

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 766 - 49/2017

## NEMOVITÁ VĚC: Budova č.p., 88

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Kropáčova Vrutice, k.ú. Kropáčova Vrutice

Adresa nemovité věci: Kropáčova Vrutice 88, 294 79 Kropáčova Vrutice

Vlastník stavby: Milena Šindelářová, Chorušice 105, 277 37 Chorušice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Milena Šindelářová, Chorušice 105, 277 37 Chorušice, vlastnictví: výhradní

## OBJEDNAVATEL: REXIM REALITY s.r.o., IČ: 49245031

Adresa objednatele: Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10 - Vršovice

## ZHOTOVITEL : Ing. Jan Pokorný

Adresa zhotovitele: Na Chodovci 2543/32, 141 00 Praha 4

IČ: telefon: 602 747 768 e-mail: j.ps@seznam.cz

## ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**2 215 000,- Kč**

Datum místního šetření: 20.7.2017

Stav ke dni :

20.7.2017

Za přítomnosti: p. Šindeláře

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 8.8.2017

Ing. Jan Pokorný

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku parcelní číslo St. 90, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 88, vše v katastrálním území a obci Kropáčova Vrutice, okres Mladá Boleslav, se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

### Základní pojmy a metody ocenění

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem: *"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

**Obvyklou cenu nelze spočítat podle žádných matematických zákonitostí. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti a průzkumu místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost. Pro stanovení obvyklé ceny jsou použita následující metodika a přístupy:**

**1. Cena určená** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu. V souvislosti s fiskálními zájmy státu je třeba zjišťovat daňový základ - cenu nemovitostí. Je tedy nutné, aby existovala právní norma a prováděcí předpis, pomocí kterých je možné cenu nemovitosti zjistit. Touto právní normou je zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky. Cena zjištěná tímto způsobem vychází z celé řady zjednodušení a průměrů.

**2. Porovnávací způsob** – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

**3. Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## **Přehled podkladů**

### a) podklady zapůjčené objednatelem znaleckého posudku:

- výpis z katastru nemovitostí z LV 94 pro k.ú. Kropáčova Vrutice, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí a prokazující stav evidovaný k datu 29.9.2016 (viz příloha č. I)
- znalecký posudek č. 985-18/99, který vypracoval Bohumil Hurych, Kloboučnická 9, 14000 Praha 4, dne 21.1.1999
- informace a údaje sdělené p. Šindelářem

### b) podklady opatřené znalcem:

- skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 20.7.2017
- snímek katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí (viz příloha č. II)
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterými se provádějí některá ustanovení 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.
- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2017 od autorů Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v prosinci 2016
- publikace Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol., Teorie oceňování nemovitostí, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v březnu 2004
- program pro oceňování nemovitostí NemExpress verze 3.7.9.1
- fotodokumentace věci nemovité uložená v archivu
- internetová inzerce realitních firem

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

## **Místopis**

Obec Kropáčova Vrutice se nachází v okrese Mladá Boleslav, kraj Středočeský. Rozkládá se asi sedmnáct kilometrů jihozápadně od Mladé Boleslavi.

### **Doprava**

#### **Silniční doprava**

Do obce vedou silnice III. třídy.

Ve vzdálenosti 2,5 km lze najet na silnici I/16 Mělník - Mladá Boleslav - Jičín.

#### **Železniční doprava**

Obec Kropáčova Vrutice leží na železniční trati 070 Praha - Mladá Boleslav - Turnov.

jedná se o jednokolejnou celostátní trať

doprava byla na trati zahájena roku 1865

po trati vede linka S3 (Praha-Vršovice - Mladá Boleslav) v rámci pražského systému Esko

Po trati 070 jezdí osobní vlaky i rychlíky, v pracovních dnech roku 2011 je to mezi Všetaty a Mladou Boleslaví obousměrně 5 rychlíků, 1 spěšný a 12 osobních vlaků.

Na území obce leží železniční stanice Kropáčova Vrutice a železniční zastávka Kojovice, rychlíky i spěšné vlaky jimi projíždějí.

### **Autobusová doprava**

V obci zastavovaly v květnu 2011 autobusové linky jedoucí do těchto cílů: Benátky nad Jizerou, Bezno, Mělnické Vtelno, Mělník, Mladá Boleslav, Praha, Roudnice nad Labem.

Části obce

Kropáčova Vrutice

Kojovice

Krpy

Střížovice

Sušno

## **Celkový popis**

Oceňovaný rodinný dům je samostatný zděný částečně podsklepený objekt s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími, bez podkroví (pouze půda), zděný, se sedlovou střechou. Jedná se o objekt bývalé školy se změnou užívání na rodinný dům.

Krov je dřevěný sedlový s krytinou z eternitových šablon.

Na pozemku se dále vyskytují zpevněné plochy, plot směrem do ulice a opěrné zdi.

K budově se nepodařilo dohled získat žádnou dokumentaci, ani u současného majitele a ani v archivu stavebního úřadu. Již v roce 1988 se jednalo o neudržovanou a nevyužívanou stavbu, kterou začal udržovat a opravovat až současný majitel, kdy zde byl zhruba od r. 2000 v pronájmu a v roce 2003 dům koupil. Stáří staveb a případná další životnost pro ocenění je tedy stanoveno odhadem, stáří objektu je určeno na 110 let. Základní údaje o stavbě byly částečně získány i z rozhovoru s majiteli sousedních nemovitostí.

U původního objektu byla provizorně opravena střecha, aby se zabránilo zatékání a byla částečně zrekonstruována levá část v 1. nadzemním podlaží, kde byl zřízen byt pro majitele. V pravé části přízemí byla zahájena rekonstrukce, jsou vybourány pouze podlahy. Druhé nadzemní podlaží je prakticky v původním stavu se třemi třídami, schodištěm a původními nefunkčními toaletami.

V době prohlídky probíhalo napojení domu na novou kanalizaci budovanou v obci.

Celkově je stavebně technický stav domu silně zhoršený a vyžaduje provedení větších stavebních oprav se zásahem i do konstrukcí dlouhodobé životnosti.

### **Použité metody ocenění:**

#### **1. Cena zjištěná dle cenového předpisu**

V první fázi znalec provedl ocenění staveb předmětné nemovité věci podle platného cenového předpisu.

Nic nebrání použití nákladového způsobu ocenění z cenového předpisu jako první přiblížení ke stanovení obvyklé tržní ceny nemovitostí.

Ve druhé fázi byl proveden průzkum trhu s realitami.

#### **2. Cena zjištěná cenovým porovnáním**

## 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 checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací                   | <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo

### Ostatní rizika:

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Stavby dlouhou dobu rozestavěné
- Stavby kapacitně předimenzované

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 88
2. Ocenění venkovních úprav
3. Pozemky

### Obsah tržního ocenění majetku

#### Porovnávací hodnota

RD č.p. 88

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Budova č.p. 88  
Adresa předmětu ocenění: Kropáčova Vrutice 88  
294 79 Kropáčova Vrutice  
LV: 94  
Kraj: Středočeský  
Okres: Mladá Boleslav  
Obec: Kropáčova Vrutice  
Katastrální území: Kropáčova Vrutice  
Počet obyvatel: 892

Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 1\,383,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 314,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - větší dům ve zhoršeném stavu s malým pozemkem	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 - Nucený prodej	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) II 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,684}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci 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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,698}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,969}$$

## 1. Rodinný dům č.p. 88

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.PP	11,90*4,20	=	49,98
1.NP	11,15*25,50+5,50*3,50+6,30*4,40	=	331,30
2:NP	11,15*25,50+5,50*3,50+6,30*4,40	=	331,30

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	49,98 m <sup>2</sup>	2,35 m
1.NP	331,30 m <sup>2</sup>	4,00 m
2:NP	331,30 m <sup>2</sup>	3,90 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.PP	(11,90*4,20)*(2,35)	=	117,45 m <sup>3</sup>
1.NP	(11,15*25,50+5,50*3,50+6,30*4,40)*(4,00)	=	1 325,18 m <sup>3</sup>
2:NP	(11,15*25,50+5,50*3,50+6,30*4,40)*(3,90)	=	1 292,05 m <sup>3</sup>
zastřešení	(11,15*25,50)*((3,65)*1/2+0,50)+(5,50*3,50)*(1,45)*1/2+(6,30*4,40)*(2,00)*1/2	=	702,73 m <sup>3</sup>
podezdívka	(331,30-49,98)*(0,50)*1/2	=	70,33 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	117,45 m <sup>3</sup>
1.NP	NP	1 325,18 m <sup>3</sup>
2:NP	NP	1 292,05 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	702,73 m <sup>3</sup>
podezdívka	PP	70,33 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		3 507,74 m <sup>3</sup>



## 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	kamenné	P	100
2. Zdivo	zděné smíšené	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	krov dřevěný sedlový	S	100
5. Krytina	osinkocementová poškozená	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	P	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky poškozené	P	75
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky v bytě	S	25
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	S	60
8. Fasádní omítky	chybí	C	40
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	S	40
9. Vnější obklady	chybí	C	60
10. Vnitřní obklady	chybí	C	75
10. Vnitřní obklady	pouze v části objektu (byt)	S	25
11. Schody	standard	S	100
12. Dveře	náplňové	P	75
12. Dveře	standardní v bytě	S	25
13. Okna	dřevěná špaletová poškozená	P	75
13. Okna	plastová	S	25
14. Podlahy obytných místností	vlysy	P	75
14. Podlahy obytných místností	vlysy, koberce, plovoucí	S	25
15. Podlahy ostatních místností	dlažba, beton	S	75
15. Podlahy ostatních místností	dlažba	S	25
16. Vytápění	pouze byt ÚT na pevná paliva	P	100
17. Elektroinstalace	standardní v bytě	S	25
17. Elektroinstalace	standardní v bytě	P	75
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	75
19. Rozvod vody	standardní v bytě	S	25
20. Zdroj teplé vody	bojler v bytě	P	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí	C	75
22. Kanalizace	standardní v bytě	S	25
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	75
23. Vybavení kuchyně	standardní v bytě	S	25
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	75
24. Vnitřní vybavení	standardní v bytě	S	25
25. Záchod	chybí	C	75
25. Záchod	standardní v bytě	S	25
26. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	P	3,20	100	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	P	6,20	75	0,46	2,14
7. Vnitřní omítky	S	6,20	25	1,00	1,55
8. Fasádní omítky	S	3,10	60	1,00	1,86
8. Fasádní omítky	C	3,10	40	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,40	40	1,00	0,16
9. Vnější obklady	C	0,40	60	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	75	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	25	1,00	0,57
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	P	3,30	75	0,46	1,14
12. Dveře	S	3,30	25	1,00	0,83
13. Okna	P	5,20	75	0,46	1,79
13. Okna	S	5,20	25	1,00	1,30
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	75	0,46	0,76
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	25	1,00	0,55
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	75	1,00	0,83
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	25	1,00	0,28
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	25	1,00	1,02
17. Elektroinstalace	P	4,10	75	0,46	1,41
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,00	75	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	25	1,00	0,75
20. Zdroj teplé vody	P	1,80	100	0,46	0,83
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	2,80	75	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	25	1,00	0,70
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	75	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	25	1,00	0,13
24. Vnitřní vybavení	C	5,10	75	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	25	1,00	1,27
25. Záchod	C	0,40	75	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	25	1,00	0,10
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					53,36
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,5337</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, 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	7,10	100,00	0,46	3,27	6,12	105	140	75,00	4,5900
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	19,23	105	140	75,00	14,4225
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	15,74	105	140	75,00	11,8050
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	9,75	105	110	95,45	9,3064
5. Krytina	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,75	45	60	75,00	2,0625
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100,00	0,46	0,37	0,69	45	55	81,82	0,5646
7. Vnitřní omítky	P	6,20	75,00	0,46	2,14	4,01	45	50	90,00	3,6090
7. Vnitřní omítky	S	6,20	25,00	1,00	1,55	2,90	14	50	28,00	0,8120
8. Fasádní omítky	S	3,10	60,00	1,00	1,86	3,49	45	50	90,00	3,1410
9. Vnější obklady	S	0,40	40,00	1,00	0,16	0,30	45	50	90,00	0,2700
10. Vnitřní obklady	S	2,30	25,00	1,00	0,57	1,07	14	30	46,67	0,4994
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	4,50	105	140	75,00	3,3750
12. Dveře	P	3,30	75,00	0,46	1,14	2,14	45	65	69,23	1,4815
12. Dveře	S	3,30	25,00	1,00	0,83	1,56	14	65	21,54	0,3360
13. Okna	P	5,20	75,00	0,46	1,79	3,35	45	65	69,23	2,3192
13. Okna	S	5,20	25,00	1,00	1,30	2,44	14	65	21,54	0,5256
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	75,00	0,46	0,76	1,42	45	47	95,74	1,3595
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	25,00	1,00	0,55	1,03	14	47	29,79	0,3068
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	75,00	1,00	0,83	1,56	45	47	95,74	1,4935
16. Vytápění	P	4,40	100,00	0,46	2,02	3,79	14	35	40,00	1,5160
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	25,00	1,00	0,28	0,52	14	47	29,79	0,1549
17. Elektroinstalace	S	4,10	25,00	1,00	1,02	1,91	45	50	90,00	1,7190
17. Elektroinstalace	P	4,10	75,00	0,46	1,41	2,64	14	37	37,84	0,9990
19. Rozvod vody	S	3,00	25,00	1,00	0,75	1,41	5	35	14,29	0,2015
20. Zdroj teplé vody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	1,56	14	30	46,67	0,7281
22. Kanalizace	S	2,80	25,00	1,00	0,70	1,31	0	45	0,00	0,0000
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	25,00	1,00	0,13	0,24	14	22	63,64	0,1527
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	25,00	1,00	1,27	2,38	14	45	31,11	0,7404
25. Záchod	S	0,40	25,00	1,00	0,10	0,19	14	35	40,00	0,0760
<b>Opotřebení:</b>										<b>68,6 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,5337
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 823,94</b>
<b>Plná cena:</b> 3 507,74 m <sup>3</sup> * 1 823,94 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>6 397 907,30 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 68,6 % /100)	*	0,314
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>2 008 942,89 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,969
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>1 946 665,66 Kč</b>
<b>Rodinný dům č.p. 88 - zjištěná cena</b>	=	<b>1 946 665,66 Kč</b>

## 2. Ocenění venkovních úprav

Opěrné zdi, část opravená, oplocení, plotová vrata.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 88	1 946 665,66 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>1 946 665,66 Kč</b>

### Ocenění

Cena staveb celkem:	1 946 665,66
4,00 % z ceny staveb	* 0,0400

**Ocenění venkovních úprav - zjištěná cena = 77 866,63 Kč**

## 3. Pozemky

Jedná se o pozemek v obci zastavěný stavbou rodinného domu. Pozemek celkově je téměř pravidelného obdélníkového tvaru, je rovinný. Skládá se ze stavebního pozemku č. parcely St.90 o výměře 584 m<sup>2</sup>, označeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří.

Na pozemku nejsou žádné trvalé porosty.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,950**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,020**

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - dům v teréním odřezu	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů 
$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,950 \* 0,970 \* 1,020 = 0,940**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	314,-	0,940		295,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.90	584,00	295,16	172 373,44
Stavební pozemek - celkem			584,00		<b>172 373,44</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 172 373,44 Kč**

Ke stanovení ceny obvyklé byly použity podklady poskytnuté a citované ve znaleckém posudku. V první fázi znalec provedl ocenění staveb předmětné nemovité věci podle platného cenového předpisu platného ke dni prohlídky.

Nic nebrání použití nákladového způsobu ocenění z cenového předpisu jako první přiblížení ke stanovení obvyklé tržní ceny nemovitostí.

Ve druhé fázi byl proveden průzkum trhu s realitami.

## Tržní ocenění majetku

### Porovnávací hodnota

#### RD č.p. 88

Stanovení užité plochy domu:

Užitná plocha je vypočtena ze zastavěné plochy domu s použitím empirického koeficientu 0,7 a je zde odečtena plocha místnosti na pravé straně domu, která má vybourané podlahy a má zde být garáž.

Výpočet užité plochy:

$$2 \times 331,30 \times 0,70 - 9,80 \times 6,90 = 396,20 \text{ m}^2$$

<b>Užitná plocha:</b>	396,20 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	3 507,74 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	331,30 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	584,00 m <sup>2</sup>

### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

#### Porovnávací způsob

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej chalupy 120 m2, pozemek 240 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Kropáčova Vrutice - Střížovice, okres Mladá Boleslav
<b>Popis:</b>	Prodej chalupy k rekreaci na pozemku 240 m2. Jedná se o zajímavou stavbu hospodářského typu. V místnostech dominují původní klenby i krb. Nabízí se i využití podkroví s klasickou trémovou vazbou, která dodá prostoru stylovost. Dům má prostorný sklep s kamennou klenbou. V objektu není zavedena voda. Stavebně je budova v dobrém udržovaném stavu. Před chalupou dvorek k posezení a grilování, bez nutnosti udržování velkého pozemku. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. Celková cena: 485 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 591165  
Aktualizace: 18.07.2017  
Stavba: Smíšená  
Stav objektu: Dobrý  
Poloha domu: Samostatný  
Umístění objektu: Klidná část obce  
Typ domu: Patrový  
Podlaží: 3 včetně 1 podzemního  
Plocha zastavěná: 240 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha: 120 m<sup>2</sup>  
Plocha podlahová: 120 m<sup>2</sup>  
Plocha pozemku: 240 m<sup>2</sup>  
Topení: Lokální tuhá paliva  
Odpad: Veřejná kanalizace  
Elektřina: 120V, 230V, 400V  
Doprava: Vlák  
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007  
Sb. podle vyhlášky

**Pozemek:** 240,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
485 000	120,00	4 042	0,99	<b>4 002</b>

**Název:** Prodej zemědělské usedlosti 120 m<sup>2</sup>, pozemek 3 184 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Kropáčova Vrutice, okres Mladá Boleslav

**Popis:** Zemědělská usedlost s rodinným domem 5+1 před rekonstrukcí se stodolou, zemědělskými pozemky s celkovou plochou 3.184 m<sup>2</sup> se nachází v obci Kropáčova Vrutice. Dům z roku 1932 je vhodný k trvalému bydlení, zemědělským a hospodářským účelům. Zemědělská usedlost je situovaná v okrajové, zastavěné části obce. Dispoziční řešení RD: hlavní vstup ze dvora verandou do chodby, kuchyně, ložnice, koupelny bez WC a dvou pokojů. V podstřeší se nachází pouze 2 malé letní pokoje, jinak půdní prostory. Dům je částečně podsklepený. K domu náleží stodola, maštal, chlév se špýcharem a další zděné kolny. Vytápění kamny na TP. Voda z obecního vodovodního řádu. Elektřina 230-400 V. V obci pouze splašková kanalizace. V plánu obce tlaková kanalizace a plynovod. Občanská vybavenost v obci: obchod s potravinami, zdravotní zařízení s praktickým lékařem a zubařem, poštovní úřad, knihovna, sportovní hřiště. Základní škola v obci Dolní Slivno cca 4 km od obce. Dobré autobusové dopravní spojení do Benátek nad

Jizerou, Bezna, Mělnického Vteln, Mělníka, Mladé Boleslavi, Prahy a Roudnice nad Labem. Obec má železniční stanici s dobrým vlakovým spojením do Prahy, Mladé Boleslavi a Turnova. PENB bude dodán ke kupní smlouvě, z důvodu zákonné povinnosti je tedy prozatím uvedena třída G.

Celková cena: 1 980 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

ID zakázky: 2309

Aktualizace: 22.07.2017

Stav: Rezervováno

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 120 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 3184 m<sup>2</sup>

Sklep: ano

Parkování: ano

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická

Půdní vestavba: ano

**Pozemek:** 3 184,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,65
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 980 000	120,00	16 500	0,59	9 653

**Název:** Prodej rodinného domu 115 m<sup>2</sup>, pozemek 1 349 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Kropáčova Vrutice, okres Mladá Boleslav

**Popis:** Nabízíme exkluzivně ke koupi pozemek o výměře 1349 m<sup>2</sup> v obci Sušno - Kropáčova Vrutice, okres Mladá Boleslav. Na pozemku stojí přízemní rodinný dům 3+1. Dům je cihlový, částečně podsklepený suchým pískovcovým sklepem s klenutými stropy. Půda s možností půdní vestavby. Avšak nabízí se zde možnost výstavby nového domu dle vlastních představ na příhodně situované zahradě nemovitosti a původní stavbu využít jiným způsobem – například garáž či možnost podnikání. V domě je zaveden obecní vodovod a elektrika. Připravena přípojka na obecní tlakovou kanalizaci. Do zahrady jsou pod domem vybudovány 3 prostory, které byly využívány pro chov drůbeže a menších zvířat. Nemovitost je delší dobu neobývaná a je zde nutná celková rekonstrukce. Rádi Vám pomůžeme s financováním. Obec Sušno se nachází asi 2 km na východ od Kropáčovy Vrutice, která leží asi sedmnáct kilometrů jihozápadně od Mladé Boleslavi. Ve vzdálenosti cca 4 km lze najet na silnici I/16 Mělník – Mladá Boleslav.



Cena: Informace o ceně na dotaz  
 Poznámka k ceně: Pro informace, prosím, volejte makléře.  
 ID zakázky: 585275  
 Aktualizace: 14.07.2017  
 Stavba: Cihlová  
 Stav objektu: Před rekonstrukcí  
 Poloha domu: Samostatný  
 Umístění objektu: Klidná část obce  
 Typ domu: Přízemní  
 Podlaží: 2 včetně 1 podzemního  
 Plocha zastavěná: 209 m<sup>2</sup>  
 Užitná plocha: 115 m<sup>2</sup>  
 Plocha podlahová: 125 m<sup>2</sup>  
 Plocha pozemku: 1349 m<sup>2</sup>  
 Plocha zahrady: 1140 m<sup>2</sup>  
 Sklep: 15 m<sup>2</sup>  
 Parkování: 2  
 Voda: Dálkový vodovod  
 Topení: Lokální tuhá paliva  
 Odpad: Veřejná kanalizace  
 Elektřina: 120V, 230V, 400V  
 Doprava: Silnice  
 Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007  
 Sb. podle vyhlášky

**Pozemek:** 1 349,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 125,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
900 000	125,00	7 200	0,81	5 832

**Název:** Prodej rodinného domu 190 m<sup>2</sup>, pozemek 542 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Mělnická, Mělnické Vtelno

**Popis:** Nabízíme k prodeji dvoupodlažní rodinný dům v obci Mělnické Vtelno. Dispozice domu : 1 podlaží - vstupní chodba, kuchyň, 2 pokoje, koupelna, 2 podlaží - chodba, 2 pokoje. Vedlejší prostory : garáž, chlévy, dílna, sklep. Podlahy v domě jsou dřevěné a betonové, na podlahách keramická dlažba, koberec, elektřina v hliníku, vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, který pro Vás zajistíme. Cena je uvedena bez daně z nabytí nemovitosti

Celková cena: 1 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: cena je uvedena bez daně z nabytí nemovitosti

ID zakázky: 581483  
 Aktualizace: 22.07.2017  
 Stavba: Cihlová  
 Stav objektu: Dobrý  
 Poloha domu: Samostatný  
 Umístění objektu: Klidná část obce  
 Typ domu: Patrový  
 Podlaží: 2  
 Plocha zastavěná: 100 m<sup>2</sup>  
 Užitná plocha: 190 m<sup>2</sup>  
 Plocha podlahová: 200 m<sup>2</sup>  
 Plocha pozemku: 542 m<sup>2</sup>  
 Sklep: 15 m<sup>2</sup>  
 Parkování: 2  
 Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod  
 Topení: Lokální tuhá paliva  
 Odpad: Veřejná kanalizace  
 Elektřina: 230V, 400V  
 Doprava: Vlák  
 Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007  
 Sb. podle vyhlášky  
 Vybavení: Částečně

**Pozemek:** 542,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 190,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 300 000	190,00	6 842	0,81	5 542

**Název:** Prodej rodinného domu 140 m<sup>2</sup>, pozemek 700 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Dolní Slivno, okres Mladá Boleslav  
**Popis:** Nabízíme k prodeji rodinný dům Dolní Slivno, v dostupnosti od stanice metra "C" v Praze - Letňanech, 32 km velké odstavné hlídané parkoviště. Topení na tuhá paliva, v domě 1+1 a 2+1, telefon s internetem, obecní vodovod i příjezdová asfaltová cesta. Dům stojí poslední v řadě ve slepé ulici, v zahradě 700 m<sup>2</sup>, dostatečně velký pozemek k postavení domu a možnosti dalších aktivit. Součástí pozemku garáž, kopaná studna, kůlna. Do Mladé Boleslavi 21 km. Vlakové spojení 3 km, stanice autobusu v místě. V obci pošta a základní škola. V případě zájmu vám zajistíme optimální variantu financování za zvýhodněných podmínek pro naše klienty  
 Celková cena: 660 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 3035  
Aktualizace: 21.05.2017  
Stavba: Smíšená  
Stav objektu: Velmi dobrý  
Poloha domu: Řadový  
Umístění objektu: Centrum obce  
Typ domu: Patrový  
Podlaží: 2. podlaží z celkem 2  
Plocha zastavěná: 140 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>  
Plocha pozemku: 700 m<sup>2</sup>  
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neekonomická

**Pozemek:** 700,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 140,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
660 000	140,00	4 714	0,81	3 818

**Název:** Prodej rodinného domu 520 m<sup>2</sup>, pozemek 791 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Horní Slivno, okres Mladá Boleslav

**Popis:** 2.generační RD Horní Slivno, občanská vybavenost v místě, 25km Mladá Boleslav, 30km Praha, celoroční příjezd, přízemí: 3+KK (chodba s předsíní, kuchyň s obýv.pokojem-40 m<sup>2</sup>, 2 pokoje-po 14 m<sup>2</sup>, spíž-8 m<sup>2</sup>, soc.zařízení), patro 4+KK (obyt.plocha 240 m<sup>2</sup>-kuchyň s obýv.pokojem, ložnice, 2 pokoje, sklad, soc.zařízení), kotelna, dílna, velká garáž, po kompletní rekonstrukci (střeška, krovy, podlahy, elektřina, okna, topení, voda atd.), pouze fasáda na dodělání, pozemek 791 m<sup>2</sup> včetně zast.plochy, 2x koupelna, 2x spl.WC, obecní voda, žumpa (9 m<sup>3</sup>), ÚT na uhá paliva (kotel ATMOS), el.220/380 V, v celém domě zaveden kabel na TV a internet, vhodné na trvalé bydlení  
Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G.

Celková cena: 3 000 000 Kč za nemovitost

Aktualizace: 17.07.2017

ID: 1759797852

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Po rekonstrukci

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 263 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 520 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 791 m<sup>2</sup>

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

**Pozemek:** 791,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 520,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 000 000	520,00	5 769	0,81	<b>4 673</b>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Minimální jednotková porovnávací cena 3 818 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena 5 587 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena 9 653 Kč/m<sup>2</sup>

Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci **5 587 Kč/m<sup>2</sup>**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 396,20 m<sup>2</sup>

**Výsledná porovnávací hodnota 2 213 569 Kč**

## Rekapitulace

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Rekapitulace

1. Rodinný dům č.p. 88	1 946 665,70 Kč
2. Ocenění venkovních úprav	77 866,60 Kč
3. Pozemky	172 373,40 Kč

**Cena - celkem:** **2 196 905,70 Kč**

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### Porovnávací hodnota

RD č.p. 88	2 527 819,- Kč
------------	----------------

**Cena - celkem:** **2 213 569,- Kč**

## Výsledné ceny

**Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy věci nemovité a situace na trhu, stanovuji cenu obvyklou u věci nemovité:**

**pozemku parc. č. St. 90 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 88, v katastrálním území a obci Kropáčova Vrutice, okres Mladá Boleslav, v celkové výši:**

**2 215 000,- Kč**

slovy: dvamilionydvěstěpatnácttisíc Kč

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedených věcí nemovitých, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti.

V Praze 8.8.2017

Ing. Jan Pokorný  
Na Chodovci 2543/32  
141 00 Praha 4  
telefon: 602 747 768  
e-mail: [j.ps@seznam.cz](mailto:j.ps@seznam.cz)

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 766 - 49/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 766.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- I - výpis z katastru nemovitostí
- II - snímek katastrální mapy