

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2997/10/2013

Odhad tržní hodnoty

nemovitostí - bývalá zemědělská usedlost čp. 142 včetně příslušenství postavená na pozemku st. 2/4 v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a dále zahrada č. 503/5, katastrální území Újezd u Hořovic, obec Újezd, okr. Beroun.

Objednatel znaleckého posudku:

REXIM REALITY s.r.o.,
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku: Zjištění obvyklé ceny dle zákona č.151/1997 Sb., podle stavu ke dni

15.1.2013 posudek vypracoval:

Zdeněk M y s l í k
Kovářova 141/1a
155 00 Praha 5

Posudek obsahuje 28 stran textu včetně titulního listu . Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze dne 18.2.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny budovy čp. 142 včetně příslušenství katastrální území Újezd u Hořovic, obec Újezd, okr. Beroun.

Obvyklou cenou pro účely zákona č. 403/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalami. 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.

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Újezd u Hořovic, obec Újezd, okr. Beroun je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty staveb je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snižené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty bude výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 450/2012 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 450/2012 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, srovnávací hodnotu tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bývalá zemědělská usedlost čp. 142 včetně příslušenství
 Adresa předmětu ocenění: Újezd u Hořovic 142
 267 61 Újezd
 Kraj: Středočeský
 Okres: Beroun
 Obec: Újezd
 Katastrální území: Újezd u Hořovic
 Počet obyvatel: 650
 Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
 Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.4.2012 a 15.1.2013

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 69 Katastrálního úřadu Beroun
 Projektová dokumentace - původní není zachována ani v archívu OÚ
 Spisová dokumentace
 Snímek katastrální mapy
 Informace poskytnuté při fyzické prohlídce.
 Prohlídka a zaměření nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 69 podle stavu ke dni 15.1.2013

1/2	Bezděk Filip 267 61 Újezd 142, okr Beroun
1/2	Hótová Marie Vratimovská 486, 199 00 Praha, Letňany

6. Celkový popis nemovitosti

N á l e z

Technický popis oceňovaných nemovitostí

Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost s tím, že hlavní objekt je dům obytný, který splňuje podmínku § 3 odst. c, vyhl. Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu a je charakterizován jako dům rodinný. Původní dokumentace není zachována ani v archívu OÚ. Dle informace objednatele, způsobu a technickým možnostem při výstavbě lze předpokládat, že původní objekt byl postaven ve druhé polovině 19. století kolem roku 1880 a od téhož roku v užívání. Během let byl postupně dotvářen až do dnešní podoby s tím, že v roce 1922 byly provedeny rozsáhlé stavební úpravy a rozdělení na jednotlivé objekty. Ke dni ocenění vyžaduje celkovou opravu a výměnu některých prvků jak krátkodobé tak i dlouhodobé životnosti včetně výměny morálně zastaralého vybavením. Snížení koeficientu K_p ve smyslu § 44 vyhl. je z důvodu morálního zastarání stavby, dále odchylky od běžných podmínek, zejména pak vybavení stavby. Předmětem ocenění jsou dále vybudované hospodářské budovy - stodola, garáž, venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemky v katastru nemovitostí evidované jako zastavěná plocha a nádvoří č. 2/4, zahrada č. 503/5 katastrální území Újezd u Hořovic, obec Újezd, okr. Beroun.

Obytná část zemědělské usedlosti - rodinný dům čp. 142

Přízemní, jen částečně podsklepený se střechou sedlovou bez využitého prostoru v podkroví k účelovému využití - jen nedělený půdní prostor. Obvodové konstrukce jsou tvořeny z masivního kamenného zdiva s nedostatečnou tepelnou izolací, izolace proti zemní vlhkosti nejsou funkční (obvodové zdivo v IPP je provlhlé), krytina tašková – cementové drážkovky původní, klempířské konstrukce z pozink plechu, rozvod studené i teplé vody, topení kotlem na tuhá paliva atd. Objekt lze celkově hodnotit s prvky podstandardního vybavení s tím, že chybějící konstrukce jsou uvedeny přímo v ocenění. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 6 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Budova - stodola

Jedná se o objekt, přízemní, nepodsklepený konstrukčně a dispozičně řešený jako stodola. Stavba je zděná ze smíšeného zdiva. Zastřešen je sedlovou střechou s krytinou z cementových drážkovek původních. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 2 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Garáž

Oceňovaný objekt je přízemní, nepodsklepený, v minulosti sloužil k uskladnění zahradního nářadí a paliva. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 9 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Venkovní úpravy

Ve smyslu vyhlášky jsou předmětem ocenění jen položky č. 2.5, 2.7, 15,19, 21 a 23 uvedené v příloze č. 11, přičemž se tyto na pozemku nevyskytují.

Pozemky

Jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří a dále zahrada, které spolu tvoří jednotný funkční celek, katastrální území Újezd u Hořovic, obec Újezd, okr. Beroun.

zastavěná plocha a nádvoří	č. 2/4	1090 m ²
zahrada	č. 503/5	1325 m ²

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

- 1.1. Budova čp. 142
- 1.2. Stodola
- 1.3. Garáž
- 1.4. Studna kopaná
- 1.5. Venk. úpravy zjednodušeným způsobem

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1. Trvalé porosty

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. **450/2012 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. **151/1997 Sb.**

1. Ocenění staveb

1.1. Budova čp. 142

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Snížení koeficientu K_p ve smyslu § 44 vyhl. je z důvodu morálního zastarání stavby, dále odchylky od běžných podmínek, zejména pak vybavení stavby.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 2,3170

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,6219

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
I PP	5,6*4,8	=	26,88
I NP	15,5*14,55+3,35*5,0	=	242,28

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I PP	26,88 m ²	1,85 m
I NP	242,28 m ²	5,20 m

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I NP	15,5*14,55*5,2+3,35*5,0*3,25+5,6*4,8*1,35	=	1 263,46 m ³
zastřešení	15,5*14,55*6,2/2+3,35*5,0*0,25/2	=	701,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I NP	NP	1 263,46 m ³
zastřešení	Z	701,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 964,68 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:	izolace proti zemi vlhkosti nejsou funkční	P	100
2. Zdivo:	zdivo smíšené	S	100
3. Stropy:		S	100
4. Střecha:		S	100
5. Krytina:	betonová původní	S	100
6. Klempířské konstrukce:		S	100
7. Vnitřní omítky:		S	100
8. Fasádní omítky:		S	100
9. Vnější obklady:		C	100
10. Vnitřní obklady:		S	100
11. Schody:		C	100
12. Dveře:		S	100
13. Okna:		S	100
14. Podlahy obytných místností:		S	100
15. Podlahy ostatních místností:		S	100
16. Vytápění:	kotel a na tuhá paliva, radiátory	S	100
17. Elektroinstalace:		S	100
18. Bleskosvod:		C	100

19. Rozvod vody:		S	100
20. Zdroj teplé vody:		S	100
21. Instalace plynu:	PB jen ke sporáku	P	100
22. Kanalizace:		S	100
23. Vybavení kuchyně:		S	100
24. Vnitřní vybavení:		S	100
25. Záchod:		S	100
26. Ostatní:		C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo:	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody:	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
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	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	P	0,50	100	0,46	0,23
22. Kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,80

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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:	P 8,20	100,00	0,46	3,77	4,19	133	180	73,89	3,0960
2. Zdivo:	S 21,20	85,00	1,00	18,02	20,07	133	167	79,64	15,9837
2. Zdivo:	S 21,20	15,00	1,00	3,18	3,54	91	125	72,80	2,5771
3. Stropy:	S 7,90	100,00	1,00	7,90	8,80			71,00	6,2480
4. Střecha:	S 7,30	100,00	1,00	7,30	8,13			76,00	6,1788

5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,79	81,00	3,0699
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,00	91,00	0,9100
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,46	66,00	4,2636
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,12	91,00	2,8392
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,56	36,00	0,9216
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,56	76,00	2,7056
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,79	91,00	5,2689
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,45	56,00	1,3720
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,11	51,00	0,5661
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,79	81,00	4,6899
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,79	56,00	2,6824
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,56	51,00	1,8156
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,12	91,00	1,9292
21. Instalace plynu:	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,26	56,00	0,1456
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,45	66,00	2,2770
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,56	46,00	0,2576
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,57	66,00	3,0162
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,33	66,00	0,2178
Součet upravených objemových podílů:					89,80	Opotřebení:	73,0318	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m ³]	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8980
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1460
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,6219

Základní cena upravená	[Kč/m ³]	=	6 083,93
Plná cena:	1 964,68 m ³ * 6 083,93 Kč/m ³	=	11 952 975,59 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou:	73,0318 %	
Úprava ceny za opotřebení		- 8 729 473,23 Kč

Budova čp. 142 - zjištěná cena	=	3 223 502,36 Kč
---------------------------------------	---	------------------------

1.2. Stodola**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Budova § 3	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

dtto

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,9990Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,6993**Výpočet jednotlivých ploch:**

Název	Plocha		[m ²]
I NP	15,3*15,5	=	237,15

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Součin
I NP	237,15 m ²	5,20 m	1 233,18
Součet	237,15		1 233,18

Průměrná výška podlaží:

$$PVP = 1\,233,18 / 237,15 = 5,20 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha podlaží:

$$PZP = 237,15 / 1 = 237,15 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměř:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
I NP	(15,3*15,5)*(5,20)	=	1 233,18 m ³
zastřešení	15,3*15,5*6,2/2	=	735,16 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I NP	NP	1 233,18 m ³
zastřešení	Z	735,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 968,35 m³

Výpočet koeficientu K_4 :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy:	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha:	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech:	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce:	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody:	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře:	C	2,40	100	0,00	0,00

12. Vrata:	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna:	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	C	2,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění:	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace:	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod:	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev vody:	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy:	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					52,27

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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 včetně zemních prací:	P	13,20	100,00	0,46	6,07	11,61	133 175	76,00	8,8236
2. Svislé konstrukce:	S	30,40	100,00	1,00	30,40	58,16	133 150	88,67	51,5705
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	1,00	7,00	13,39		81,00	10,8459
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	1,00	2,90	5,55		86,00	4,7730
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90	5,55		86,00	4,7730
12. Vrata:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	5,74		91,00	5,2234
Součet upravených objemových podílů:				52,27		Opotřebení:			86,0094

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m ³]	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4)		*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)		*	0,9478
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP)		*	0,7038
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu)		*	0,5227
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce)		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP)		*	2,0950
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		*	0,6993

Základní cena upravená	[Kč/m ³]	=	909,60
Plná cena:	1 968,35 m ³ * 909,60 Kč/m ³	=	1 790 411,16 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 86,0094 %

Úprava ceny za opotřebení - 1 539 921,90 Kč

Stodola - zjištěná cena = 250 489,26 Kč

1.3. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž § 8:	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

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m ²]
INP	4,0*5,05	=	20,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
INP	20,20 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP	(4,0*5,05)*(2,20)	=	44,44 m ³
zastřešení	4,0*5,05*0,8/2	=	8,08 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	44,44 m ³
zastřešení	Z	8,08 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		52,52 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	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	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20

12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,00

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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 6,20	100,00	1,00	6,20	7,12		46,00	3,2752
2. Obvodové stěny	S 30,10	100,00	1,00	30,10	34,60		66,00	22,8360
3. Stropy	S 26,20	100,00	1,00	26,20	30,11		66,00	19,8726
5. Krytina	S 5,70	100,00	1,00	5,70	6,55		81,00	5,3055
7. Úprava povrchů	S 4,80	100,00	1,00	4,80	5,52		81,00	4,4712
10. Vrata	S 6,80	100,00	1,00	6,80	7,82		86,00	6,7252
11. Podlahy	S 7,20	100,00	1,00	7,20	8,28		81,00	6,7068
Součet upravených objemových podílů:				87,00		Opotřebení:	69,1925	

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	[Kč/m ³]	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8700
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,6993

Základní cena upravená	[Kč/m ³]	=	1 488,24
Plná cena:	52,52 m ³ * 1 488,24 Kč/m ³	=	78 162,36 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 69,1925 %

Úprava ceny za opotřebení - 54 082,49 Kč

Garáž - zjištěná cena = **24 079,87 Kč****1.4. Studna kopaná****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Studna § 9	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	4,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 10:

hloubka:	4,00 m * 1 950,- Kč/m	+	7 800,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč
Základní cena celkem:		=	17 280,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6993
Plná cena:	=	<u>23 757,56 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 76 / 100 = 76,000 \%$ - 18 055,75 Kč**Studna kopaná - zjištěná cena** = 5 701,81 Kč**1.5. Venk. úpravy zjednodušeným způsobem****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Seznam staveb:

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Budova čp. 142	3 223 502,36
Stodola	250 489,26
Garáž	24 079,87
Celkem:	3 498 071,49 Kč

Ocenění:Cena staveb celkem: 3 498 071,49
* 0,0350**Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena** = 122 432,50Kč**2. Ocenění pozemků****2.1. Pozemky****Ocenění:****Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.4.1. polohy v okolí města podle § 28 odst. 1 písmeno a) 100 %
nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen
stavebních pozemků

Úprava cen: 100 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci: -7 %

2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	3 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	100% + 3% * (100 % + 100%) 106,00 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,6993
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0950

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,0950	0,6993	106,00	105,63
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,0950	0,6993	106,00	42,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2/4	1 090,00	105,63	115 136,70
§ 28 odstavec 5	zahrada	503/5	1 325,00	42,25	55 981,25
Stavební pozemky – celkem					171 117,95

Pozemky - zjištěná cena = 171 117,95 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	55 981,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 325
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	350
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	14 787,43
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	961,18

Trvalé porosty - zjištěná cena = 961,18 Kč

C. Rekapitulace cen zjištěných dle vyhl. 450/2012 Sb.

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Budova čp. 142	11 952 975,60 Kč
1.2. Stodola	1 790 411,20 Kč
1.3. Garáž	78 162,40 Kč
1.4. Studna kopaná	23 757,60 Kč
1.5. Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	122 432,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	13 967 739,30 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	171 118,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	171 118,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty	961,20 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	961,20 Kč
Celkem	14 139 818,50 Kč
<u>Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem</u>	<u>14 139 818,50 Kč</u>

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Budova čp. 142	3 223 502,40 Kč
1.2. Stodola	250 489,30 Kč
1.3. Garáž	24 079,90 Kč
1.4. Studna kopaná	5 701,80 Kč
1.5. Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	122 432,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	3 626 205,90 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	171 118,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	171 118,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1. Trvalé porosty	961,20 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	961,20 Kč
Celkem	3 798 285,10 Kč
<u>Rekapitulace výsledných cen, celkem</u>	<u>3 798 285,10 Kč</u>

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

3 798 290,- Kč

Věcná hodnota dle THU

a) Hlavní stavby

a₁) Budova čp. 142

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I PP:	5,6*4,8	=	26,88 m ²
I NP:	15,5*14,55+3,35*5,0	=	242,28 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I PP:	26,88 m ²	1,85 m
I NP:	242,28 m ²	5,20 m

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

I NP:	15,5*14,55*5,2+3,35*5,0*3,25+5,6*4,8*1,35	=	1 263,46 m ³
zastřešení:	15,5*14,55*6,2/2+3,35*5,0*0,25/2	=	701,22 m ³

Jednotkové množství – celkem: = 1 964,68 m³

Ocenění:

Základní cena: 5 452,- Kč/m³

1 964,68 m³ * 5 452,- Kč/m³ = 10 711 435,36 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 73,030 % - 7 822 561,24 Kč

Budova čp. 142 - výsledná cena = 2 888 874,12 Kč

a₂) Stodola

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

I NP:	15,3*15,5	=	237,15 m ²
-------	-----------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I NP:	237,15 m ²	5,20 m

Jednotkové množství:

Jednotka: m³

I NP:	(15,3*15,5)*(5,20)	=	1 233,18 m ³
zastřešení:	15,3*15,5*6,2/2	=	735,17 m ³

Jednotkové množství – celkem: = 1 968,35 m³

Ocenění:Základní cena: 750,- Kč/m³1 968,35 m³ * 750,- Kč/m³ = 1 476 262,50 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 85,251 % - 1 258 531,50 Kč

Stodola - výsledná cena = **217 731,- Kč****a₃) Garáž****Zastavěné plochy a výšky podlaží:**INP: 4,0*5,05 = 20,20 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
INP:	20,20 m ²	2,20 m

Jednotkové množství:Jednotka: m³INP: (4,0*5,05)*(2,20) = 44,44 m³zastřešení: 4,0*5,05*0,8/2 = 8,08 m³Jednotkové množství – celkem: = 52,52 m³**Ocenění:**Základní cena: 1 250,- Kč/m³52,52 m³ * 1 250,- Kč/m³ = 65 650,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 68,193 % - 44 768,38 Kč

Garáž - výsledná cena = **20 881,62 Kč****Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení****a) Hlavní stavby**a₁) Budova čp. 142 = 2 888 870,- Kča₂) Stodola = 217 730,- Kča₃) Garáž = 20 880,- Kč**Hlavní stavby - celkem** = **3 127 480,- Kč****Cena objektů činí celkem** **3 127 480,- Kč**

Porovnávací metoda

a) Hlavní stavby

Popis porovnávaných objektů:

Jednotka: ks

Množství jednotek oceňované stavby: 1,00

1) Prodej, dům rodinný, 300 m² **Celková cena:** 4 290 000 Kč **Adresa:** 9. května, Hořovice

Novostavba 5+1/terasa s objektem pro podnikání, prodejna + dílna u hlavní silnice, kolaudace 2003. Jedná se o 2 samostatné objekty na jednom pozemku, CP 341 m², ZP 198 m². V domě zateplené vytápěné podkroví, 1. NP: obývací pokoj s krbem, kuchyň s jídelnou, tech. místnost, spíž, koupelna s WC, 2. NP: 4 x ložnice, WC, dlažby, plovoucí podlahy. Veškerá OV v místě, velmi dobré spojení na Prahu po D5.

2) Prodej, dům rodinný, 102 m² **Celková cena:** 3 200 000 Kč **Adresa:** Drozdov

Rodinný dům 5+1, podsklepený, garáž, podkroví, zahrada s krbem a zahradním sklepem, 773 m², 3 km od dálnice D5, mezi Prahou a Plzní, Drozdov. Rodinný dům cihlový, stropy keramické, o dispozici 5+1, s plným podsklepením, s podkrovím, se nachází v klidné okrajové části obce Drozdov. Vstup do domu přes zádveří do předsině, z níž je přístupný obývací pokoj s oddělenou jídelnou, kuchyně, ložnice a koupelna. Přilehlá terasa u jídelny s obývacím pokojem, má schody do zahrady. Z obývacího pokoje vystoupáme po schodišti do podkroví ke třem pokojům, koupelny s WC. U jednoho z pokojů lodžie. Každý pokoj má využitý volný prostor pod nejnižším místem krovu jako úložný prostor. V suterénu domu se nachází garáž, dílna, dvě kotelny (palivo tuhé a plynové), uhelna, sklep k uložení potravin. Dům je zásobován vodou z vlastní studny na zahradě, ohřev teplé vody bojlerem, odkanalizování do vlastní jímky, připojena plynová a elektrická přípojka na 230V a 400V. Okrasná a užitková zahrada se rozkládá za domem, kde krb se zahradním posezením a pergolou tvoří dominantu. Celé zahradní posezení je důmyslně podsklepeno pro ukládání vypěstovaných plodin. V zahradě vytvořeno několik zákoutí se vzácnými rostlinami. Dům se nachází cca 3 km od dálnice D5 (41. exit ve směru Plzeň-Praha), leží na rozhraní tří populárních přírodních oblastí – Křivoklátských lesů, Podbrdská a Českého krasu. Navíc sem turisty lákají tři historické dominanty krajiny – hrady Žebrák, Točnick a nedaleký známý zámek Zbiroh. V obci je veškerá občanská vybavenost Obecní úřad, MŠ, ZŠ, obchod, restaurace a dále tenisová hala, fotbalové hřiště, působí zde spolek dobrovolných hasičů, myslivci, leteckomodelářský klub. Pracovní příležitosti nabízí nejen výborně dostupná velká města Praha, Plzeň, ale i např. průmyslová zóna ve městě Žebrák. Financování domu mohou zajistit finanční makléři. Číslo zakázky 43533.

3) Prodej, dům rodinný, 390 m² **Celková cena:** 6 290 000 Kč **Adresa:** Jílová, Hořovice

Představuji k prodeji perfektní patrový RD o dispozici 2x 3+1 s balkony, s prostorným pozemkem, třemi garážemi, užitným přízemím a krytým bazénem. Hledáte-li atraktivní bydlení nedaleko velkoměsta a navíc v klidné části, pak musíte vidět rodinný dům v Jílové ulici v Hořovicích. Dům je vhodný pro generační bydlení, jelikož má samostatné dva byty přístupné individuálně. Též ale byty v domě jdou propojit. Dům je možné nakombinovat s prostory pro podnikání (lékařská praxe, kancelářské prostory atd) a k bydlení. Spodní prostory jsou naříkad vhodné pro dílenské podnikání. Tento dům, dříve velmi dobře udržován, byl zrekonstruován v roce 2007 a hlavně zde byl vybudován byt v podkroví. Celá budova má užitnou plochu 390m², s tím, že dva byty jsou na ploše 260m² a zbylých 130m² je v přízemí, kde jsou dvě garáže a technické zázemí domu. K domu byla vybudována ještě další garáž a u ní je praktický altán se sezením a krbem. Dále nesmím zapomenout na krytý bazén o rozměru 3x6m. Všechny inženýrské sítě jsou obecní, topení je řešené plynovým kotlem, ohřev vody obstarává bojler, elektrika 220 i 380 V, navíc je zde jímka pro zbytkovou vodu. Je zde zateplena nová střecha s Bramac, na domě nová fasáda. Dům má perfektní oplocení s elektrickými vraty, o celý pozemek se zahradou je nadstandardně pečováno. Hořovice, druhé největší a nejstarší město bývalého okresu Beroun, je přirozeným správním, výrobním i kulturním centrem oblasti ve středních Čechách, která leží jihozápadně od Prahy. Město je položeno na severním úpatí centrálních Brd, oblast historicky tvoří nedílnou součást tzv. Podbrdská. Město se stále rozvíjí a díky své kompletní vybavenosti a výhodné poloze mezi Plzní a Prahou je stále přitahováno novými občany. Přijměte pozvání k prohlídce tohoto domu a využijte perfektní a klidné bydlení v Hořovicích!

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [jedm.]	Jedn. cena [Kč/jedm.]
1	4 290 000,- Kč	0,95	0,66	0,75	1,00	1,00	1,00	0,60	3 362 287,50
2	3 200 000,- Kč	1,15	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	3 312 000,00
3	6 290 000,- Kč	0,95	0,87	0,65	1,00	1,00	1,00	1,00	3 379 145,25

Součet: 10 053 432,75 Kč/jedm.
/ 3

Průměrná jednotková cena: 3 351 144,25 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 3 312 000,- Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 3 379 145,25 Kč/jedm.

Základní cena: 3 351 144,25 Kč

1,00 á 3 351 144,25 Kč/ = 3 351 144,25 Kč

Budova čp. 142 - výsledná cena = **3 351 144,25 Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

Hlavní stavby - celkem = 3 351 140,- Kč

Cena objektů činí celkem **3 351 140,- Kč**

Srovnávací hodnota

a₁) Budova čp. 142

Popis oceňované stavby:

Jednotka: m³

Jednotkové množství:

I NP: 15,5*14,55*5,2+3,35*5,0*3,25+5,6*4,8*1,35 = 1 263,46 jedn.

zastřešení: 15,5*14,55*6,2/2+3,35*5,0*0,25/2 = 701,22 jedn.

Jednotkové množství - celkem: = 1 964,68 jedn.

Podlaží:

I PP zp = 26,88 m² výška = 1,85 m

I NP zp = 242,28 m² výška = 5,20 m

Ocenění:

Základní cena: 5 452,- Kč/jedn.

1 964,68 m³ á 5 452,- Kč/m³

= 10 711 435,36 Kč

Věcná hodnota nemovitosti:

= 10 711 435,36 Kč

Výpočet cenových koeficientů:**Druh objektu:** Obytný objekt**Minimální cena srovnatelné nemovitosti:** 2 950 000,- Kč**Maximální cena srovnatelné nemovitosti:** 3 800 000,- Kč**Cenové koeficienty:**C_A = 0,275C_B = 0,295C_C = 0,315C_D = 0,335C_E = 0,355**Hodnocení situování nemovitosti**

Název znaku	znak	vk	ci * vk
Trh s nemovitostmi:	A	5	1,375
Orientace ke světovým stranám:	C	5	1,575
Konfigurace terénu:	E	3	1,065
Poloha vzhledem k centru obce:	C	5	1,575
Převládající zástavba:	E	5	1,775
Inženýrské sítě:	C	5	1,575
Doprava:	C	5	1,575
Obchod a služby:	B	5	1,475
Školství:	B	5	1,475
Zdravotnictví:	B	5	1,475
Kultura, sport, ubytování:	B	5	1,475
Úřady:	B	2	0,590
Pracovní možnosti:	C	5	1,575
Životní prostředí:	C	5	1,575
Přírodní lokalita:	C	5	1,575
Změna v zástavbě:	C	5	1,575
Příslušenství nemovitosti:	C	1	0,315
Typ stavby:	C	5	1,575
Možnost dalšího rozšíření:	B	1	0,295
Obyvatelstvo:	D	5	1,675
Náзор znalce:	B	5	1,475

92 28,640

Koeficient k = 28,640 / 92 = 0,3113

Korekce ceny

* 0,3113

Budova čp. 142 - výsledná cena**3 334 469,83 Kč**

a₂) Stodola**Popis oceňované stavby:****Jednotka:** m³**Jednotkové množství:**

I NP:	(15,3*15,5)*(5,20)	= 1 233,18 jedn.
zastřešení:	15,3*15,5*6,2/2	= 735,17 jedn.

Jednotkové množství - celkem:		= 1 968,35 jedn.
--------------------------------------	--	------------------

Podlaží:

I NP	zp =	237,15 m ²	výška =	5,20 m
------	------	-----------------------	---------	--------

Ocenění:

Základní cena: 750,- Kč/jedn.

1 968,35 m ³ á 750,- Kč/m ³	=	1 476 262,50 Kč
---	---	-----------------

Věcná hodnota nemovitosti:	=	1 476 262,50 Kč
-----------------------------------	---	-----------------

Výpočet cenových koeficientů:**Druh objektu:** Obytný objekt**Minimální cena srovnatelné nemovitosti:** 250 000,- Kč**Maximální cena srovnatelné nemovitosti:** 380 000,- Kč**Cenové koeficienty:**C_A = 0,169C_B = 0,191C_C = 0,213C_D = 0,235C_E = 0,257**Hodnocení situování nemovitosti**

Název znaku	znak	vk	ci * vk
Trh s nemovitostmi:	A	5	0,845
Orientace ke světovým stranám:	C	5	1,065
Konfigurace terénu:	E	3	0,771
Poloha vzhledem k centru obce:	C	5	1,065
Převládající zástavba:	E	5	1,285
Inženýrské sítě:	C	5	1,065
Doprava:	C	5	1,065
Obchod a služby:	B	5	0,955
Školství:	B	5	0,955
Zdravotnictví:	B	5	0,955
Kultura, sport, ubytování:	B	5	0,955
Úřady:	B	2	0,382
Pracovní možnosti:	C	5	1,065
Životní prostředí:	C	5	1,065
Přírodní lokalita:	C	5	1,065
Změna v zástavbě:	C	5	1,065

Příslušenství nemovitosti:	C	1	0,213
Typ stavby:	C	5	1,065
Možnost dalšího rozšíření:	B	1	0,191
Obyvatelstvo:	D	5	1,175
Názor znalce:	B	5	0,955
		92	19,222

Koeficient $k = 19,222 / 92 = 0,2089$

Korekce ceny * 0,2089

Stodola - výsledná cena 308 391,24 Kč

a₃) Garáž

Popis oceňované stavby:

Jednotka: m³

Jednotkové množství:

INP: $(4,0 * 5,05) * (2,20)$ = 44,44 jedn.
 zastřešení: $4,0 * 5,05 * 0,8/2$ = 8,08 jedn.

Jednotkové množství - celkem: = 52,52 jedn.

Podlaží:

INP zp = 20,20 m² výška = 2,20 m

Ocenění:

Základní cena: 1 250,- Kč/jedn.

52,52 m³ á 1 250,- Kč/m³ = 65 650,- Kč

Věcná hodnota nemovitosti: = 65 650,- Kč

Výpočet cenových koeficientů:

Druh objektu: Skladový objekt

Minimální cena srovnatelné nemovitosti: 15 800,- Kč

Maximální cena srovnatelné nemovitosti: 25 000,- Kč

Cenové koeficienty:

$C_A = 0,241$

$C_B = 0,276$

$C_C = 0,311$

$C_D = 0,346$

$C_E = 0,381$

Hodnocení situování nemovitosti

Název znaku	znak	vk	ci * vk
Trh s nemovitostmi:	B	5	1,380
Orientace ke světovým stranám:	C	1	0,311
Konfigurace terénu:	E	5	1,905

Poloha vzhledem k centru obce:	C	1	0,311
Převládající zástavba:	E	1	0,381
Inženýrské sítě:	B	3	0,828
Doprava:	B	5	1,380
Obchod a služby:	B	1	0,276
Školství:	A	1	0,241
Zdravotnictví:	A	1	0,241
Kultura, sport, ubytování:	B	1	0,276
Úřady:	B	1	0,276
Pracovní možnosti:	C	2	0,622
Životní prostředí:	D	1	0,346
Přírodní lokalita:	C	3	0,933
Změna v zástavbě:	C	3	0,933
Příslušenství nemovitosti:	C	5	1,555
Typ stavby:	C	3	0,933
Možnost dalšího rozšíření:	B	5	1,380
Obyvatelstvo:	D	1	0,346
Názor znalce:	B	5	1,380

54 16,234

Koeficient $k = 16,234 / 54 = 0,3006$

Korekce ceny

* 0,3006

Garáž - výsledná cena

19 734,39 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Hlavní stavby

a₁) Budova čp. 142 = 3 334 470,- Kč

a₂) Stodola = 308 390,- Kč

a₃) Garáž = 19 730,- Kč

Hlavní stavby - celkem = 3 662 590,- Kč

Cena objektů činí celkem

3 662 590,- Kč

Ocenění pozemků

Administrativní cena (vyhláška 450/2012 Sb.)

2.1. Pozemky

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.4.1. polohy v okolí města podle § 28 odst. 1 písmeno a) nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	100 %
Úprava cen:	100 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	3 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	100% + 3% * (100 % + 100%) = 106,00 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,6993
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,0950

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,0950	0,6993	106,00	105,63
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,0950	0,6993	106,00	42,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2/4	1 090,00	105,63	115 136,70
§ 28 odstavec 5	Zahrada	503/5	1 325,00	42,25	55 981,25
Stavební pozemky – celkem					171 117,95

Pozemky - zjištěná cena = 171 117,95 Kč

Metoda tříd polohy

a) Pozemky a₁) Pozemky

Pozemky oceněné metodou tříd polohy.

Název: zastavěná plocha parcelní číslo: 2/4 výměra: 1090 m²

Název: zahrada parcelní číslo: 503/5 výměra: 1325 m²

Výměra pozemků celkem = 2415 m²

Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:

Reprodukční cena stavby: 14 139 818,- Kč

Zastavěná plocha hlavním objektem: 225 m²

Pozemek pro stavbu obytného domu s provozními prostory v ostatních obcích

Podíl provozní části stavby: 30,00 %

Tabulka tříd polohy:

Název znaku	Třída polohy
Všeobecná situace:	Třída 2
Intenzita využití pozemku:	Třída 3
Dopravní relace k velkoměstu:	Třída 2
Obytný sektor:	Třída 3
Řemesla, průmysl, administrativa, obchod:	Třída 2

Průměrná třída polohy: 2,40

Povyšující faktory: 0,00

Redukující faktory: 0,00

Výsledná třída polohy: 2,40

Podíl ceny stavebního pozemku: 2,09 %

Výpočet ceny:

Základní cena pozemku: $(14\,139\,818,- \text{ Kč} * 2,09 \%) / (100,0 - 2,09 \%) = 301\,535,46 \text{ Kč}$

Jednotková cena stavebního pozemku: $301\,535,46 \text{ Kč} / (3 * 225 \text{ m}^2) = 447,38 \text{ Kč/m}^2$

Cena stavební části pozemku: $447,38 \text{ Kč/m}^2 * 674 \text{ m}^2 = 301\,534,12 \text{ Kč}$

Jednotková cena ostatních pozemků: $447,38 \text{ Kč/m}^2 * 0,15 = 67,11 \text{ Kč/m}^2$

Cena ostatních pozemků: $67,11 \text{ Kč/m}^2 * 1\,741,00 \text{ m}^2 = 116\,838,51 \text{ Kč}$

Průměrná jednotková cena pozemku: 173,24 Kč/m²

Výsledná cena pozemku: 418 372,63 Kč

Pozemky - výsledná cena 418 372,63 Kč

Cena pozemků činí celkem 418 370,- Kč

Indexová metoda

a) Pozemky a₁) Pozemky

Výchozí cena:	=	500,- Kč/m ²
Korekce výchozí ceny:		
A - územní struktura:	*	0,90
B - typ stavebního pozemku:	*	1,30
C - třída velikosti obce:	*	0,40
D - typ polohy:	*	1,30

E - územní připravenost, infrastruktura:	*	0,80
F - speciální charakteristiky:	*	0,85

Výchozí cena upravená = 206,86 Kč/m²
Jednotková cena stavebního pozemku: 206,86 Kč/m²

Oceňované stavební pozemky:

zastavěná plocha p.č. 2/4	1090 m ²
zahrada p.č. 503/5	1325 m ²

Výměra stavebních pozemků: 2415 m²

2 415,00 m² á 206,86 Kč/m² = 499 566,90 Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = **499 566,90 Kč**

Pozemky - výsledná cena = **499 566,90 Kč**

Cena pozemků činí celkem **499 570,- Kč**

Porovnávací hodnota

a) Pozemky a₁) Pozemky

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
reálná hodnota již zastavěného pozemku	200,-	1	200,00	1,00	1,00	200,00

Průměrná jednotková cena: 200,- / 1,000
 Minimální jednotková cena: 200,00 Kč/m²
 Maximální jednotková cena: 200,00 Kč/m²

Oceňované pozemky:

zastavěná plocha p.č. 2/4	1090 m ²
zahrada p.č. 503/5	1325 m ²

Výměra oceňovaných pozemků: 2415 m²

2 415,00 m² á 200,- Kč/m² = 483 000,- Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = **483 000,- Kč**

Cena pozemků činí celkem **483 000,- Kč**

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	3 627 170,- Kč
Administrativní cena pozemků:	171 120,- Kč
Administrativní cena celkem:	3 798 290,- Kč

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů:

Věcná hodnota podle THU:	3 127 490,- Kč
Srovnávací hodnota:	3 662 590,- Kč

Stanovená věcná hodnota objektů: 3 365 745,- Kč

Věcná hodnota pozemků:

Cena metodou tříd polohy:	418 370,- Kč
Cena indexovou metodou:	499 570,- Kč

Stanovená věcná hodnota pozemků: 445 000,- Kč

Stanovená věcná hodnota celkem: 3 810 745,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů:	3 351 140,- Kč
Porovnávací cena pozemků:	483 000,- Kč
Porovnávací cena celkem:	3 834 140,- Kč

Obvyklá cena:

3 800 000,- Kč

slovy: třimilionyosmsettisíc Kč

Posudek vypracován dne 18.2.2013

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 2997/10/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk M y s l í k
Kovářova 141/1a
155 00 P r a h a 5
tel/fax 2516 20 518
nebo 602 35 21 86