

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4012-107/15, aktualizace č. 3858-187/14

O ceně stavebního pozemku č. 161 zastavěná plocha a nádvoří se součástí - rodinným domem č.p.388 a s dalším příslušenstvím, vše v k.ú. Dolní Křečany, obci Rumburk, okrese Děčín.

Objednatel znaleckého posudku:

Top Credit a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu na žádost objednatele

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 15.4.2015 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 5 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 21.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z pozemku a budovy rodinného domu s příslušenstvím v obci Rumburk, katastrální území Dolní Křečany, který si vyžádala spol. Top Credit a.s.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Slévačská 388/9
408 01 Rumburk 3-Dolní Křečany
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Rumburk
Katastrální území: Dolní Křečany
Počet obyvatel: 11 155
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **960,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{589,15 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.10.2014, 15.4.2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 803 pro obec Rumburk, katastrální území Dolní Křečany
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ústecký kraj, hospodařením je pověřen : Střední odborná škola mediální grafiky a polygrafie, Rumburk, příspěvková organizace, Jiříkovská 840/4, 40801 Rumburk, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Ústecký kraj, hospodařením je pověřen : Střední odborná škola medální grafiky a polygrafie, Rumburk, příspěvková organizace, Jiřikovská 840/4, 40801 Rumburk, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní
dle LV č.803 a prohlášení objednatele
ke dni ocenění:

- bez omezení vlastnického práva

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezu na základě prohlídky.

7. Celkový popis nemovité věci

Posuzované nemovitosti jsou lokalizovány v zastavěném území města. Dolní Křečany tvoří severozápadní cíp města. Jsou lokalizovány v zástavbě dalších rodinných domů, v mírně svažitém terénu, poblíž železniční tratě, s přístupem z místní komunikace

Oceněn je stavební pozemek, součást, tj. rodinný dům č.p. 388, vedlejší stavby, studna a venkovní úpravy.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p 388

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

1.2.2. Vedlejší stavba

1.2.3. Studna

1.2.4. Venkovní úpravy

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	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 - Bez vlivu - bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo	I	-0,20

v okolí		
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,630}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům č.p 388

Dvoupodlažní částečně podsklepený samostatně stojící objekt se sedlovou střechou a částečně využitým podkrovím. Původní objekt tvaru L, do dvora i na uliční stranu provedeny jednopodlažní přístavby s pultovou střechou. Svislé obvodové zdivo zděné, tl. 45 cm. Strop 1.PP nespalný klenbový, nad NP dřevěné trámové s viditelnými trámy. Krytina eternitové šablony. Podlaha různá - kamenná dlažba, PVC, keramická i dřevěná. Okna dřevěná, dvojí a zdvojená. Dveře dřevěné hladké a náplňové. Venkovní a vnitřní úpravy vápenné, starší, ve špatném stavu. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody boilers. Budova napojena na přípojku plynu a el. energie, není napojení na veřejný řád vod a na kanalizaci.

Dispozice: 1.PP chodba se schodištěm, dva sklepy 1.NP chodba se schodištěm, bytová jednotka 2+1, dále nevyužívaný pokoj, prádelna, sklad, koupelna s WC, 2.NP byt 2+1, 2 samostatné pokoje, podkroví - letní pokoj.

Dům má charakter rodinného domu, obestavěný prostor je ale větší než 1100 m³, tudíž je oceněn dle § 5 vyhlášky. Celkový stav nemovitosti odpovídá vysokému stáří, je nutná celková rekonstrukce.

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:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	11,20*5,15	=	57,68
1.NP		=	
2.NP		=	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP	57,68 m ²	2,50 m

1.NP	m ²	2,90 m
2.NP	m ²	2,81 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
spodní stavba	11,20*5,15*2,50 =	144,20 m ³
vrchní stavba	(16,40*9,40+8,67*4,40+4,40*2,00)*5,71+(2,80*2,00*2,70)+(10,67*4,75*3,00) =	1 315,49 m ³
zastřešení	(16,40*9,40+8,67*4,40)*3,13+(4,70*8,67*2,43/2) + (4,40*2,00*0,35) =	654,51 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	144,20 m ³
vrchní stavba	NP	1 315,49 m ³
zastřešení	Z	654,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 114,20 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	25	0,46	2,56
2. Zdivo	P	22,30	75	0,46	7,69
3. Stropy	P	8,40	35	0,46	1,35
3. Stropy	S	8,40	65	1,00	5,46
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	P	6,20	100	0,46	2,85
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	C	4,40	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60

19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,33
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6633

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6633
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 770,69
Plná cena: 2 114,20 m ³ * 2 770,69 Kč/m ³	=	5 857 792,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 105 / 120 = 87,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	878 668,92 Kč
*	0,630
=	553 561,42 Kč

Rodinný dům č.p 388 - zjištěná cena

= **553 561,42 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. stodola

Dvoupodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou postavený ve dvoře. Značně zanedbaná údržba, objekt na hranici životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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	7,50*13,00	=	97,50
2.NP	97,50	=	97,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	97,50 m ²	3,67 m
2.NP	97,50 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	97,50*6,47	=	630,83 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	630,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		630,83 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,09
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5609

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	5,83	105	150	70,00	4,0810
2. Obvodové stěny	P	31,80	100,00	0,46	14,63	26,09	105	109	96,33	25,1325
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	35,30	105	109	96,33	34,0045
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	13,01	105	109	96,33	12,5325
5. Krytina	P	8,10	100,00	0,46	3,73	6,65	105	105	100,00	6,6500
6. Klempířské práce	P	1,70	100,00	0,46	0,78	1,39	105	105	100,00	1,3900
7. Úprava povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81	5,01	105	105	100,00	5,0100
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	6,72	105	105	100,00	6,7200
Opotřebení:										95,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5609
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 449,23
Plná cena: 630,83 m ³ * 1 449,23 Kč/m ³	=	914 217,76 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 95,5 % /100)	*	0,045
Nákladová cena stavby CS_N	=	41 139,80 Kč
Koeficient pp	*	0,630
Cena stavby CS	=	25 918,07 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	25 918,07 Kč

1.2.2. vedlejší stavba

Jednopodlažní nepodsklepený objekt ve dvoře dříve používaný jako garáž. Vybudován v r. 19666, přípojka el. proudu. Technický stav velmi špatný, do objektu zatéká.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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	5,45*4,60	=	25,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1,NP	25,07 m ²	4,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	25,07*4,30	=	107,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	107,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		107,80 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					63,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6354

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6354
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 641,71
Plná cena: 107,80 m ³ * 1 641,71 Kč/m ³	=	176 976,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 55 = 89,1 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	26 546,45 Kč

Koeficient pp	*	0,630
Cena stavby CS	=	16 724,26 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	16 724,26 Kč

1.2.3. studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m

+	9 750,- Kč
+	7 620,- Kč
=	17 370,- Kč
*	1,0000
*	2,2930
=	39 829,41 Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 105 / 125 = 84,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0 \% / 100)$

*	0,160
=	6 372,71 Kč
=	6 372,71 Kč
*	0,630
=	4 014,81 Kč
=	4 014,81 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Studna - zjištěná cena

1.2.4. venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvoří vodovodní přípojka ze studny, vodárna, kanalizační přípojka, žumpa ,el. a plynová přípojka, oplocení včetně vrat, zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
rodinný dům č.p 388	553 561,42 Kč
stodola	25 918,07 Kč
vedlejší stavba	16 724,26 Kč
Celkem:	596 203,75 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

596 203,75

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= 20 867,13 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební pozemek

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. 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,670$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,670 = 0,630$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	589,15	0,630		371,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	161	1 143,00	371,16	424 235,88
Stavební pozemek - celkem			1 143,00	m ²	424 235,88

Stavební pozemek - zjištěná cena

= 424 235,88 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům č.p 388

553 561,40 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. stodola

25 918,10 Kč

1.2.2. vedlejší stavba

16 724,30 Kč

1.2.3. studna

4 014,80 Kč

1.2.4. venkovní úpravy

20 867,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

621 085,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební pozemek

424 235,90 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

424 235,90 Kč

Celkem

1 045 321,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 045 321,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 045 320,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřicetpěttisíctřistadvacet Kč

Cena obvyklá

Porovnání

Porovnání je provedeno metodikou pro ČS a.s.

K porovnání byby vybrány tři obdobné /v lepším technickém stavu/ rodinné domy nabízené na realitních serverech. Odlišnosti jsou upraveny koeficienty v tabulce. Ocenění provedeno v rámci celků, tj. s pozemky a venkovními úpravami.

Porovnávané objekty - popisy viz přílohy

č.	Lokalita okres Ústí nad Labem	Počet podlaží	dopravní dostupnost	Jiné	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukci v Kč
	Oceňovaný objekt RD Rumburk, Dolní Křečany	2	dobrá	zhoršený		poloha	velikost	dostupnost	stav	jiné	pramen		
1	RD S. Křečany	2	dobrá	dobrý stav	1 258 090	1,00	0,90	1,00	1,30	1,00	0,90	1,30	967 762
2	RD Starý Jiříkov	2	dobrá	dobrý stav	1 690 000	1,00	1,00	1,00	1,30	1,00	0,90	1,44	1 170 000
3	RD Filipov	3	dobrá	zhoršený	1 499 999	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	0,90	1,28	1 173 912
Celkem průměr												Kč	1 103 891
Minimum												Kč	967 762
Maximum												Kč	1 173 912
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.												Kč	1 072 969
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu													
K3 - Koeficient úpravy na dopravní dostupnost objektu , možnost parkování													
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)													
K5 - Koeficient úpravy jiné													
K6 - Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
KC - Koeficient celkový KC = (K1*K2*K3*K4*K5)/K6													
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr minus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)													

Porovnávací hodnota: 1 072 969 Kč

Cena obvyklá je stanovena dle porovnání s přihlédnutím k vyhláskovému znaleckému posudku.

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena:

1 050 000- Kč

slovy: Jeden milion padesát tisíc Kč

V Ústí nad Labem 21.4.2015

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4012-107/15 znaleckého deníku.