

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2554/2013**

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota rozestavěného rodinného domu na pozemku parcelní číslo 663, ulice Zlonínská, okres Praha - východ, obec Bášť, včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 663 a 98/352 na katastrálním území Bášť.

**Objednatel znaleckého posudku:** REXIM reality, s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:** Zjištění obvyklé hodnoty nemovitosti pro potřeby dražby (č.j. 105ND2013).

**Dle 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., podle stavu ke dni 3.4.2013 znalecký posudek vypracovala:**

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10  
telefon:  
e-mail:

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 3.4.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá hodnota rozestavěného rodinného domu na pozemku parcelní číslo 663, okres Praha východ, obec Bášť, včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo 663 a 98/352 na katastrálním území Bášť.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. 663

Adresa předmětu ocenění: Zlonínská  
250 65 Bášť

Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-východ

Obec: Bášť

Katastrální území: Bášť

Počet obyvatel: 1 631

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 39,6782 \text{ Kč/m}^2$

*kde a je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )*

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k):  $39,68 \text{ Kč/m}^2$

#### **Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :**

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11 stanovena na: -30,00 %

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.12.2012.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 793 ze dne 21.2.2012

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

kopie katastrální mapy

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na LV č. 793 jsou uvedeni jako vlastníci :

LUVEK s.r.o. Jana Palacha 598/4, Kralupy nad Vltavou

26428024

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě, dostupných informací, vlastní databáze a spolupráce s realitními kanceláři.

### **7. Obsah znaleckého posudku**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rozestavěný rodinný dům

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky

## **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. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rozestavěný rodinný dům**

#### **Popis:**

Rozestavěný rodinný dům (typový) je nepodsklepený s dvěma nadzemními podlažními, kde druhé podlaží tvoří podkroví. Objekt je zděné konstrukce o tloušťce 450 mm z keramických tvarovek porotherm. Architektonicky je objekt řešen členěním půdorysného tvaru L na obytnou část a garáž. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou se střešní krytinou z taškové krytiny. Klempířské prvky z mědi. Stropní konstrukce nad prvním podlažím keramické a nad podkrovím je využito prvků konstrukce krovu s podhledem ze sádkartonových desek. Plánované podlahy plovoucí a dlažba. Okna plastová, vrata vyklápěcí. Podlahy převážně betonová mazanina v garáži hrubý podkladní beton. Vnitřní omítky až na několik nedodělků hotové, rozvody připravené. Vytápění ústřední s plynovým kotlem.

1.NP - zádveří, obývací pokoj s kk, , komora, WC s technickým zázemím, garáž.

Podkroví - tři pokoje, komora, chodba a koupelna s WC.

#### **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:	má podkroví nad 2/3 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

#### **Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$ :**

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

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 2,7440

Úprava koeficientu prodejnosti  $o$ : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 1,9208

#### **Výpočet jednotlivých ploch:**

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	$10,00 * 7,00 + 6,00 * 7,00 + 2 * (2,0/2) + 2,50 * 2,50$	= 120,25
Podkroví	$10,00 * 7,00 + 6,00 * 7,00 + 2 * (2,0/2) + 2,50 * 2,50$	= 120,25

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	120,25 m <sup>2</sup>	2,90 m
Podkroví	120,25 m <sup>2</sup>	2,30 m

### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
1.NP	$(10,00 * 7,00 + 6,00 * 7,00 + 2 * (2,0/2) + 2,50 * 2,50) * (2,90)$	348,73 m <sup>3</sup>
Podkroví + zastřešení	$(10,00 * 7,00 + 6,00 * 7,00) * (1,40 + 1,80/2)$	257,60 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	348,73 m <sup>3</sup>
Podkroví + zastřešení	NP	257,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		606,33 m <sup>3</sup>

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	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:	P	7,30	100	0,46	3,36
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:	S	0,50	100	1,00	0,50
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:	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:	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:	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:	S	3,40	100	1,00	3,40

27. vrata	A	0,71	100	1,00	0,71
Součet upravených objemových podílů					97,26

### Výpočet stupně rozestavěnosti nedokončené stavby:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy:	S	8,20	100	1,00	8,20	8,43	100,00	8,43
2. Zdivo:	S	21,20	100	1,00	21,20	21,80	100,00	21,80
3. Stropy:	S	7,90	100	1,00	7,90	8,12	100,00	8,12
4. Střecha:	P	7,30	100	0,46	3,36	3,45	100,00	3,45
5. Krytina:	S	3,40	100	1,00	3,40	3,50	100,00	3,50
6. Klempířské konstrukce:	N	0,90	100	1,54	1,39	1,43	100,00	1,43
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100	1,00	5,80	5,96	100,00	5,96
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100	1,00	2,80	2,88	100,00	2,88
9. Vnější obklady:	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100	1,00	2,30	2,36	100,00	2,36
11. Schody:	S	1,00	100	1,00	1,00	1,03	100,00	1,03
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20	3,29	20,00	0,66
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20	5,35	100,00	5,35
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100	1,00	2,20	2,26	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100	1,00	1,00	1,03	50,00	0,52
16. Vytápění:	S	5,20	100	1,00	5,20	5,35	50,00	2,67
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100	1,00	4,30	4,42	80,00	3,54
18. Bleskosvod:	S	0,60	100	1,00	0,60	0,62	100,00	0,62
19. Rozvod vody:	S	3,20	100	1,00	3,20	3,29	100,00	3,29
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100	1,00	1,90	1,95	0,00	0,00
21. Instalace plynu:	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	100,00	0,51
22. Kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10	3,19	100,00	3,19
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100	1,00	4,10	4,22	0,00	0,00
25. Záchod:	S	0,30	100	1,00	0,30	0,31	0,00	0,00
26. Ostatní:	S	3,40	100	1,00	3,40	3,50	0,00	0,00
27. vrata	A	0,71	100	1,00	0,71	0,73	100,00	0,73
Součet upravených objemových podílů:					97,26	Rozestavěnost:	80,03	

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):		*	1,
			1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9726
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,9208
<b>Základní cena upravená</b>	<b>[Kč/m<sup>3</sup>]</b>	<b>=</b>	<b>8 740,14</b>
<b>Plná cena:</b>	<b>606,33 m<sup>3</sup> * 8 740,14 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>=</b>	<b>5 299 409,09 Kč</b>

### Výpočet nedokončené stavby:

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8003
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>4 241 329,07 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 1 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 99 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 100 = 1,000 \%$  - 42 413,29 Kč

**Rozestavěný rodinný dům - zjištěná cena** = **4 198 915,78 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Popis:

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Bášť v okrajové části obce zastavěné rodinnými domy (novostavbami). Pozemky jsou rovinného charakteru se zajištěným příjezdem po zpevněné komunikaci s možností napojení na kanalizaci, vodu, elektro a plyn.

#### 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:

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem:  $100\% + 10\% * (100\% + 100\%)$  120,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Pozemky v Praze - východ s vyšší sjednanou cenou.

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,9208

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	39,68	1,00	2,1460	1,9208	120,00	359,84
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	39,68	0,40	2,1460	1,9208	120,00	143,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	Zastavěná plocha a	663	120,00	359,84	43 180,80

	nádvoří				
§ 28 odstavec 5	Orná půda	98/352	682,00	143,93	98 160,26
<hr/>					
Stavební pozemky – celkem					141 341,06
<hr/>					

**Pozemky - zjištěná cena** = **141 341,06 Kč**

## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Rozestavěný rodinný dům	4 241 329,10 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>4 241 329,10 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemky	141 341,10 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>141 341,10 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>4 382 670,20 Kč</b>

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** **4 382 670,20 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Rozestavěný rodinný dům	4 198 915,80 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>4 198 915,80 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemky	141 341,10 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>141 341,10 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>4 340 256,90 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **4 340 256,90 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:** **4 340 260,- Kč**

slovy: Čtyřimilionytřistačtyřicettisícdvěšedesát Kč



## SROVNÁVACÍ METODA

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí a že uskutečněné prodeje a vyhodnocené prodeje by měly být starší než jeden rok. To, proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocení údajů z denního tisku a odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními makléři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace trhu srovnatelných nemovitostí.

V našem případě se jedná o rozestavěný rodinný dům před dokončením, bez venkovních úprav (oplocení, terénní úpravy, chodníčky). Stav nedokončenosti je zřejmý z podpůrně použité metody ocenění (vyhláška č. 450/2012 Sb.).

V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, občanská vybavenost, technologie provedení a stav rozestavěnosti.

Významným faktorem ovlivňujícím prodejní cenu nemovitosti je poměrně velké množství nabízených nemovitostí (novostaveb) a provedeno je již rozparcelování pro další plánovanou výstavbu rodinných domů.

Užitná plocha rozestavěného rodinného domu činí : 170 m<sup>2</sup>

Nabídky realitních kanceláří :

Rozestavěný RD Bašť ÚP 175 m <sup>2</sup>	4 100 000,-Kč	23 428,-Kč/m <sup>2</sup>
Rozestavěný RD Bašť ÚP 200 m <sup>2</sup>	3 490 000,-Kč	17 450,-Kč/m <sup>2</sup>
Rozestavěný RD Bašť ÚP 170 m <sup>2</sup>	3 100 000,-Kč	18 235,-Kč/m <sup>2</sup>

Pro srovnání nabídkové ceny dokončené novostavby

RD novostavba Bašť ÚP 176 m <sup>2</sup>	5 499 000,-Kč	31 244,-Kč/m <sup>2</sup>
RD novostavba Bašť ÚP 190 m <sup>2</sup>	4 990 000,-Kč	26 263,-Kč/m <sup>2</sup>

Realizovaný prodej

RD novostavba (nadstandard) Bašť 145 m <sup>2</sup>	4 500 000,-Kč	31 034,-Kč/m <sup>2</sup>
---	---------------	---------------------------

Uvedené nabízené rozestavěné domy se v nabídce pohybují v rozmezí 17 450,-Kč/m<sup>2</sup> až 23 428,-Kč/m<sup>2</sup>. Nutné je zohlednit, že se jedná o ceny nabídkové (povýšené a zahrnující provize realitních kanceláří).

$$170 \text{ m}^2 \times 22 000,-\text{Kč/m}^2 = 3 740 000,-\text{Kč}$$

Cena stanovena srovnávací metodou činí 3 740 000,-Kč

#### **ANALÝZA CENY - stanovení obvyklé hodnoty**

Na základě všech výše uvedených aspektů a po zvážení všech okolností, lze odhadovat obvyklou hodnotu rozestavěného rodinného domu, včetně pozemků částkou : 4 300 000,-Kč.

### **OBVYKLÁ HODNOTA NEMOVITOSTI činí :**

**4 300 000,-Kč**

(slovy:čtyřimilionytřístatisicKč)

V Praze 3.4.2013

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

#### **D. 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. 2554/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2554/2013.