

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3681/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rekreační domek č.e. 55, včetně příslušenství a pozemků

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Zbraslav
Adresa nemovité věci: Strnady 55, 156 00 Praha 5
Vlastník stavby: Katrin Válková, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Katrin Válková, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: REXIM REALITY, s.r.o

Adresa objednavatele: Murmanská 4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro potřeby insolvenčního řízení jed.č. spis zn. MSPH 95 INS 3972/2017 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 490 000 Kč

Stav ke dni : 31.8.2017 Datum místního šetření: 31.8.2017
Za přítomnosti: pana PhDr. Mgr. Michal Edl MBA
Počet stran: 14 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 23.10.2017

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - rekreačního domku č.ev. 55, ulice Strnady, obec Praha, včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 2577 a 2578 na katastrálním území Zbraslav.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 443/2016 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 4826 ze dne 23.10.2017 /informativní/
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2017

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází na katastrálním území Zbraslav v oblasti mezi podsvahovou částí, komerčně využitým sousedním pozemkem (pneuservis a služby obdobného charakteru), hlavní komunikací K přehradám a navazující Vltavou. Část pozemku na západní stranu je svažitá a záplavové pásmo B prochází v podélné ose pozemku do které zasahuje polovina rekreačního domku. (objekt zaplaven v roce 2002 a 2013) . V této části se nesmí umísťovat stavby pro bydlení, školství atd. Rekreační domek je osazen do svažitého terénu a pokračující svah nad chatou je špatně schůdný s trvalým smíšeným porostem převážně náletového charakteru. Pozemek který je v oblasti domku rovinný je nejenom pod svahovou částí, ale úroveň terénu sousedního komerčně využitého pozemku je cca o jeden metr vyšší. V územním plánu je pozemek vedený OB-A. Zjištěný příjezd k nemovitosti po nezpevněné cestě jiného vlastníka. Užívání této příjezdové cesty není právně ošetřeno.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input 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: okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Předmětem ocenění je rekreační domek s přistaveným malým sklípkem osazeným do terénu. Vstup do domku je zajištěn betonovými schody v místech v hrubém provedení s lokálním narušením vzhledem k vlhkosti stahující se ze svahové části. Pozemek je částečně oplocen jednoduchým pletivem na opěrných podezdívkách(kámen, cihla, tvarovky betonové) které napomáhají překlenutí výškového rozdílu terénu. Vrátka nahrazuje pletivo u vstupních betonových schodů zajišťujících výškový rozdíl mezi oceňovaným pozemkem a pozemkem sousedním.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: příjezd po cizím pozemku, uvedená zastavěná plocha v katstru neodpovídá skutečnosti (skutečná ZS větší)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační domek č.e. 55
2. Pozemky parc.č. 2577 a 2578

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rekreační domek č.e. 55
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Pozemky

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rekreační domek č. ev. 55
Adresa předmětu ocenění: Strnady 55
156 00 Praha 5
LV: 4826
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Zbraslav
Počet obyvatel: 1 267 449

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 4\,580,00 \text{ Kč/m}^2$

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - svah a záplavové pásmo	I	-0,03
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: Negativní - příjezd k nemovitosti není právně zajištěn (věcné břemeno)	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - v části záplavového pásma se nesmí umísťovat stavby, stasousedství pneuservis a v blízkosti hlavní komunikace K přehradám, vyšší náklady na stavbu ve svahu	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-	III	0,95

- leté vody)
- | | | |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,778}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,741}$$

Index polohy

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

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: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti - příjezd po zpevněné komunikaci a následně nezpevněné bez možnosti parkování na pozemku	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - MHD autobus 440 m	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - část pozemku v celé délce na východní stranu pod úroveň sousedního pozemku, na západní stranu svah - akumulace dešťových vod při přívalovém dešti.	I	-0,10

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,537}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,511}$$

1. Rekreační domek č.e. 55

Oceňovaný objekt je dvoupodlažní, zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 300 mm a zádveří o tloušťce 150 mm se zateplením polystyrenem o tl. 80 mm nedokončeným a bez finální vrstvy (omítka). Zastřešení sedlovým krovem se střešní krytinou z bonského šindele. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce nad prvním podlažím železobetonové a nad druhým podlažím je využito konstrukce krovu s podhledem z OSB desek. V obývacím pokoji strop v části kopíruje střešní rovina s osb deskami. Schody do prvního podlaží vnitřní dřevěné bez zábradlí a venkovní s přístupem do druhého podlaží betonové. Okna dřevěná dozasklená izolačním sklem, dvě okna dřevěná zdvojená a jedno špaletové a luxvery. Dveře vstupní plastové a interiérové dveře hladké do ocelových zárubní do kuchyňky pouze ocelová zárubeň bez dveřního křídla. Podlahy v podzemním podlaží z betonové mazaniny nevystěrkované a v prvním podlaží plovoucí podlahy, dlažba, betonová mazanina a koberec. Kuchyň bez vybavení, proveden obklad k lince a příprava rozvodů. Hygienické zázemí - koupelna v podzemním podlaží je vybavena rohovou vanou, umyvadlem, WC samostatné s volně položenou WC mísou, provedeny rozvody bez možnosti funkčnosti. V prvním podlaží WC mísa kombi a umyvadlo. Vytápění lokální kamny na tuhá paliva. Stavebně technický stav - objekt byl postaven v roce 1963 a v letech 2011 - 2012 objekt prošel stavebními úpravami a přístavbou zádveří. Stavebně technický stav v době prohlídky je neudržovaný s nedokončenými prvky. V podzemním podlaží projevující se vlhkost stěn v rohové části koupelny přecházející do plísně, chybí část obkladu stěn, opadáva omítka, nedokončené podlahy finálních vrstev podlahy, neosazené WC. V prvním podlaží chybí zábradlí u schodů, vybavení kuchyně, chybí fin. vrstva podlahy v předsíni. V exteriéru nedokončená přízdívka, v podloubí chybí omítka a podlaha, chybí svod.

1.PP WC, koupelna, sklep a podloubí.

1.NP - zádveří, chodba, WC, kuchyňka, obývací pokoj.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 16
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 145,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	7,45 * 6,20 + 1,50 * 2,80	=	50,39 m ²
1.NP:	6,20 * 7,45 + 4,30 * 1,60	=	53,07 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
---------------	------------------	-------------------

1.PP:	50,39 m ²	2,30 m
1.NP:	53,07 m ²	2,36 m

Obestavěný prostor

1.PP:	$(7,45 * 6,20) * (2,30) + (1,50 * 2,80) * (2,30) =$	115,90 m ³
1.NP + zastřešení:	$(6,20 * 7,45 + 4,30 * 1,60) * (2,36 + 0,70/2) =$	143,82 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	259,72 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	53,07 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	103,46 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,95	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek - rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo - cihelné	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm - o tloušťce 300 mm, 150 mm ytong + 80 polystren (zádveří)	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie - bez možnosti napojení na kanalizaci a vodu (dříve napojeno na sousedy), elektřina v době prohlídky odpojena	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva - lokální na pevná paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - rohová vana, umyvadlo a samostatné WC s umyvadlem WC mísa neosazená (zbytky obkladů) - provedeny rozvody bez možnosti napojení na zdroj - 1.PP, 1.NP WC kombi a umyvadlo opět rozvody bez napojení na zdroj	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení - betonové okapové chodníky, vstupní betonové schody a schody betonové u vstupu na pozemek, opěrné zídky z kamene, z cihel a z betonových tvarovek, oplocení jednoduché místy uvolněné oplocení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - zděný sklípek navazující na domek osazený do terénu o velikosti 1.85 x 3.40 (bez omítek zastřešený rovnou střechou) neudržovaný	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem - zahrada 755 m ²	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu - projevující se vlhkost stěn v rohové části koupelny přecházející do plísně, není řešen přívod vody a odvod odpadních vod	I	-0,10

13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad IV 0,65
provedení rozsáhlejších stavebních úprav)

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

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{0,399}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,741}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,690}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 5\,145,- \text{ Kč/m}^3 * 0,399 = 2\,052,86 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 259,72 \text{ m}^3 * 2\,052,86 \text{ Kč/m}^3 * 0,741 * 0,690 = 272\,603,88 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 272 603,88 Kč

2. Pozemky parc.č. 2577 a 2578

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Zbraslav

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,741}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,690}$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - vzhledem k umístění stavby pod svahem a nižší úrovni oproti sousednímu pozemku na východní stranu - vlhkost pozemku	II	-0,03
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: Vlivy snižující cenu - převážná část pozemku strmý svah v kombinaci se zbývající částí v záplavovém pásmu s navazujícím pozemkem s rozílnou výškou terénu	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,650}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,741 * 0,650 * 0,690 = \mathbf{0,332}$

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	4 580,-	0,332		1 520,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2577	46,00	1 520,56	69 945,76
§ 4 odst. 1	zahrada	2578	755,00	1 520,56	1 148 022,80
Stavební pozemky - celkem			801,00		1 217 968,56

Pozemky parc.č. 2577 a 2578 - zjištěná cena = 1 217 968,56 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační domek č.e. 55

Věcná hodnota dle THU

THU 803.8.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	50,39 m ²	2,30 m
1.NP	53,07 m ²	2,36 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	$(7,45 * 6,20) * (2,30) + (1,50 * 2,80) * (2,30)$	= 115,90 m ³
1.NP + zastřešení	$(6,20 * 7,45 + 4,30 * 1,60) * (2,36 + 0,70/2)$	= 143,82 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		115,90 m ³
1.NP + zastřešení		143,82 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		259,72 m³

Jednotková cena

4 887 Kč/m³

Množství
Reprodukční cena

259,72 m³
1 269 236 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	68 539	68 539	5,99
2. Zdivo	23,40	297 001	297 001	25,95
3. Stropy	9,10	115 500	115 500	10,09
4. Střecha	5,40	68 539	68 539	5,99
5. Krytina	3,30	41 885	41 885	3,66
6. Klempířské konstrukce	0,80	10 154	10 154	0,89
7. Vnitřní omítky	6,10	77 423	77 423	6,76
8. Fasádní omítky	2,80	35 539	35 539	3,11
9. Vnější obklady	0,50	6 346	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	27 923	27 923	2,44
11. Schody	2,30	29 192	29 192	2,55
12. Dveře	3,20	40 616	40 616	3,55
13. Okna	5,10	64 731	64 731	5,66
14. Podlahy obytných místností	2,10	26 654	26 654	2,33
15. Podlahy ostatních místností	1,30	16 500	16 500	1,44
16. Vytápění	5,30	67 269	20 000	1,75
17. Elektroinstalace	4,20	53 308	53 308	4,66
18. Bleskosvod	0,60	7 615	0	0,00
19. Rozvod vody	2,90	36 808	36 808	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,70	21 577	21 577	1,89
21. Instalace plynu	0,50	6 346	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	34 269	34 269	2,99
23. Vybavení kuchyně	0,50	6 346	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,30	54 577	54 577	4,77
25. Záchod	0,30	3 808	3 808	0,33
26. Ostatní	4,00	50 769	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 144 543 Kč	
Množství			259,72 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		4 407 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	53
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	259,72
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 407
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 407
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 144 571
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	36
Opotřeбенí	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	457 828

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,741$

Index polohy pozemku $I_P = 0,690$

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 nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	II	-0,03
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: Vlivy snižující cenu	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,650$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,741 * 0,650 * 0,690 = 0,332$$

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	4 580,-	0,332		1 520,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2577	46,00	1 520,56	69 945,76
§ 4 odst. 1	zahrada	2578	755,00	1 520,56	1 148 022,80
Stavební pozemky - celkem			801,00		1 217 968,56

Pozemky - zjištěná cena = 1 217 968,56 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační domek č.e. 55

272 603,90 Kč

2. Pozemky parc.č. 2577 a 2578

1 217 968,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 490 572,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 490 570,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistadevadesátisícpětsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 490 570 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistadevadesátisícpětsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační domek č.e. 55

457 828,40 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

1 217 968,60 Kč

Věcná hodnota

1 675 797 Kč

z toho hodnota pozemku

1 217 969 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - rekreačního domku č.e. 55, včetně příslušenství a pozemků je provedeno dle vyhlášky platné ke dni ocenění a věcnou metodou.

Porovnávací metoda v daném případě nebyla vzhledem k výše uvedeným hendikepům použita.

Vzhledem k souhrnu faktorů ovlivňujících obvyklou cenu se jeví použití porovnávací metody jako neobjektivní. (příjezdová cesta bez právního zajištění, neřešeno napojení inž. sítí - kanal. a voda, záplavové pásmo, svažitý až strmý pozemek, část pozemku vytváří plochu pro přirozené odvodnění svahu a sousedního pozemku jehož úroveň terénu je vyšší,projevující se vlhkost stěn v podlaží domku)

Obvyklá cena

1 490 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistadevadesátisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, vlastní databáze, odborné literatury a konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, lokalita, dostupnost, využití, budoucí využití, podmínky pro záplavové pásmo, parkování, příjezd a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 23.10.2017

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. 3681/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3681/2017.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Foto	1
Foto	1



