

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3357/2016

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům čp. 233,

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Sulice, k.ú. Sulice

Adresa nemovité věci: Úzká 233, 251 68 Sulice

Vlastník stavby: Michal Gambino, Úzká 233, 25168 Sulice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Michal Gambino, Úzká 233, 25168 Sulice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: REXIM REALITY s.r.o.

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

ZHOTOVITEL : Ing. Dagmar Marvanová

Adresa zhotovitele: Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely dobrovolné dražby- KSPH 42INS 21769/2012, 1 VSPH-863/2013-A-56, 1VSHP989/2013-A-56 (ocenění stávajícího stavu)

**OBVYKLÁ CENA****4 839 000 Kč**

Datum místního šetření: 26.1.2015

Stav ke dni :

12.2.2016

Za přítomnosti: pana Ježdíka (Gambino)

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.2.2016

Ing. Dagmar Marvanová

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklé hodnoty rodinného domu čp. 233, ulice ,okres Praha - východ, obec Sulice, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 339 a 979/31 na katastrálním území Sulice.

Přehled podkladů

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 1227 ze dne 16.2.2016
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
nabídky realitních kanceláří
kopie katastrální mapy
cenová mapa České republiky (ing. PhD. Petr Ort a kolektiv) 2/2015
mapa oblasti

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 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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Obec Sulice se nachází v regionu Praha - východ vzdálená od Prahy 12.5 kilometrů . Občanská vybavenost - Tesco, mateřská školka, restaurace. Dobrá občanská vybavenost prodejny, mateřská školka, základní škola, pošta, policie, obecní úřad, restaurace v obci Kamenice vzdálené cca 3 km. V obci Štířín golfové hřiště.

Doprava - autobus PID tři linky, stanice 100 metrů Sulice Želivec.

Předmětem posudku je stanovení obvyklé ceny rodinného domu čp. 233 a příslušenství (zpevněné plochy,vedlejší stavba, přípojky) včetně pozemků a trvalých porostů. Dům je situovaný při hlavní komunikaci procházející obcí (Hlavní). Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci, oplocený zděným plotem s s plastovými vraty. Vstup na pozemek je zajištěn vratky a vjezd vraty z ulice Úzká. Rodinný dům se nachází v okrajové části obce Želivec na rohové parcele.

Rodinný dům je půdorysného tvaru L. Vstup do domu je možný hlavním vstupem z jižní strany a druhým vstupem ze severní strany.

Objekt z inženýrských sítí je napojen na kanalizaci, vodu, elektro a plyn.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její |

kolaudací <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	kolaudací <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území	
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika: <input checked="" type="checkbox"/> Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům čp. 233
- 1.2 Sklad
- 1.3 Venkovní úpravy

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky parc.č. 339 a 979/31

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1 Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Rodinný dům čp. 233

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 2.1 Venkovní úpravy
- 2.2 Sklad

3. Ocenění pozemků

- 3.1 Pozemky parc.č. 339 a 979/31

4. Výnosové ocenění

- 4.1

5. Porovnávací ocenění

- 5.1 Rodinný dům čp. 233

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - v dané lokalitě široká nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - zanedbaná údržba, nefunkční vnitřní bazén stavebně narušený, kotel v nezatepleném půdním prostoru s neochráněnými rozvody, vlhkost objektu, V PRONÁJMU - kotel, spotřebiče v kuch. lince a kamerový systém	I	-0,25
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,690}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) - Sulice - část obce Želivec	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - zastávka autobusu cca. 100 metrů	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 - objekt situovaný při hlavní frekventované komunikaci procházející obcí	I	-0,05

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,676}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Sulice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 120,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad	III	0,85

5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ - Praha - východ

O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka - PID tři linky	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - omezená vybavenost, rozšířená v obci Kamenice	IV	0,90

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 042,00 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům čp. 233

Jedná se o rodinný dům stojící na rohové parcele svým průčelím, vstupní a vjezdovou částí do ulice Úzké. Objekt byl kolaudován v roce 1996. Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a částečným podkrovím. Objekt je zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 450 mm. Zastřešení valbovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z mědi, část sklonu střechy do zahrady tvoří prosklení v šířce zimní zahrady prvního podlaží. Stropní konstrukce s rovným podhledem, schody do podkroví **příkré** dřevěné (nevyhovují stavebně technickým předpisům). Okna plastová, prosklená stěna plastová, střešní okna Velux vyžadující ošetření po zatékání, dveře dýhované do obložkových zárubní, vrata plastová vyklápěcí. Podlahy dlažba a kobercové krytiny. V koupelně vana, dvě umyvadla a WC mísa, sprchový kout k bazénu, samostatné WC s umyvadlem. V obývacím pokoji krb. Kuchyň vybavena dřevěnou linkou s dřezem a s pronajatými spotřebiči. Vytápění ústřední s plynovým kombinovaným kotlem umístěným v podkroví, které není zateplené a dochází tedy k riziku zamrznutí rozvodů. Objekt je vybaven kamerovým systémem, který je rovněž v pronájmu. Vnitřní bazén je nefunkční s proraženým dnem a s narušenou fólií celého bazénu. Klimatizační jednotky nefunkční.

Stavebně technický stav objektu je minimálně udržovaný s projevující se vlhkostí stěn (špatně provedená izolace nebo narušena), lokálně opadávající soklová část, přirozeně dilatovaná podlaha půdního prostoru, nefunkční bazén, v podkroví v pokoji chybí topení.

1.NP - zádveří, chodba, obývací pokoj, zimní zahrada, koupelna s WC, WC, pokoj, kuchyně, zádveří k zadnímu vstupu, dětský pokoj, komora, šatna, prádelna, místnost s bazénem a technickou místností, garáž.

Podkroví - pokoj bez topení, pokoj, prostor se schodištěm a půdní prostor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	$9,30 * 10,80 + 9,00 * 18,00 + 2,40 * 9,00$	=	284,04
Podkroví	$10,80 * 9,30$	=	100,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	284,04 m ²	3,00 m
Podkroví	100,44 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(9,30 * 10,80 + 9,00 * 18,00 + 2,40 * 9,00) * (3,00) + (7,50 * 4,00 * 2,25)$	= 919,62 m ³
Podkroví + zastřešení	$(9,30 * 10,80 + 9,00 * 18,00 + 2,40 * 9,00) * (2,30) + 2,70/3$	= 426,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	919,62 m ³
Podkroví + zastřešení	NP	426,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 345,68 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		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		N	100

7. Vnitřní omítky	S	100
8. Fasádní omítky	S	100
9. Vnější obklady	N	100
10. Vnitřní obklady	S	100
11. Schody	S	100
12. Dveře	S	100
13. Okna	N	100
14. Podlahy obytných místností	S	100
15. Podlahy ostatních místností	S	100
16. Vytápění	N	100
17. Elektroinstalace	S	100
18. Bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	S	100
20. Zdroj teplé vody	S	100
21. Instalace plynu	S	100
22. Kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	N	100
24. Vnitřní vybavení	N	100
25. Záchod	S	100
26. Ostatní	S	100
27. bazén - nefunkční	A	100
28. kamerový systém	A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
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	N	0,90	100	1,54	1,39
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	N	0,50	100	1,54	0,77
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
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	N	5,20	100	1,54	8,01
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
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	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77

24. Vnitřní vybavení	N	4,10	100	1,54	6,31
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
27. bazén - nefunkční	A	2,89	100	1,00	2,89
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_{\text{podkroví}} * K_5 * K_i)$					
$180\,000,00 / (1\,345,68 * 2\,290,- * 1,0500 * 0,9000 * 2,1370) = 2,89$					
28. kamerový systém	A	2,41	100	1,00	2,41
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_{\text{podkroví}} * K_5 * K_i)$					
$150\,000,00 / (1\,345,68 * 2\,290,- * 1,0500 * 0,9000 * 2,1370) = 2,41$					
Součet upravených objemových podílů					114,16
Koeficient vybavení K_4 :					1,1416

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,1416
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 279,41
Plná cena: $1\,345,68\text{ m}^3 * 5\,279,41\text{ Kč/m}^3$	=	7 104 396,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 20 / 100 = 20,0\%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0\% / 100)$	*	0,800

Výpočet ceny technologického zařízení

Technologie k bazénu	80 000,00Kč	80,00 %	+	16 000,- Kč
Hodnota technologického zařízení celkem			=	16 000,- Kč
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)			+	16 000,- Kč
Nákladová cena stavby CS_N			=	5 699 517,16 Kč
Koeficient pp			*	0,676
Cena stavby CS			=	3 852 873,60 Kč
Rodinný dům čp. 233 - zjištěná cena			=	3 852 873,60 Kč

1.2 Sklad

Jedná se o původně přestřešenou nádrž na kapry, která v době prohlídky je neudržovaná a nefunkční využívána jako sklad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	3,80 * 5,00	=	19,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	19,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(3,80 * 5,00) * (2,00 + 0,60/2) + (3,80 * 4,00 * 1,20) =$	61,94 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	61,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		61,94 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy izolované	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plastové sklo	S	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90

3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00

Součet upravených objemových podílů 100,00

Koeficient vybavení K₄: **1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 822,82**

Plná cena: 61,94 m³ * 1 822,82 Kč/m³ = **112 905,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 30 = 53,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)

* 0,467

Nákladová cena stavby CS_N

= **52 726,85 Kč**

Koeficient pp

* 0,676

Cena stavby CS

= **35 643,35 Kč**

Sklad - zjištěná cena

= **35 643,35 Kč**

1.3 Venkovní úpravy

Oplocení z pletiva a zděné s vraty a vrátky, okapové chodníky, přístupový chodník, jezírko a plocha u jezírka, přípojky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp. 233	3 852 873,60 Kč
Sklad	35 643,35 Kč
Celkem:	3 888 516,95 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	3 888 516,95
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Venkovní úpravy - zjištěná cena = 194 425,85 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky parc.č. 339 a 979/31

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Sulice v okrajové části obce. Pozemky jsou rovinného charakteru se zajištěným příjezdem po zpevněné komunikaci a možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,690

Index polohy pozemku I_P = 0,980

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,690 * 1,000 * 0,980 = 0,676

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	1 042,-	0,676		704,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	339	273,00	704,39	192 298,47

§ 4 odst. 1	zahrada	979/31	654,00	704,39	460 671,06
Stavební pozemky - celkem			927,00	m ²	652 969,53

Pozemky parc.č. 339 a 979/31 - zjištěná cena = 652 969,53 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé porosty

Na pozemku se nachází trvalé porosty smíšené (ovocné a okrasné)

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	652 969,53
Celková výměra pozemku	m ²	927,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	120,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	84 526,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	5 494,24

Trvalé porosty - zjištěná cena = 5 494,24 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům čp. 233

Věcná hodnota dle THU

Zařazení 803.6 Domy rodinné jednobytové.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	284,04 m ²	3,00 m
Podkroví	100,44 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(9,30 * 10,80 + 9,00 * 18,00 + 2,40 * 9,00) * (3,00) + (7,50 * 4,00 * 2,25)$	= 919,62 m ³
Podkroví + zastřešení	$(9,30 * 10,80 + 9,00 * 18,00 + 2,40 * 9,00) * (,60 + 2,70/3)$	= 426,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		919,62 m ³
Podkroví + zastřešení		426,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 345,68 m ³

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	284
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 345,68
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 588
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 588
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 173 980
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	70
Opotřebení	%	22,20
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 803 356

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Venkovní úpravy

Oplocení z pletiva a zděné s vraty a vrátky, okapové chodníky, přístupový chodník, jezírko a plocha u jezírka, přípojky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp. 233	5 699 517,16 Kč
Celkem:	5 699 517,16 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	5 699 517,16
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Venkovní úpravy - zjištěná cena = 284 975,86 Kč

2.2 Sklad

Jedná se o původně přestřešenou nádrž na kapry, která v době prohlídky je neudržovaná a nefunkční využívána jako sklad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	3,80 * 5,00	=	19,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	19,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(3,80 * 5,00) * (2,00 + 0,60/2) + (3,80 * 4,00 * 1,20) =$	61,94 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	61,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		61,94 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy izolované	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	kovové	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	plastové sklo	S	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0880</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 822,82
Plná cena: 61,94 m ³ * 1 822,82 Kč/m ³	=	112 905,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 30 = 53,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 53,3 % / 100)	*	0,467

Sklad - zjištěná cena	=	<u>52 726,85 Kč</u>
------------------------------	---	----------------------------

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky parc.č. 339 a 979/31

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,690$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,690 * 1,000 * 0,980 = 0,676$

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	1 042,-	0,676		704,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	339	273,00	704,39	192 298,47
§ 4 odst. 1	orná půda	979/31	654,00	704,39	460 671,06
Stavební pozemky - celkem			927,00	m ²	652 969,53

Pozemky parc.č. 339 a 979/31 - zjištěná cena = 652 969,53 Kč

4. Výnosové ocenění

4.1

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

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

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	6 132 264
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	0

Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	0
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	0
Míra kapitalizace		%	0,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	0

5. Porovnávací ocenění

5.1 Rodinný dům čp. 233

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	290,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 345,68 m ³
Zastavěná plocha:	303,00 m ²
Plocha pozemku:	927,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej rodinného domu 235 m2, pozemek 1 107 m2

Prodej dvougeneračního rodinného domu o třech podlažích a podlahové ploše 235 m² na pozemku 1107 m² v obci Želivec. Uspořádání: dvě samostatné bytové jednotky 3+1 a suterén 65m², dvougaráž, venkovní bazén. Topení elektrokotlem s radiátory, plastová okna, velká zahrada se vzrostlými stromy, venkovní krytá pergola s krbem. Klidné místo s výhledem. MHD 250 m, Jesenice 7km, Praha Chodov 16km.

Lokalita Platanová, Sulice - Želivec

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,23
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,78
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,84
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz



Celkový koef. Upravená j. cena
Kc Kč/m²

		0,44	11 650
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
235,00 m ²	1 107 m ²	6 208 000 Kč	26 417 Kč/m ²

Název: dům 6+1, 308 m2, pozemek 1.984 m2

Exkluzivně vám nabízíme prostorný rodinný dům 6+1 s dvougaráží a vyhřívaným krytým bazénem s protiproudem na krásném pozemku sousedícím s lesem o velikosti 1.984 m², z toho zastavěná plocha 197m², užitná plocha domu a garáží 308 m². V přízemí rodinného domu se nachází zádveří, šatna, velká hala, obývací pokoj s krbem a jídelnou, ze které je vstup na terasu s výhledem do lesa. Dále je v přízemí samostatná kuchyň, spíž, pokoj pro hosty, koupelna se sprchovým koutem a WC, garáž. Do patra domu se jde z haly po otevřeném prosvětleném dřevěném schodišti, kde je galerie, čtyři ložnice, šatna a dvě koupelny z toho jedna se sprchovým koutem a druhá 14,5 m² s rohovou vanou.

Dům je postaven z porothermu 44, střešní krytina BRAMAC, dřevěná eurookna, v přízemí domu el. ovládané bezpečnostní žaluzie, dva komíny SCHIEDEL, vytápění ústřední a kotlem na plyn, elektronické zabezpečení, dálkové ovládání vjezdových i venkovních vrat, internet, satelit. Pro bazén je zřízen zvlášť plynový kotel. Kompletní inženýrské sítě plyn, vodovod, kanalizace. Dům leží na krásné udržované zahradě se vzrostlými okrasnými a ovocnými stromy - výjimečné místo v klidné lokalitě poskytující klid a soukromí. V docházkové vzdálenosti obchod, pizzerie, česko-anglická školka, autobusová zastávka, nájezd na silniční obchvat D1 vzdálen 1,5 km. Koupí nemovitosti je možné financovat hypotečním úvěrem.

Informace v realitní kanceláři Barvínek reality na tel. 602 690 251.

Lokalita U Lesa, Sulice - Hlubočinka

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,94
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	0,47
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85



Zdroj:

www.reality.cz

Celkový koef. Upravená j. cena
K_C **Kč/m²**
0,19 6 616

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
308,00 m ²	1 984 m ²	10 500 000 Kč	34 091 Kč/m ²

Název: dům 260 m2, pozemek 602 m2

Nabízíme rodinný dům 5+kk s garáží na rohovém pozemku u lesa v obci Hlubočinka nedaleko Jesenice. Jedná se o dvojpodlažní dům – v přízemí se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem, pracovna, samostatná kuchyňka, WC, v prvním patře najdeme 3 prostorné ložnice a koupelnu. K domu patří pěkná udržovaná zahrada s bazénem. Možno využít i jako dvojpgenerační bydlení. V obci supermarket, restaurace, fitness, anglická školka. Rychlé spojení PID do Prahy na metro Budějovická. PENB: C, 120.0 kWh/m²

Lokalita K Borovině, Sulice - Hlubočinka

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,12
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,54
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj:

www.reality.cz

Celkový koef. Upravená j. cena
K_C Kč/m²
1,20 31 788

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
260,00 m ²	602 m ²	6 900 000 Kč	26 538 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	6 616 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 685 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 788 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	16 685 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	290,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 838 650 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům čp. 233	3 852 874,00 Kč
1.2 Sklad	35 643,00 Kč
1.3 Venkovní úpravy	194 426,00 Kč
	<hr/>
	4 082 943,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Pozemky parc.č. 339 a 979/31	652 970,00 Kč
----------------------------------	---------------

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé porosty	5 494,00 Kč
--------------------	-------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný dům čp. 233	4 803 356,00 Kč
-------------------------	-----------------

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1 Venkovní úpravy	284 976,00 Kč
2.2 Sklad	52 727,00 Kč
	<hr/>
	337 703,00 Kč

3. Ocenění pozemků

3.1 Pozemky parc.č. 339 a 979/31	652 970,00 Kč
----------------------------------	---------------

4. Výnosové ocenění

4.1

0,00 Kč

5. Porovnávací ocenění

5.1 Rodinný dům čp. 233

4 838 650,00 Kč

Porovnávací hodnota	4 838 650 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	5 794 029 Kč
Hodnota pozemku	652 970 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	4 741 407 Kč

Obvyklá cena**4 839 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionyosmsetřicetdevět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.5

Vyhodnocení nemovitosti z hlediska ocenění**Výhody nemovitosti :**

Praha - východ ,
dobré dopravní spojení,
napojení na inženýrské sítě,
parkování na vlastním pozemku před garáží a v garáži,
v okolí rekreační oblasti,
trvalé porosty (japonská zahrada) a jezírka,
možnost rozšíření půdní vestavby.

Nevýhody nemovitosti :

Rohová parcela,
objekt s minimální údržbou,
vnitřní bazén nefunkční stavebně narušený bez funkční technologie a klimatizačních jednotek,
předpoklad provedení zajištění objektu proti vlhkosti,
schody do podkroví nespĺňují podmínky technických požadavků stavebního zákona,
kotel, spotřebiče a kamerový systém v pronájmu,
objekt situovaný při frekventované komunikaci Hlavní.

Závěr :

Na základě provedené analýzy s použitím uvedených metod ocenění je stanovena tržní hodnota - obvyklá cena předmětné nemovitosti k uvedenému datu na úrovni výsledků zjištěných porovnávacím způsobem, dle platné oceňovací vyhlášky a věcné metody, konzultace s makléři a zkušeností znalce je cena stanovena ve výši : 4 839 000,-Kč

V Praze 16.2.2016

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3357/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3357/2016.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH