

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 53/2017

o ceně pozemku p.č. st. 122 se stavbou rodinného domu čp. 115 a pozemku p.č. 324/42 v k.ú.
a obci Velké Přítočno, okr. Kladno.



Objednavatel znaleckého posudku:

Fabian & Partners, advokátní kancelář
Marešova 304/12, 602 00 Brno

Dle stavu ke dni 18.7.2017 znalecký posudek vypracoval: Ing. Petr Macák
Štefánikova 1299, 274 01 Slaný,
telefon: 603 480 416,
e-mail: macak.petr@centrum.cz

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Slaném 19.7.2017

Obsah:

1. Úvod

- 1.1. Zadání
- 1.2. Základní pojmy

2. Nález

- 2.1. Základní údaje
- 2.2. Podklady pro vypracování posudku
- 2.3. Právní závady- restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena
- 2.4. Projektová dokumentace
- 2.5. Poloha a charakteristika nemovitosti (širší vztahy)
- 2.6. Popis a technický stav nemovitosti

3. Ocenění

- 3.1. Volba metody ocenění
- 3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti
 - 3.2.1. Metoda zjištění věcné hodnoty
 - 3.2.2. Výnosový způsob ocenění
 - 3.2.3. Metoda porovnávací
 - 3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu

4. Rekapitulace

5. Závěr

1. Úvod:

1.1 Zadání : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti- pozemku p.č. st. 122 se stavbou rodinného domu čp. 115 a pozemku p.č. 324/42 v k.ú. a obci Velké Přítočno, okr. Kladno.

1.2 Základní pojmy:

Administrativní cena - cena zjištěná dle platného cenového předpisu - vyhláška Ministerstva financí č. ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.,

Obvyklá cena - cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové v rodině nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumějí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnota - odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku.

Reprodukční cena - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc poříditi v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Porovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Pořizovací cena - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení za použití tehdy platných cen a metodik bez odpočtu opotřebení.

Likvidační hodnota - je peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

2.Nález:

2.1. Základní údaje:

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. st.122 se stavbou rodinného domu čp. 115, pozemek p.č. 324/42
Adresa předmětu ocenění:	Dolanská 115 273 51 Velké Přítočno
LV:	195
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Velké Přítočno
Katastrální území:	Velké Přítočno
Počet obyvatel:	981

2.2. Podklady pro vypracování posudku:

- prohlídka se zaměřením 18.7.2017 za přítomnosti paní Moniky Borkovcové
- snímek pozemkové mapy
- výpis KN z LV č. 195 pro k.ú. Velké Přítočno

2.3. Projektová dokumentace:

Projektová dokumentace původní stavby rodinného domu nebyla zjištěna. Dle sdělení vlastníka byla rekonstrukce provedena bez projektové dokumentace. Ocenění je provedeno dle výměr a skutečností zjištěných při místním šetření.

2.4. Právní závady -restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena:

Žádné jiné omezení vlastnického práva než jsou uvedena v části „C“ LV č. 195 pro k.ú. Velké Přítočno nebylo zjištěno.

2.5. Poloha nemovitosti (širší vztahy):



Oceňovaná nemovitost se nachází ve východní části obce Velké Přítočno po levé straně Dolanské ulice ve směru na Dolany. Obec na severní straně sousedí s komerční zónou města Kladna. Obec Velké Přítočno leží ve vzdálenosti do 20 km od okraje Hlavního města Praha s dobrou dostupností po dálnicích D6 a D7. S Prahou je velmi dobré spojení veřejnou autobusovou dopravou. V obci je z občanské vybavenosti obchod, restaurace, hřiště, škola a mateřská školka.

Rodinný dům čp. 115 je postaven na pozemku p.č. st. 122-zastavěná plocha o výměře 229,-m². Se stavebním pozemkem tvoří funkční celek zahrada p.č. 324/42 o výměře 269m². V sousedství pozemků je nízkopodlažní obytná zástavba. Pozemky jsou rovinné, přístupné z veřejné zpevněné komunikace, je provedeno napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a zemní plyn. Příslušenstvím rodinného domu je oplocení s vraty na elektrický pohon, zámková dlažba dvora, altán, dřevěná kolna a zahradní úpravy pozemku.

2.6. Popis a stav nemovitosti:





Dům čp. 115 je samostatně stojící budova obdélníkového půdorysu o dvou nadzemních podlažích bez podsklepení a podkroví. V přízemí je chodba, koupelna, WC, technická místnost, kuchyň a dvě obytné místnosti. V I. patře tři obytné místnosti a koupelna. Stavba splňuje technické parametry rodinného domu.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné převážně z kamenného a smíšeného zdiva tl. 45-80 cm stropy dřevěné trámové s podhledem, krov sedlový asymetrický s betonovou taškovou kratinou krytinou s oplechováním titanizinkovým plechem, schodiště betonové s keramickým obkladem. Fasádní omítka je z režného obkladu na dřevěný rošt bez zateplení. Okna jsou plastová v bílém provedení s izolačním dvojsklem, dveře dřevěné masivní do obložkových zárubní, podlahy obytných místností keramické, ostatní keramické. Provedení kuchyně, vnitřních obkladů, instalací a zařizovacích předmětů je standardní. Dům je vytápěn ústředním topením s ocelovými otopnými panely, v koupelnách a chodbách podlahové topení, s kotlem na zemní plyn kombinovaným pro ohřev teplé užitkové vody.

Technický stav: původní stavba vznikla přestavbou stávající stavby nezjištěného stáří na počátku dvacátých let minulého století. V roce 2010 byla dokončena rekonstrukce, kdy byly zachovány pouze nosné konstrukce a byla provedena nástavba podkroví v části směrem do dvora. Vzhledem k provedeným stavebním úpravám je stavba ve velmi dobrém stavu.

3. Ocenění:

3.1. Volba metody ocenění:

Na základě zjištěných skutečností (druh a poloha nemovitosti) byl proveden výběr metod ocenění pro danou nemovitost. Byly použity metody stanovení ceny porovnáním, dle cenového předpisu a. Výnosová metoda není vzhledem k absenci dostatečného počtu údajů o skutečně realizovaných nájmech porovnatelných objektů použita.

3.2. Stanovení hodnoty nemovitosti:

3.2.1. Věcná hodnota : nestanoveno

3.2.2. Ocenění na základě výnosů z pronájmu:

Rodinné domy jsou v této oblasti pronajímány pouze vyjíměčně. Pronajímatelé výši nájmu nezveřejňují ale naopak tají a mnohdy jsou rodinné domy pronajímány za nefinanční plnění. Nejsou věrohodné údaje o výši pronájmu. Z tohoto důvodu cenu na základě výnosů z pronájmu nestanovují

3.2.3. Metoda porovnávací:

V podmínkách České republiky měl do konce roku 2013 přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby znalců neposkytoval. Do konce roku bylo možné využití pouze vlastní databáze znalců, která ale nemůže být u každého jednotlivého znalce dostačující z hlediska časového i množství druhů nemovitostí. Realizované prodeje bylo možno zjistit také náhodným pátráním v terénu, zjištěním prodeje a následně vyhledáním smlouvy ve sbírce listin katastrálního úřadu. Tento postup byl nahodilý, časově náročný a nemusel vždy vést k získání potřebných informací. Od počátku roku 2014 zveřejňují katastrální úřady databáze se všemi uskutečněnými prodeji v daném katastrálním území. Je tedy již poměrně jednoduché zjistit co se prodalo, ale vzhledem k tomu, že od počátku roku 2014 nejsou vypracovávány znalecké posudky při převodu vlastnictví rezidenčních nemovitostí ve vlastnictví fyzických osob, nelze zjistit v jakém stavu je vnitřní provedení (dům s novou fasádou a střechou, který je v interiéru nedokončen nebo poškozen, nebo naopak dům s rekonstrukcí vnitřních prostor a poškozenou fasádou) a lze posoudit pouze celkový stav stavby zvenku. Lze zjistit zastavěnou plochu, výšku určit odhadem „od plotu“, zjistit počet nadzemních podlaží, rozsah podzemního podlaží lze odhadnout, ale s velkou nepřesností.

Pro porovnání bylo zjištěno 5 prodeje přibližně porovnatelných nemovitostí. Vzhledem k různým výměrám pozemků je odečtena obvyklá cena bez pozemku, tato cena je upravena koeficientem stáří a provedení a na základě této ceny je stanovena cena podlahové plochy a obestavěného prostoru.

Realizované prodeje:

1)



V-7878/2015-203, čp. 114, Dolanská ul., pozemek p.č. st. 123 -316 m², p.č. 324/29 – 164,-m²
výměra pozemků celkem: 480,-m²
zastavěná plocha 148,- m²,obest. prostor cca 1010,- m³
užitná podlahová plocha 200 m², postaveno 1921-1923

Kupní cena : **4 750 000,- Kč**

cena pozemku : 480,-m² * 2 000,-Kč/m² = 960 000,-Kč

cena stavby bez pozemku a vedlejší stavby: 4 750 000-960 000-150 000 = 3 640 000 ,-Kč

cena 1m² podlahové plochy: 18 200,-Kč/m²

cena za 1m³ o.p. : 3 604,-Kč/m³

2)



V-10 906/2015-203, čp. 155, Vítězná ul., pozemek p.č. st. 164 -300 m², p.č. 84/8 – 430,-m²

výměra pozemků celkem: 730,-m²

zastavěná plocha 100,- m²,obest. prostor cca 600,- m³

užitná podlahová plocha 130 m², postaveno 1926-1928

Kupní cena : **2 580 000,- Kč**

cena pozemku : 730,-m² * 2 000,-Kč/m² = 1 460 000 ,-Kč

cena stavby bez pozemku a vedlejší stavby: 2 580 000-1 460 000-100 000 = 1 020 000 ,-Kč

koef. stáří a provedení : 1.35*1 020 000 = 1 377 000,-Kč

cena 1m² podlahové plochy: 10 592,-Kč/m²

cena za 1m³ o.p. : 2 295,-Kč/m³

3)



V-5035/2015-203, čp. 111, Krátká ul., pozemek p.č. st. 47/2 -179 m², p.č. 377 – 138,-m²

výměra pozemků celkem: 317,-m²
zastavěná plocha 70,- m², obest. prostor cca 455,- m³
užitná podlahová plocha 80,- m², postaveno 1921-1923
Kupní cena : **1 800 000,- Kč**

cena pozemku : 317, -m ² * 2 000,-Kč/m ²	= 634 000 ,-Kč
cena stavby bez pozemku a vedlejší stavby: 1 800 000-634 000-100 000	= 1 066 000 ,-Kč
koef. stáří a provedení : 1.4*1 066 000	= 1 492 400,-Kč
cena 1m ² podlahové plochy: 18 655,-Kč/m ²	
cena za 1m ³ o.p. : 3 279,-Kč/m ³	

4)



V-7413/2016-203, čp. 238, Hradební ul., pozemek p.č. st. 257 -310 m², p.č. 324/19 – 143,-m²
výměra pozemků celkem: 453,-m²

zastavěná plocha 97,- m², obest. prostor cca 610,- m³
užitná podlahová plocha 115,- m², postaveno 1960-1962

Kupní cena : **3 400 000,- Kč**

cena pozemku : 317, -m ² * 2 000,-Kč/m ²	= 634 000 ,-Kč
cena stavby bez pozemku a vedlejší stavby: 3 400 000-634 000-100 000	= 2 666 000 ,-Kč
koef. stáří a provedení : 1.20*2 666 000	= 3 199 200,-Kč
cena 1m ² podlahové plochy: 27 819,-Kč/m ²	
cena za 1m ³ o.p. : 5 244,-Kč/m ³	

5)



V-10 406/2015-203, čp. 149, Vítězná 1 ul., pozemek p.č. st. 257 -130 m², st. 158-191,-m², p.č. 84/2 - 979,-m², výměra pozemků celkem: 1 300,-m²
zastavěná plocha 135,- m², obest. prostor cca 810,- m³
užitná podlahová plocha 115,- m², postaveno 1960-1962

Kupní cena : **3 100 000,- Kč**

cena pozemku : 1 300, -m² * 1 500,-Kč/m² = 1 950 000 ,-Kč

cena stavby bez pozemku a vedlejší stavby: 3 100 000-1 950 000-100 000 = 1 050 000 ,-Kč

koef. stáří a provedení : 1.50*1 055 000 = 1 582 500,-Kč

cena 1m² podlahové plochy: 11 722,-Kč/m²

cena za 1m³ o.p. : 1 954,-Kč/m³

Nabídka realitních kanceláří:

1)



Prodej rodinného domu 130 m², pozemek 844 m², Kladenská, Malé Přítočno

3 790 000 Kč Prodej rodinného domu 4+1 s terasou a garáží. Dům se nachází na rovinatém pozemku o velikosti 844 m² obec Malé Přítočno, ulice Kladenská. Nemovitost byla rekonstruována v tomto rozsahu - fasáda, plastová okna i vstupní dveře, podlahy, koupelna, rozvody topení a plynový kotel, el. vrata garáže, střešní krytina. V přízemí se nachází vstupní hala, wc, tech. místnost, koupelna, spíž, komora, kuchyň, obývací pokoj, ložnice. Podkroví tvoří dva průchozí pokoje a vstup na terasu. Plocha zastavěná: **110 m²**, Užitná plocha: **130 m²**

2)



Prodej rodinného domu 128 m², pozemek 365 m², Zahradní, Pletený Újezd

3 990 000 Kč prodej RD o dispozici 3+kk s přístavkem 1+0, o užitné ploše 130 m² v klidné lokalitě Pletený Újezd. Dům prošel rekonstrukcí v roce 2016. Dispoziční řešení RD – 1NP – Předstíh 6,02m², obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou (kuchyň vč. vestavěných spotřebičů) 34,50m², Koupelna se sprchovým koutem a toaletou vč. technické místnosti 7,12m², ložnice 17,20m², komora, schodiště do sklepa 3,24m². Podlahová krytina plovoucí podlahy + dlažba. Media nové – elektrina-měď, voda-plast, plyn, kanalizace, nová střecha, okna- plast, fasáda-zateplení. 2NP- chodba 3,44m², šatna 5,05m², pokoj 17,80m² a prostorná půda 33,98m². Dům lze po menších úpravách využít jako dvougenerační. Zahrada – cca 162m². Vstup na pozemek – branka (kov + dřevo). V okolí je veškerá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Vytápění a ohřev vody zajištěn kombinovaným plynovým kotlem. Velmi dobrá dostupnost – zastávka autobusu – meziměstská.

3)



Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 770 m², Oradourská, Lidice

4 000 000 Kč rodinný dům 3+1/G na pozemku 770m² v obci Lidice. Jedná se o udržovaný řadový dům z větší části po rekonstrukci. V přízemí domu je vstupní předstíh, koupelna, kuchyň s komorou a obývací pokoj se výstupem do zimní zahrady, v mezipatře se nachází druhá koupelna a ložnice, v 1. patře další velká místnost. V průběhu oprav se položila střešní krytina, plastová okna a upravila fasáda. K dispozici jsou všechny přípojky včetně kanalizace, rozvod elektřiny je v mědi. Dům je částečně podsklepený, vytápěný plynovým kotlem a ohřev teplé vody zajišťuje bojler. V obci je školka, kulturní dům a fotbalový stadión. V blízkosti obce prochází rychlostní silnice R7, v místě autobusové spojení s Kladnem, Praha - Ruzyně 12km, Kladno 4km.

Z nabídkových cen lze usuzovat, že v této lokalitě je v současné době poptávka vyšší a že tyto ceny přibližně odpovídají realizovaným cenám prodejů v období 2015-2016, které byly použita pro stanovení ceny porovnáním.

Realizované prodeje – rekapitulace:

	<u>cena Kč/m² podl. plochy</u>	<u>cena Kč/m³ obest. prostoru</u>
1) Dolanská 114	18 200,-	3 604,-
2) Vítězná 155	10 592,-	2 295,-
3) Krátká 111	18 655,-	3 279,-
4) Hradební 238	27 819,-	5 244,-
5) Vítězná 149	11 722,-	1 954,-

Průměrná cena je stanovena váženým průměrem, kde prodeji č. 1, který je nejvíce podobný oceňované nemovitosti je přidělena váha 5, prodejm č. 2,3,5 váha 3 a prodeji č. 4 váha 1:
 $(5 \times 18\,200 + 3 \times 10\,592 + 3 \times 18\,655 + 27\,819 + 3 \times 11\,722) / 15 = 16\,115,-\text{Kč}$
 $(5 \times 3\,604 + 3 \times 2\,295 + 3 \times 3\,279 + 5\,244 + 1\,954 \times 3) / 15 = 3\,516,-\text{Kč}$

Porovnávací hodnota pozemku p.č. st.122 se stavbou rodinného domu čp. 115 a pozemku p.č. 342/42 dle cen zjištěných realizovaných prodejů:

- užitná podlahová plocha : 165,-m²
- obestavěný prostor : 892,-m³
- výměra pozemků : 498-m²
- cena pozemků : 498,-m²*2 000,-Kč/m² = 996 000,-Kč

Porovnávací cena dle výměry podlahové plochy:

stavba : 165,-m²*16 115,-Kč/m² = 2 658 975,-Kč
pozemky: 996 000,-Kč
celkem : **3 654 975,-Kč**

Porovnávací cena dle výměry obestavěného prostoru:

- stavba : 892,-m³*3 516,-Kč/m³ = 3 136 272,-Kč
- pozemky: 996 000,-Kč
- celkem **4 132 272,-Kč**

Porovnávací cena – stanovena váženým průměrem z ceny dle podlahové plochy (váha 1) a ceny dle obestavěného prostoru (váha 2): $(4\,132\,272 \times 2 + 3\,654\,975) / 3 = \underline{\underline{3\,973\,173,-\text{Kč}}}$
zaokrouhлено: **4 000 000,-Kč**

3.2.4. Cena dle platného cenového předpisu:

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb.,

č. 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 692,00 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod, škola, školka)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{646,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní - výstavba průmyslové zóny v oblasti mezi Velkým Přítočnem a Kladnem	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně,	III	0,02
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: Vlivy zvyšující cenu - obec navazuje nekomerční zónu města Kladna	III	0,15

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,222$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,564$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,564$$

1. Rodinný dům čp. 115

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	95 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 299,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.N.P.:	12,0*10,80	=	129,60 m ²
II.N.P.:	12*10,80	=	129,60 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.N.P.:	129,60 m ²	2,70 m
II.N.P.:	129,60 m ²	2,67 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	129,60*3,55	=	460,08 m ³
	129,6*3,25/2	=	210,60 m ³
krov:	11,2*12,0*3,20/2	=	215,04 m ³
	6,0*1,5*1,5/2	=	6,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>892,47 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	129,60 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	259,20 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený se šikmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: kamenné, cihelné zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	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	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední,	III	0,00
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 7 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (7 + 15) = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,890 = \mathbf{1,093}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,280}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,222}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 299,- Kč/m³ * 1,093 = 2 512,81 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 892,47 m³ * 2 512,81 Kč/m³ * 1,280 * 1,222 = 3 507 797,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 507 797,- Kč

2. Pozemky p.č. st. 122, p.č. 324/42

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,280}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,222}$

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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,280 * 1,000 * 1,222 = 1,564$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	646,-	1,564		1 010,34	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 122	229,00	1 010,34	231 367,86
§ 4 odst. 1	zahrada	324/42	269,00	1 010,34	271 781,46
Stavební pozemky - celkem			498,00		503 149,32

Pozemky p.č. st. 122, p.č. 324/42 - zjištěná cena = 503 149,32 Kč

Cena dle cenového předpisu - rekapitulace

- | | |
|--------------------------------------|----------------|
| 1. Rodinný dům čp. 115 | 3 507 797,- Kč |
| 2. Pozemky p.č. st. 122, p.č. 324/42 | 503 149,- Kč |

Výsledná cena - celkem: 4 010 946,- Kč

4.Rekapitulace:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| - věcná hodnota | nestanoveno,- Kč |
| - výnosová hodnota | nestanoveno |
| - porovnávací hodnota | 4 000 000,- Kč |
| - cena dle platného cenového předpisu | 4 010 950,- Kč |

5. Závěr: Zadáním objednavatele je stanovení obvyklé ceny pozemku p.č. st. 122 se stavbou rodinného domu čp. 115 a pozemku p.č. 324/42 v k.ú. a obci Velké Přítočno, okr. Kladno. Obvyklá cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění: 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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklá cena: **4 000 000,-Kč**

Slovy:-čtyřimiliony ,-Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 2 ze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 915/87, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady cen nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 53/2017 znaleckého deníku.

Prohlášení: v souladu s § 127a) Občanského soudního řádu prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Ve Slaném dne 19.7.2017

Ing. Petr Macák, Štefánikova 1299, 274 01 Slaný
tel.: 603480416, e-mail: macak.petr@centrum.cz

Seznam příloh

- výpis KN z LV č. 195 pro k.ú. Velké Přítočno
- snímek pozemkové mapy