

Datum místního šetření: 3.3.2016

Stav ke dni : 3.3.2016

Za přítomnosti: pana Veselého

Počet stran: 24 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 8.3.2016

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena rodinného domu čp. 75, okres Kladno, obec Černuc, včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 94 na katastrálním území Miletice u Velvar.

Přehled podkladů

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 34 ze dne 7.7.2014 a informativní ze dne 7.3.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
kopie katastrální mapy
znalecký posudek 472/12/07
cenová mapa ČR 1/2016
nabídky realitních kanceláří

Místopis

Obec Černuc se nachází v okrese Kladno v blízkosti obce Velvary na katastrálním území Miletice u Velvar.

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

Celkový popis

Oceňovaný rodinný dům je řadový krajový z roku 1885 situovaný štítovou a jednou podélnou obvodovou stěnou na hranici pozemku, která tvoří uliční čáru. Rodinný dům je podsklepen malým sklípkem s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem v sedlové střeše. Část navazující na západní obvodovou stěnu je zastřešena pultovým krovem. Součástí nemovitosti je tedy rodinný dům s kotelnou, garáž a kůlna. Vjezd do dvorní části je průjezdem, který je součástí rodinného domu uzavřeným dřevěnými vraty.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input 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 |

Komentář: garáž a kolna není specifikována v LV a není zakreslena v katastrální mapě

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům čp. 75
- 1.2 Garáž
- 1.3 Kolna
- 1.4 Studna

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemek parc.č. 94

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Garáž
- 1.2 Rodinný dům čp. 75

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Studna
- 2.2 Kolna

3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemek parc.č. 94

4. Výnosové ocenění

- 4.1

5. Porovnávací ocenění

- 5.1 Rodinný dům čp. 75

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty) - Miletice	IV	-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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - autobus zastávka Meletice 387 m	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,010}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Miletice u Velvar:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 500,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech - Kladno 20 km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka - vlak jednokolejný Černuc, autobus ČSAD 9 spojů Vraný-Velvary-Praha	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - pošta, mat. škola, základní škola a smíšené zboží, restaurace	III	0,95

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 296,00 \text{ Kč/m}^2$$

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům čp. 75

Oceňovaný rodinný dům je částečně podsklepený s přístupem poklopem v podlaze v oblasti přístřešku, dvoupodlažní, kde druhé podlaží tvoří půdní prostor. Část využita z původní kolny pro kuchyň a koupelnu je jednopodlažní zastřešena pultovým krovem. Objekt je zděné konstrukce ze smíšeného zdiva o tloušťce obvodových stěn 600 mm. Střešní krytina tašková s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce dřevěné trámové, vstup do půdního prostoru žebříkem z prostoru průjezdu. Vnitřní omítky štukové a provedeny jsou obklady stěn v koupelně s WC a ke kuchyňské lince. Na plochy stěn ze dvorní části bylo provedeno zateplení o tloušťce 100 mm. Okna plastová a jedno okno obývacího pokoje dřevěné špaletové. Dveře hladké plné a prosklené do ocelových zárubní, vrata průchodu dřevěná s dveřním křídlem. Podlahy plovoucí laminátové a dlažby.

Koupelna vybavena zapuštěnou vanou, umyvadlem a WC mísou kombi. V kuchyni standardní linka se sporákem plynovým (PB - spíž) dřezem. Vytápění ústřední kamny na tuhá paliva v kombinaci s ohřevem vody.

Stavebně technický stav: v roce 1980 byla provedena rekonstrukce. Výměna oken za plastová v roce 2005, výměna střešní krytiny včetně klempířských prvků 2006, postupně pak dále provedeny byly stavební úpravy interiéru, přístavba kotelny (1980) a zateplení fasády do dvorního traktu.

1.PP sklep

1.NP - průjezd, předsiň, dva pokoje, obývací pokoj, kuchyň, spíž a koupelna s WC a kotelna se samostatným vstupem z dvorní části.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	131 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 453,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	7,27 * 2,01	=	14,61 m ²
1.NP:	16,20 * 5,975 + 6,20 * 2,77 + 3,55 * 2,77	=	123,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	14,61 m ²	2,68 m
1.NP:	123,80 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

1.PP:	$(7,27 * 2,01) * (2,68)$	=	39,16 m ³
1.NP:	$(16,20 * 5,975) * (3,20) + (6,20 * 2,77) * (2,50) + (3,55 * 2,77) * (2,85 + 1,34/2)$	=	387,29 m ³
Zastřešení:	$(16,20 * 5,975) * (1,10 + 2,00/2) + (7,80 * 2,77) * (0,35 + 1,34/2)$	=	225,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	651,76 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	123,80 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	138,41 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,12

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový - krajový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm - 600 mm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan - elektro, voda, kanalizace - žumpa, plyn PB - sporák	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové - ústřední s kotlem na pevná paliva	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplně - standardní provedení - vana, umyvadlo a WC mísa kombi	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu - původní plocha z cihel ve dvorní části, žumpa, vstupní plocha z dlažby	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - přístřešek navazující na RD s nosnou konstrukcí z dřevěných sloupků (4.5 * 2.15)	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (6 + 15) = \mathbf{0,895}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,995 = \mathbf{1,035}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 1,035 = 2\,538,86 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 651,76 \text{ m}^3 * 2\,538,86 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,020 = 1\,670\,943,72 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 670 943,72 Kč

1.2 Garáž

Garáž je jednopodlažní, nepodsklepená, zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 300 mm s pilířky se zastřešením rovnou střechou se střešní krytinou živičnou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Podlaha z betonové mazaniny. Dveře hladké do ocelové zárubně, okno dřevěné jednoduché, vrata plechová vyklápěcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 36 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 1 474,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: $8,49 * 4,85 + 2,71 * 2,35 = 47,55 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	47,55 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

1.NP: $(8,49 * 4,85 + 2,71 * 2,35) * (2,55) = 121,24 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem: = **121,24 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm - 300 mm + sloupky	II	0,00
3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 36 let:

$$s = 1 - 0,005 * 36 = \mathbf{0,820}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,820 = \mathbf{0,820}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,474,- \text{ Kč/m}^3 * 0,820 = 1\,208,68 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 121,24 \text{ m}^3 * 1\,208,68 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 1,020 = 147\,976,46 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 147 976,46 Kč

1.3 Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	6,40 * 2,35	=	15,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	15,04 m ²	2,15 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(6,40 * 2,35)*(2,15)	=	32,34 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	32,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		32,34 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 pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	ŽB	S	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	štuková omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	cihelná	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	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. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K_4 :					0,9270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9270
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 935,58
Plná cena: 32,34 m ³ * 1 935,58 Kč/m ³	=	62 596,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 80 = 45,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)	*	0,550
Nákladová cena stavby CS_N	=	34 428,16 Kč

Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	34 772,44 Kč
Kolna - zjištěná cena	=	34 772,44 Kč

1.4 Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	6,00 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:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180

Upravená cena studny	=	25 145,66 Kč
-----------------------------	---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 130 = 76,9 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 76,9 \% / 100)$

*	0,231
---	-------

=	5 808,65Kč
---	-------------------

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp	*	1,010
Cena stavby CS	=	5 866,74 Kč

Studna - zjištěná cena	=	5 866,74 Kč
-------------------------------	---	--------------------

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek parc.č. 94

Oceňovaný pozemek je situovaný v části obce Miletice, obec Černuc na k.ú. Miletice u Velvar. Pozemek je rovinného charakteru se zajištěným příjezdem po zpevněné komunikaci s možností napojení z inženýrských sítí na přípojku elektro, vodovod a plyn.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - velikost	I	-0,01

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,990 * 1,020 = 1,000$

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	296,-	1,000		296,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	94	265,00	296,00	78 440,-
Stavební pozemek - celkem			265,00	m ²	78 440,-

Pozemek parc.č. 94 - zjištěná cena = 78 440,- Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Garáž

Garáž je jednopodlažní, nepodsklepená, zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 300 mm s pilířky se zastřešením rovnou střechou se střešní krytinou živičnou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Podlaha z betonové mazaniny. Dveře hladké do ocelové zárubně, okno dřevěné jednoduché, vrata plechová vyklápěcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.

Podkroví: podlaží
 nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	$8,49 * 4,85 + 2,71 * 2,35$	=	47,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	47,55 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(8,49 * 4,85 + 2,71 * 2,35) * (2,55)$	=	121,24 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	121,24 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		121,24 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	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):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 296,80
Plná cena: 121,24 m ³ * 2 296,80 Kč/m ³	=	278 464,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 80 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

* 0,550

Garáž - zjištěná cena

= **153 155,22 Kč**

1.2 Rodinný dům čp. 75

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	14,61 m ²	2,68 m
1.NP	123,80 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	(7,27 * 2,01)*(2,68)	= 39,16 m ³
1.NP	(16,20 * 5,975) * (3,20) + (6,20 * 2,77) * (2,50) + (3,55 * 2,77) * (2,85 + 1,34/2)	= 387,29 m ³
Zastřešení	(16,20 * 5,975) * (1,10 + 2,00/2) + (7,80 * 2,77) * (0,35 + 1,34/2)	= 225,31 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		39,16 m ³
1.NP		387,29 m ³
Zastřešení		225,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>651,76 m³</u>

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	P	5,65	100,00	5,65	5,66	131	200	65,50	3,7073
1. Základy	S	0,85	100,00	0,85	0,85	36	175	20,57	0,1748
2. Zdivo	S	24,48	85,00	20,81	20,81	131	200	65,50	13,6306
2. Zdivo	S	24,48	15,00	3,67	3,67	36	175	20,57	0,7549
3. Stropy	S	9,52	90,00	8,57	8,57	131	180	72,78	6,2372
3. Stropy	S	9,52	10,00	0,95	0,95	36	150	24,00	0,2280
4. Střecha	S	5,65	85,00	4,80	4,80	131	150	87,33	4,1918
4. Střecha	S	5,65	15,00	0,85	0,85	36	150	24,00	0,2040
5. Krytina	S	3,45	85,00	2,93	2,93	10	40	25,00	0,7325
5. Krytina	S	3,45	15,00	0,52	0,52	36	50	72,00	0,3744
6. Klempířské konstrukce	S	0,84	100,00	0,84	0,84	10	131	7,63	0,0641
7. Vnitřní omítky	S	6,38	100,00	6,38	6,38	36	80	45,00	2,8710
8. Fasádní omítky	S	2,78	100,00	2,78	2,78	36	50	72,00	2,0016
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	2,30	2,30	16	30	53,33	1,2266
11. Schody	S	2,41	100,00	2,41	2,41	131	200	65,50	1,5786
12. Dveře	S	3,35	100,00	3,35	3,35	36	50	72,00	2,4120
13. Okna	S	5,34	100,00	5,34	5,34	11	50	22,00	1,1748
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,10	1,10	16	20	80,00	0,8800
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50,00	1,10	1,10	5	20	25,00	0,2750
15. Podlahy ostatních místností	S	1,36	50,00	0,68	0,68	36	45	80,00	0,5440
15. Podlahy ostatních místností	S	1,36	50,00	0,68	0,68	16	45	35,56	0,2418
16. Vytápění	S	5,55	100,00	5,55	5,55	36	50	72,00	3,9960
17. Elektroinstalace	S	4,39	100,00	4,39	4,39	36	50	72,00	3,1608
19. Rozvod vody	S	3,03	100,00	3,03	3,03	36	50	72,00	2,1816
20. Zdroj teplé vody	S	1,78	100,00	1,78	1,78	36	40	90,00	1,6020
21. Instalace plynu	S	0,52	100,00	0,52	0,52	36	40	90,00	0,4680
22. Kanalizace	S	2,83	100,00	2,83	2,83	36	60	60,00	1,6980
23. Vybavení kuchyně	S	0,52	100,00	0,52	0,52	10	30	33,33	0,1733
24. Vnitřní vybavení	S	4,50	100,00	4,50	4,50	16	45	35,56	1,6002
25. Záchod	S	0,31	100,00	0,31	0,31	16	30	53,33	0,1653
Součet upravených objemových podílů:				99,99	Opotřebení:				58,6000

Konstrukce	Popis
1. Základy	
1. Základy	
2. Zdivo	smíšené
3. Stropy	
4. Střecha	
5. Krytina	
6. Klempířské konstrukce	
7. Vnitřní omítky	
8. Fasádní omítky	
8. Fasádní omítky	
9. Vnější obklady	
10. Vnitřní obklady	
11. Schody	

- 12. Dveře
- 13. Okna
- 14. Podlahy obytných místností
- 15. Podlahy ostatních místností
- 16. Vytápění
- 17. Elektroinstalace
- 18. Bleskosvod
- 19. Rozvod vody
- 20. Zdroj teplé vody
- 21. Instalace plynu
- 22. Kanalizace
- 23. Vybavení kuchyně
- 24. Vnitřní vybavení
- 25. Záchod
- 26. Ostatní

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	124
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	651,76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 850
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 850
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 161 048
Stáří	roků	131
Další životnost	roků	39
Opotřebení	%	58,60
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 308 674

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 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: 1,00 m * 3 810,- Kč/m + 3 810,- Kč

Základní cena celkem = 13 560,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3180

Upravená cena studny = **25 145,66 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 130 = 76,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,9 \% / 100)$

* 0,231

= **5 808,65Kč**

Studna - zjištěná cena = **5 808,65 Kč**

2.2 Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	6,40 * 2,35	=	15,04

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	15,04 m ²	2,15 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(6,40 * 2,35)*(2,15)	=	32,34 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	32,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		32,34 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	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	ŽB	S	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	štuková omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	cihelná	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9270
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 935,58
Plná cena: 32,34 m³ * 1 935,58 Kč/m³	=	62 596,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 36 / 80 = 45,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)	*	0,550
Kolna - zjištěná cena	=	34 428,16 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemek parc.č. 94

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

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,020 = 1,010$

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	296,-	1,010		298,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	94	265,00	298,96	79 224,40
Stavební pozemek - celkem			265,00	m ²	79 224,40

Pozemek parc.č. 94 - zjištěná cena = 79 224,40 Kč

4. Výnosové ocenění

4.1

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
Celkový výnos za rok:						0	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem							
Podlahová plocha			PP	m ²			0
Reprodukční cena			RC	Kč		3 439 512	
Výnosy (za rok)							
Dosažitelné roční nájemné za m ²			Nj	Kč/(m ² * ro k)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné			Nj * PP	Kč/rok			0
Dosažitelné procento pronajimatelnosti				%			95 %
Upravené výnosy celkem			Nh	Kč/rok			0
Náklady (za rok)							
Daň z nemovitosti				Kč/rok			0
Pojištění			0,00 % * RC	Kč/rok			0
Opravy a údržba			0,00 % * RC	Kč/rok			0
Správa nemovitosti			0,00 % * RC	Kč/rok			0
Ostatní náklady				Kč/rok			0
Náklady celkem			V	Kč/rok			0
Čisté roční nájemné			N=Nh-V	Kč/rok			0
Míra kapitalizace				%			0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta						Cv = N / i	
Výnosová hodnota			Cv	Kč			0

5. Porovnávací ocenění

5.1 Rodinný dům čp. 75

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	140,00 m ²
Obestavěný prostor:	773,00 m ³
Zastavěná plocha:	186,40 m ²
Plocha pozemku:	265,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej rodinného domu 130 m2, pozemek 356 m2

K prodeji RD v klidné obci Černuc - Nabdín. Dům je po částečné rekonstrukci - nová zateplená střecha Tondach, rozvody el. v mědi, odpady v plastu, plastová okna a dveře. Podkroví je kompletně nově přistavěno, spodní část prochází rekonstrukcí. Přípojka obecní vody na hranici pozemku, prozatím využívána studna. Zahrada s velkým potenciál pro další úpravy. ČSAD v obci, dobrá dostupnost do Slaného.

Lokalita Černuc - Nabdín, okres Kladno

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,08
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj:

www.sreality.cz



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m²
0,85	12 073

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
130,00 m ²	356 m ²	1 850 000 Kč	14 231 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 141 m2, pozemek 271 m2

Nabízíme Vám k prodeji řadový dvojdomek s dispozicí 4+kk s užitnou plochou 141m2 na pozemku o velikost 271m2. Dům je přízemní, částečně podsklepený. Orientace hlavních místností je na jih. V 1.NP se nachází zádveří, chodba, kotelna, 4 pokoje, koupelna s WC, spíž a schodiště do sklepa. Půda umožňuje vybudování dalších pokojů. Dům je před rekonstrukcí. Kompletní občanská vybavenost se nachází ve Velvarech ve vzdálenosti ca.4km. Autobusová doprava do Slaného a Velvar.

Lokalita Černuc - Bratkovice, okres Kladno

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,18
K5 Celkový stav	1,21
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,03

Zdroj:

www.sreality.cz



Celkový koef.	Upravená j. cena
K_C	Kč/m²
1,36	12 016

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
141,00 m ²	271 m ²	1 250 000 Kč	8 865 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 113 m2, pozemek 722 m2

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej pěkného rodinného domku v obci Bratkovice, nedaleko Velvar. Dům s dispozicí 4+kk, do tvaru písmene "L", je situován v klidné části vsi, na mírně svažitém pozemku. V roce 2000 prošel kompletní rekonstrukcí, kdy z původní stavby zůstaly pouze obvodové zdi. Při přestavbě byl zachován klasický ráz venkovského stavení (široké zdi, menší okna). Interiéru dominuje dřevěná, dlouhá galerie, která tvoří první patro. Tato dominanta umocňuje velký prostor obývacího pokoje a zajišťuje dostatečné vyhřátí vrchních pokojů křbovými kamny. Střešní okna

velmi příjemně prosvětlují celou obývací místnost a jídelní kout. Vytápění je řešeno krbovými kamny, po celém domě je rozvedeno topení (plyn), případně může být k dispozici podlahové topení v přízemí (obývací pokoj a koupelna), které není v současné době využíváno. Septik je napojen na čističku odpadních vod. Zahrada před domem je rovinná, okrasná s ovocnými stromy. Zahradu za domem je možné případně využít i jako zeleninovou zahradu. Nad pozemkem je pole, jehož část, která je oplocená a přiřazená k zahradě za domem, je možné využívat. K domu patří 3 parkovací místa vedle vstupu na zahradu. Nemovitost je zajímavá svou polohou i klasickou venkovskou atmosférou. V obci je možné využívat workoutové hřiště, škola a školka je ve Velvarech. Pro nezávaznou prohlídku neváhejte volat makléře. Ev. číslo: 574559.

Lokalita Černuc - Bratkovice, okres Kladno

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,24
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,99
K5 Celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku	0,37
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj:

www.sreality.cz

Celkový koef. Upravená j. cena

K_C 0,42 **Kč/m²** 10 085

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
113,00 m ²	722 m ²	2 695 000 Kč	23 850 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	10 085 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 391 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 073 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	11 391 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	140,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 594 740 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům čp. 75	1 670 944,00 Kč
1.2 Garáž	147 977,00 Kč
1.3 Kolna	34 772,00 Kč
1.4 Studna	5 867,00 Kč
	<hr/>
	1 859 560,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemek parc.č. 94	78 440,00 Kč
------------------------	--------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Garáž	153 155,00 Kč
1.2	Rodinný dům čp. 75	1 308 674,00 Kč
		<hr/>
		1 461 829,00 Kč
2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou		
2.1	Studna	5 809,00 Kč
2.2	Kolna	34 428,00 Kč
		<hr/>
		40 237,00 Kč
3. Ocenění pozemků		
3.1	Pozemek parc.č. 94	79 224,00 Kč
4. Výnosové ocenění		
4.1		0,00 Kč
5. Porovnávací ocenění		
5.1	Rodinný dům čp. 75	1 594 740,00 Kč

Porovnávací hodnota	1 594 740 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	1 581 290 Kč
Hodnota pozemku	79 224 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 937 999 Kč

Obvyklá cena 1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.5

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění tržní ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, věcnou metodou a porovnávací metodou. K porovnání byly použity nemovitosti v oblasti oceňované nemovitosti. V jednotlivých porovnání bylo zohledněno stáří stavby, stavebně technický stav a vybavení, poloha a velikost pozemku a velikost objektu prostřednictvím užité plochy.

Závěr

Tržní cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, odborné literatury, konzultace s realitními makléři a zkušeností znalce.

V Praze 8.3.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3367/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3367/2016.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

Fotodokumentace

počet stran A4 příloze

4



