

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4610 / 149 / 2012**

Předmět posudku :

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI – rodinný dům č.p.56 včetně příslušenství a pozemku p.č. St.246/1 v obci a katastrálním území Mšeno, ulice Karlova, kraj Středočeský**



Objednatel posudku : **Mgr. Pavel Dolanský, EÚ Beroun, Palackého 31/2, 266 01 Beroun**

Účel zpracování : **pro exekuční řízení**

Předpis pro ocenění : **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 387/2011 Sb.**

Odhad vypracoval : **ING. DAGMAR LEEBOVÁ, Brandýs n. Labem, K. Tájka 1503/B, tel. 326904075**

Odhad obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a příloh, objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Datum šetření: 29.10.2012    Oceněno ke dni: 29.10.2012    Vypracováno dne: 9.11.2012

Podpis znalce :

.....

## **S O U H R N**

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitost a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro exekuční řízení, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru :

Administrativní cena nemovitosti včetně pozemků je ke dni ocenění

**2.313.020,00 Kč**

**Slovy: =Dvamiliónytřístatřinácttisícdvacetkorunčeských=**

Obvyklá cena nemovitosti včetně pozemků je ke dni ocenění

**1.000.000,00 Kč**

**Slovy: = Jedenmiliónkorunčeských=**

Obvyklá cena pozemků je ke dni ocenění

**110.000,00 Kč**

**Slovy: = Jednostodesettisíckorunčeských=**

Obvyklá cena budov bez pozemků je ke dni ocenění

**890.000,00 Kč**

**Slovy: = Osmsetdevadesáttisíckorunčeských=**

# OBSAH OCENĚNÍ

|  |    |
|--|----|
| <b>1/ NÁLEZ</b> .....  | 5  |
| <b>1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI</b> .....                 | 5  |
| 1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné, kraj, okres ..... | 5  |
| 1.1.2 Situování nemovitosti.....                                       | 5  |
| 1.1.3 Přehled staveb a pozemků .....                                   | 5  |
| 1.1.4 Vlastník staveb a pozemků.....                                   | 5  |
| 1.1.5 Účel posudku .....   | 5  |
| <b>1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI</b> .....                                    | 6  |
| <b>2/ PODKLADY</b> .....   | 7  |
| <b>2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU</b> .....                  | 7  |
| 2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí.....                                | 7  |
| 2.1.2 Kopie katastrální mapy .....                                     | 7  |
| 2.1.3 Kupní smlouva .....  | 7  |
| 2.1.5 Kolaudace .....  | 7  |
| <b>2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM</b> .....                             | 7  |
| 2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., .....                                     | 7  |
| 2.2.2 Vyhláška MF č. 387/2011 Sb. ....                                 | 7  |
| 2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku .....      | 7  |
| 2.2.4 Úřední oceňování majetku .....                                   | 7  |
| 2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy .....                    | 7  |
| 2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2012 .....                    | 7  |
| 2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2012.....             | 7  |
| 2.2.8 Software pro ocenění .....                                       | 7  |
| 2.2.9 Místní šetření .....   | 7  |
| <b>3/ POSUDEK - ocenění podle cenového předpisu</b> .....              | 8  |
| <b>3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56</b> .....                                    | 8  |
| 3.1.1 Nález .....  | 8  |
| 3.1.2 Výměry obestavěného prostoru .....                               | 8  |
| 3.1.3 Výpočet podlažnosti .....  | 8  |
| 3.1.4 Základní údaje pro zjištění ceny .....                           | 8  |
| 3.1.5 Výpočet indexu cenového porovnání.....                           | 8  |
| 3.1.6 Ocenění (§ 26a) .....  | 10 |

|   |    |
|---|----|
| <b>3.2 STODOLA</b> .....                                | 10 |
| 3.2.1 Nález .....                                       | 10 |
| 3.2.2 Výměry .....                                      | 10 |
| 3.2.3 Další údaje pro zjištění ceny .....               | 10 |
| 3.2.4 Konstrukce a vybavení stavby .....                | 11 |
| 3.2.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda) .....        | 11 |
| 3.2.6 Ocenění (§ 3).....                                | 12 |
| <b>3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA</b> .....                        | 12 |
| 3.3.1 Nález .....                                       | 12 |
| 3.3.2 Výměry .....                                      | 12 |
| 3.3.3 Základní údaje pro zjištění ceny .....            | 12 |
| 3.3.4 Konstrukce a vybavení stavby .....                | 12 |
| 3.3.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda) .....        | 13 |
| 3.3.6 Ocenění (§ 7).....                                | 13 |
| <b>3.4 STAVEBNÍ POZEMKY</b> .....                       | 13 |
| 3.4.1 Nález .....                                       | 13 |
| 3.4.2 Ocenění (§ 28 odst. 2).....                       | 14 |
| <b>3.5 CELKOVÁ REKAPITULACE</b> .....                   | 14 |
| <br>  |    |
| <b>4/ STANOVENÍ CENY</b> - v čase a místě obvyklé ..... | 15 |
| <b>4.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ</b> .....     | 15 |
| <br>  |    |
| <b>5/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT</b> .....          | 19 |
| <br>  |    |
| <b>6/ PŘÍLOHY</b>                                       |    |
| 6.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....                   | 21 |
| 6.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....                         | 25 |
| 6.3 FOTODOKUMENTACE.....                                | 26 |
| 6.4 POROVNATELNÉ NEMOVITOSTI.....                       | 27 |
| 6.5 SITUAČNÍ SCHEMA.....                                | 33 |

## **I/ NÁLEZ** - zadání znaleckého posudku

### **1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI**

|   |  |
|---|--|
| <b>1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné, kraj, okres</b> | obec – Mšeno<br>k.ú. – Mšeno<br>ulice – Karlova<br>číslo popisné – 56<br>kraj – Středočeský<br>okres – Mělník  |
| <b>1.1.2 Situování nemovitosti</b>                                      | Město leží při silnici č.273, která spojuje město Mělník s městem Doksy. Ve městě jsou situovány základní obchody, služby, restaurace, autobusová zastávka a MÚ. Kompletní občanská vybavenost ve městě Mělník ve vzdálenosti cca 18,00 km. Oceňovaná nemovitost je situována cca 0,45 km od centra, v zóně rodinných domů. Tvar pozemku je nepravidelný. Pozemek je v části rovinný a v části mírně sklonitý. Přístup k nemovitosti je řešen po místní zpevněné komunikaci. |
| <b>1.1.3 Přehled staveb a pozemků</b>                                   | RODINNÝ DŮM č.p.56<br>STODOLA<br>VEDLEŠÍ STAVBA<br>POZEMKY<br>p.č. St.246/1-zastavěná plocha a nádvoří,<br>výměra 352 m <sup>2</sup>   |
| <b>1.1.4 Vlastník staveb a pozemků</b>                                  | <b>Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno</b>   |
| <b>1.1.5 Účel posudku</b>   | Úkolem znalce je :<br>A) Stanovit cenu v místě a čase obvyklou u nemovitostí zapsaných na LV č.676 pro obec a k.ú. Mšeno.<br>B) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.<br>C) Stanovit výslednou cenu nemovitosti po odečtení závad s nemovitostí spojených.<br>D) Ocenit předmětnou nemovitost dle platného cenového předpisu.  |

## **1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI**

Místní šetření bylo provedeno dne 29.10.2012. Na tento den byl povinný p. Radek Maleček písemně vyzván, aby zpřístupnil rodinný dům č.p.56. Při místním šetření nebyl povinný přítomen a nemovitost nebyla zpřístupněna. Výměry pro výpočet obestavěného prostoru byly získány zaměřením laserovým měřičem z okraje pozemku. Vzhledem k nepřítomnosti vlastníka nemovitosti nebylo možno zjistit stáří objektu a výčet místností. Stáří objektu, provedené modernizace a podlahová plocha byly stanoveny odhadem.

Dle dostupné dokumentace nevázne na oceňované nemovitosti žádné věcné břemeno. Přístup k nemovitosti bez závad po pozemku p.č.3349/1 – vlastník Město Mšeno. Nemovitost nespadá do zóny rizika záplav.

### **Ve výpisu z katastru nemovitostí LV č.676 je specifikováno :**

**Zástavní právo smluvní** k zajištění pohledávky ve výši 394.000,- Kč včetně příslušenství. ASBE s.r.o., třída SNP 603/37, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 17.12.2010.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.** Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 015 EX-995/2010 –4 ze dne 27.1.2011. Právní moc ke dni 9.3.2011.

**Nařízení exekuce.** Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno. Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-7029/2010 –11 ze dne 3.1.2011. Právní moc ke dni 9.3.2011.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.** Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-170/2011 –10 ze dne 8.2.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění pohledávky ve výši 51.080,- Kč a příslušenství. Mgr. Pavel Dolanský, EÚ Beroun, Palackého 31/2, 266 01 Beroun. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 015 EX-995/2010 –5 ze dne 27.1.2011. Právní moc ke dni 9.3.2011.

**Zástavní právo soudcovské** k zajištění pohledávky ve výši 29.210,- Kč s příslušenstvím a smluvní pokutou. O.K.V. Leasing, s.r.o., Strojírenská 396/4, 591 01 Žďár nad Sázavou. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva 16 E-2/2011 –6 ze dne 21.2.2011. Právní moc ke dni 10.8.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění jistiny ve výši 208,- Kč a příslušenství. JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., EÚ Praha 5, Evropská 663/132. 160 00 Praha 6. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-209954/2009 –14 ze dne 2.6.2010. Právní moc ke dni 15.6.2011.

**Zástavní právo** z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňové pohledávky ve výši 1.200,- Kč s příslušenstvím. Finanční úřad v Mělníce, Bezručova 605, 276 01 Mělník. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ze dne 24.11.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění jistiny ve výši 208,- Kč a příslušenství. JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., EÚ Praha 5, Evropská 663/132. 160 00 Praha 6. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-209955/2009 –32 ze dne 16.9.2011. Právní moc ke dni 29.9.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění jistiny ve výši 208,- Kč a příslušenství. JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., EÚ Praha 5, Evropská 663/132. 160 00 Praha 6. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-218606/2009 –31 ze dne 12.9.2011. Právní moc ke dni 26.9.2011.

**Nařízení exekuce.** Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno. Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-8460/2011 –16 ze dne 2.1.2012.

**Nařízení exekuce.** Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno. Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-7422/2011 –10 ze dne 16.11.2011.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.** Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-23003/2011 -20 ze dne 17.1.2012.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění pohledávky ve výši 968,- Kč s příslušenstvím. JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, EÚ Praha 3, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-23003/2011 –19 ze dne 17.1.2012. Právní moc ke dni 17.2.2012.

**Tato nařízení exekuce, exekuční příkazy a zástavní práva nemají vliv na výši ceny obvyklé.**

## **2/ PODKLADY**

### **2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU**

**2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č.676** vyhotovený dne 9.10.2012

**3.1.2 Kopie katastrální mapy** vyhotovená nahlížením do KN

**2.1.3 Kupní smlouva**

ze dne 22.10.2001, č.j. V-2802/2001, právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2001

### **2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM**

**2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,**

ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

**2.2.2 Vyhláška MF č. 387/2011 Sb.**

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

**2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku**

- metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999.

**2.2.4 Úřední oceňování majetku**

-Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, CERM s.r.o. Brno, leden 2011

**2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy**

- Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Fiala, Linde Praha a.s. 1996

**2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2012** DT ČSVTS Ostrava s.r.o.

**2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2012** časopis znalců ČR

**2.2.8 Software pro ocenění NEMO387,** verze 1.0.0, ze dne 22.12.2010, vyhotovený Ladislavem Tarantem, Líšnice 272.

**2.2.9 Místní šetření**

Místní šetření bylo provedeno dne 29.10.2012 za účasti znalce.

### **3/ POSUDEK - ocenění podle cenového předpisu**

#### **3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56**

##### **3.1.1 Nález**

Při místním šetření nebyl přítomen vlastník nemovitosti a rodinný dům nebyl zpřístupněn. Jedná se o řadový koncový RD o půdorysu ve tvaru obdélníkovém. V domě je zřejmě situována jedna bytová jednotka. Dům má zřejmě jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Nosná konstrukce je provedena z kamenného a cihelného zdiva. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém s krytinou z asfaltových šindelů. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná. Dům je zřejmě napojen na obecní IS-voda, elektro, kanalizace. Stáří objektu bylo stanoveno odhadem.

**Odhadnutá podlahová plocha – 105 m<sup>2</sup>**

##### **3.1.2 Výměry obestavěného prostoru**

| Část                      | Výměra   |
|---------------------------|--|
| 1.NP<br>Zastřešení        | $(12,90 \times 9,80) \times 4,05 = 512,00 \text{ m}^3$<br>$(12,90 \times 9,80) \times 4,00 / 2 = 252,84 \text{ m}^3$ |
| Obestavěný prostor celkem | 764,84 m <sup>3</sup>  |

##### **3.1.3 Výpočet podlažnosti**

| Část                            | Výměra  |
|---------------------------------|---|
| 1.NP<br>Zastavěná plocha celkem | $12,90 \times 9,80 = 126,42 \text{ m}^2$<br>126,42 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha 1.NP           | 126,42 m <sup>2</sup>   |
| Podlažnost                      | 1,00  |

##### **3.1.4 Základní údaje pro zjištění ceny**

Stáří nemovitosti: 2012 - 1920 = 92 r.  
Stavba po celk.rekonstrukci: ne  
Kraj: Středočeský  
Oblast/obec/kategorie: do 2000 obyvatel

##### **3.1.5 Výpočet indexu cenového porovnání**

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota |
|---|-------|---------|
| 1 Situace na trhu<br>poptávka výrazně nižší než nabídka                       | I.    | -0,10   |
| 2 Vlastnictví nemovitostí<br>stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) | II.   | 0,00    |
| 3 Vliv právních vztahů<br>bez vlivu   | II.   | 0,00    |
| Index trhu = 1 - 0,10 = 0,900   |       |         |



|   |   |      |       |
|---|---|------|-------|
| 1   | Význam obce<br>bez většího významu  | I.   | 0,00  |
| 2   | Poloha nemovitosti v obci<br>okrajová území obce  | II.  | 0,00  |
| 3   | Okolní zástavba a životní prostředí<br>objekty pro bydlení  | II.  | 0,00  |
| 4   | Obchod, služby, kultura v okolí<br>více obchodů nebo služeb,<br>pohostinské a kulturní zařízení   | III. | 0,03  |
| 5   | Školství a sport<br>základní škola  | II.  | 0,00  |
| 6   | Zdravotnické zařízení<br>pouze ordinace praktického lékaře  | II.  | 0,00  |
| 7   | Veřejná doprava<br>omezené dopravní spojení   | II.  | 0,00  |
| 8   | Obyvatelstvo<br>bezproblémové okolí   | II.  | 0,00  |
| 9   | Nezaměstnanost v obci a okolí<br>průměrná nezaměstnanost  | II.  | 0,00  |
| 10  | Změny v okolí s vlivem na cenu<br>bez vlivu   | III. | 0,00  |
| 11  | Vlivy neuvedené<br>bez dalších vlivů  | II.  | 0,00  |
| <hr/>   |   |      |       |
| Index polohy = 1 + 0,03 = 1,030                               |   |      |       |
| 0   | Typ stavby<br>nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1.NP<br>- se šikmou nebo strmou střechou   | I.   | A     |
| 1   | Druh stavby - dvojdomek, dům řadový   | II.  | -0,01 |
| 2   | Provedení obvodových stěn<br>zdivo cihelné nebo tvárnice  | III. | 0,00  |
| 3   | Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm   | III. | 0,03  |
| 4   | Podlažnost - hodnota 1  | III. | 0,02  |
| 5   | Napojení na veřejné sítě<br>přípojka elektro, voda, napojení na veřej. kanal.<br>nebo domovní čistírna  | IV.  | 0,04  |
| 6   | Způsob vytápění stavby<br>ústřední, etážové, dálkové  | III. | 0,00  |
| 7   | Zákl. příslušenství v RD<br>úplné - standardní provedení  | III. | 0,00  |
| 8   | Ostatní vybavení v RD<br>bez dalšího vybavení   | I.   | 0,00  |
| 9   | Venkovní úpravy<br>minimálního rozsahu  | II.  | -0,03 |
| 10  | Vedlejší stavby k RD<br>bez vedlejších staveb nebo jejich celkové<br>zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>  | II.  | 0,00  |
| 11  | Pozemky ve funkčním celku se stav.<br>od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem  | II.  | 0,00  |
| 12  | Kriterium jinde neuvedené<br>bez vlivu na cenu  | III. | 0,00  |
| 13  | Stavebně-technický stav<br>stavba se zanedbanou údržbou<br>(předpoklad provedení menších stavebních úprav)<br>Koeficient s pro kategorii E činí 0,6 | III. | 0,85  |
| <hr/>   |   |      |       |
| Index konstrukce a vybavení = (1 + 0,05) x 0,85 x 0,6 = 0,536 |   |      |       |
| <hr/>   |   |      |       |
| Index cenového porovnání I = 0,900 x 1,030 x 0,536 = 0,497    |   |      |       |

### **3.1.6 Ocenění (§ 26a)**

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Index. průměrná cena IPC (příloha č. 20a) | 4.819,00 Kč/m <sup>3</sup>    |
| Index cenového porovnání I                | x 0,497                       |
| Cena upravená CU                          | 2.395,04 Kč/m <sup>3</sup>    |
| Výměra obestavěného prostoru              | x 764,84 m <sup>3</sup>       |
| <b>Zjištěná cena - RODINNÝ DŮM č.p.56</b> | <b><u>1.831.822,39 Kč</u></b> |

## **3.2 STODOLA**

### **3.2.1 Nález**

Stodola má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Nosná konstrukce je provedena z kamenného a cihelného zdiva. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém s krytinou z tašek. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vrata jsou dřevěná. Do objektu není zřejmě zavedena žádná přípojka.

### **3.2.2 Výměry**

#### **Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží**

| Podlaží  | Zastavěná plocha      | Výška  |
|--|-----------------------|--------|
| 1.NP 14,25x8,05 =  | 114,71 m <sup>2</sup> | 3,60 m |
| Zastavěná plocha podlaží celkem  | 114,71 m <sup>2</sup> |        |
| Počet podlaží: 1   |                       |        |
| Průměrná zast. plocha podlaží: 114,71 m <sup>2</sup> / 1 = 114,71 m <sup>2</sup> |                       |        |

Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

| Podlaží                | Zast.plocha | ZP celkem | Výška             |
|------------------------|-------------|-----------|-------------------|
| 1.NP                   | 114,71 /    | 114,71 x  | 3,60 = 3,600000 m |
| Průměrná výška podlaží |             |           | 3,60 m            |

### **Obestavěný prostor**

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Vrchní stavba 114,71x3,60 = | 412,96 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení 114,71x4,00/2 =  | 229,42 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor celkem   | 642,38 m <sup>3</sup> |

### **3.2.3 Další údaje pro zjištění ceny**

Druh stavby: hala  
Účel užití: skladování a manipulace  
Konstrukce: zděná

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/114,71 \text{ m}^2 = 0,978$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,80/v + 0,30 = 2,80/3,60 \text{ m} + 0,30 = 1,078$$

### **3.2.4 Konstrukce a vybavení stavby**

| Konstrukce a vybavení         | Provedení | Stand.  | %   | Koef. | Podíl   |
|-------------------------------|-----------|---------|-----|-------|---------|
| 01 Základy                    | P         | 0,12200 | 100 | 0,46  | 0,05612 |
| 02 Svislé konstrukce          | S         | 0,29300 | 100 | 1,00  | 0,29300 |
| 03 Stropy                     | Ch        | 0,08900 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 04 Zastřešení                 | S         | 0,11000 | 100 | 1,00  | 0,11000 |
| 05 Krytiny střech             | S         | 0,02900 | 100 | 1,00  | 0,02900 |
| 06 Klempířské konstrukce      | P         | 0,00700 | 100 | 0,46  | 0,00322 |
| 07 Úpravy vnitř. povrchů      | Ch        | 0,06100 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 08 Úpravy vněj. povrchů       | S         | 0,03300 | 50  | 1,00  | 0,01650 |
| 08 Úpravy vněj. povrchů       | Ch        | 0,03300 | 50  | 0,00  | 0,00000 |
| 09 Vnitřní obklady keram      | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 10 Schody                     | Ch        | 0,00700 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 11 Dveře                      | S         | 0,02200 | 100 | 1,00  | 0,02200 |
| 12 Vrata                      | S         | 0,02300 | 100 | 1,00  | 0,02300 |
| 13 Okna                       | Ch        | 0,04300 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 14 Povrchy podlah             | Ch        | 0,04800 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 15 Vytápění                   | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 16 Elektroinstalace           | Ch        | 0,04700 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 17 Bleskosvod                 | Ch        | 0,00400 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 18 Vnitřní vodovod            | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 19 Vnitřní kanalizace         | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 20 Vnitřní plynovod           | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 21 Ohřev teplé vody           | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 22 Vybavení kuchyní           | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 23 Vnitřní hygien. zař.       | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 24 Výtahy                     | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 25 Ostatní                    | Ch        | 0,06200 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| Koeficient vybavení stavby K4 |           |         |     |       | 0,553   |

### **3.2.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)**

Stáří stavby: 2012 - 1920 = 92 r.

Předpokládaná životnost: 100 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 92 r. = 92,00 %

Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

### 3.2.6 Ocenění (§ 3)

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Základní cena (příloha č. 3, typ "J")                        | 1.599,00 Kč/m <sup>3</sup>  |
| Koeficienty:   |                             |
| konstrukce K <sub>1</sub> (příloha č. 4, pol. č. 1)          | x 1,075                     |
| průměr.ZP K <sub>2</sub> (dle velikosti průměrné ZP podlaží) | x 0,978                     |
| prům.výška K <sub>3</sub> (podle průměrné výšky podlaží)     | x 1,078                     |
| vybavení K <sub>4</sub>                                      | x 0,553                     |
| poloha K <sub>5</sub> (příloha č. 14, ostatní města)         | x 1,000                     |
| změna ceny K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 12712)       | x 2,183                     |
| prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, ME 1-2tis, sl.11)  | x 1,899                     |
| Základní cena upravená ZCU                                   | 4.154,50 Kč/m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor   | x 642,38 m <sup>3</sup>     |
| Cena stavby bez odpočtu opotřebení                           | 2.668.767,71 Kč             |
| Snížení o opotřebení 85,00 %                                 | -2.268.452,55 Kč            |
| <b>Zjištěná cena - STODOLA</b>                               | <b><u>400.315,16 Kč</u></b> |

### 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA

#### 3.3.1 Nález

Objekt má jedno nadzemní podlaží a zastřešení a stavebně navazuje na RD. Nosná konstrukce je provedena z cihelného zdiva. Střecha je sklonitá ve tvaru pultovém s krytinou z tašek. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna a dveře jsou dřevěné. Do objektu není zřejmě zavedena žádná přípojka.

#### 3.3.2 Výměry

##### Obestavěný prostor

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Vrchní stavba (3,70x2,00)x3,60 = | 26,64 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení (3,70x2,00)x2,50/2 =  | 9,25 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor celkem        | 35,89 m <sup>3</sup> |

#### 3.3.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP  
Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm  
Velikost podkroví: střecha-krov neumožňuje zřídit podkroví

#### 3.3.4 Konstrukce a vybavení stavby

| Konstrukce a vybavení    | Provedení | Stand.  | %   | Koef. | Podíl   |
|--------------------------|-----------|---------|-----|-------|---------|
| 01 Základy               | P         | 0,07100 | 100 | 0,46  | 0,03266 |
| 02 Obvodové stěny        | S         | 0,31800 | 100 | 1,00  | 0,31800 |
| 03 Stropy                | S         | 0,19800 | 100 | 1,00  | 0,19800 |
| 04 Krov                  | S         | 0,07300 | 100 | 1,00  | 0,07300 |
| 05 Krytina               | S         | 0,08100 | 100 | 1,00  | 0,08100 |
| 06 Klempířské konstrukce | S         | 0,01700 | 100 | 1,00  | 0,01700 |

|                               |   |         |     |      |         |
|-------------------------------|---|---------|-----|------|---------|
| 07 Úpravy povrchů             | S | 0,06100 | 100 | 1,00 | 0,06100 |
| 08 Schodiště                  | S | 0,00000 | 100 | 1,00 | 0,00000 |
| 09 Dveře                      | S | 0,03000 | 100 | 1,00 | 0,03000 |
| 10 Okna                       | S | 0,01100 | 100 | 1,00 | 0,01100 |
| 11 Podlahy                    | S | 0,08200 | 100 | 1,00 | 0,08200 |
| 12 Elektroinstalace           | P | 0,05800 | 100 | 0,46 | 0,02668 |
| Koeficient vybavení stavby K4 |   |         |     |      | 0,930   |

### **3.3.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)**

Stáří stavby: 2012 - 1920 = 92 r.  
Předpokládaná životnost: 100 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 92 r. = 92,00 %  
Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

### **3.3.6 Ocenění (§ 7)**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Typ stavby "B" (příloha č. 8)                               | 1.250,00 Kč/m <sup>3</sup> |
| Koeficient za podkroví                                      | -                          |
| Základní cena ZC  | 1.250,00 Kč/m <sup>3</sup> |
| Koeficienty:  |                            |
| vybavení K4   | x 0,930                    |
| poloha K5 (příloha č. 14, ostatní města)                    | x 1,000                    |
| změna ceny K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 1274)       | x 2,103                    |
| prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, ME 1-2tis, sl.11) | x 1,899                    |
| Základní cena upravená ZCU                                  | 4.642,56 Kč/m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor  | x 35,89 m <sup>3</sup>     |
| Cena stavby bez odpočtu opotřebení                          | 166.621,48 Kč              |
| Snížení o opotřebení 85,00 %                                | -141.628,26 Kč             |
| <b>Zjištěná cena - VEDLEJŠÍ STAVBA</b>                      | <b><u>24.993,22 Kč</u></b> |

## **3.4 STAVEBNÍ POZEMKY**

### **3.4.1 Nález**

Pozemek je situován dle výpisu z katastru nemovitostí v obci a katastrálním území Mšeno. V obci není schválena cenová mapa pozemků. Pozemek je ve výpisu z KN označen jako „zastavěná plocha a nádvoří“. Pozemek je v části rovinný a v části mírně sklonitý v nepravidelném tvaru.

### 3.4.2 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Mšeno, 1.513 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet:  $(35 + (1.513 - 1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 38,80 \text{ Kč/m}^2$

| Parcela   | Výměra             | Kč/m <sup>2</sup> | Základní cena       |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|
| St.246/1  | 352 m <sup>2</sup> | 38,80             | 13.657,60 Kč        |
| Úprava základní ceny  |                    |                   | -                   |
| Základní cena upravená                                      |                    |                   | 13.657,60 Kč        |
| Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 111)        |                    |                   | x 2,155             |
| Prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, ME 1-2tis, sl.11) |                    |                   | x 1,899             |
| <b>Zjištěná cena - STAVEBNÍ POZEMKY</b>                     |                    |                   | <b>55.891,61 Kč</b> |

### 3.5 CELKOVÁ REKAPITULACE

| REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ. | bez K <sub>p</sub>  | vč. K <sub>p</sub>     |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56              | 1.831.822,39        | 1.831.822,39 Kč        |
| 3.2 STODOLA                         | 1.405.354,00        | 2.668.767,71 Kč        |
| 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA                 | 87.741,72           | 166.621,48 Kč          |
| 3.4 STAVEBNÍ POZEMKY                | 29.432,13           | 55.891,61 Kč           |
| <b>Cena bez opotřebení celkem</b>   | <b>3.354.350,24</b> | <b>4.723.103,19 Kč</b> |

| REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.   | bez K <sub>p</sub>  | vč. K <sub>p</sub>     |
|--------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56               | 1.831.822,39        | 1.831.822,39 Kč        |
| 3.2 STODOLA                          | 210.803,10          | 400.315,16 Kč          |
| 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA                  | 13.161,26           | 24.993,22 Kč           |
| 3.4 STAVEBNÍ POZEMKY                 | 29.432,13           | 55.891,61 Kč           |
| <b>Cena po odpočtu opotř. celkem</b> | <b>2.085.218,88</b> | <b>2.313.022,38 Kč</b> |

| REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN          |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| 3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56               | 1.831.822,39 Kč        |
| 3.2 STODOLA                          | 400.315,16 Kč          |
| 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA                  | 24.993,22 Kč           |
| 3.4 STAVEBNÍ POZEMKY                 | 55.891,61 Kč           |
| <b>Zjištěná cena celkem - zaokr.</b> | <b>2.313.020,00 Kč</b> |

Výsledná zjištěná cena **2.313.020,00 Kč**

**Slovy: =Dvamiliónytřístatřinácttisícdevacetkorunčeských=**

## **4/ STANOVENÍ CENY - v čase a místě obvyklé**

### **4.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. Stanovení hodnoty majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvláště v současné době značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovitostí. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení, mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Celkové srovnání je provedeno: základě nabídek obdobných nemovitostí realitních kanceláří prezentovaných na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.reality.cz](http://www.reality.cz), které jsou obsaženy v příloze tohoto ocenění.

### **STAVBY VČETNĚ POZEMKŮ**

**Srovnávací objekt 1:** RD o dispozici 4+1 v obci Mšeno. Jedná se o starší dům, který prošel částečnou rekonstrukcí - okna, rozvody vody i elektřiny. Pozemek–2.000 m<sup>2</sup>, zast.plocha–150 m<sup>2</sup>, podlahová plocha–200 m<sup>2</sup>.

**Nabízená cena – 2.400.000,- Kč. Internet - sreality.cz – ID:02347.**



**Srovnávací objekt 2:** řadový rodinný dům 4+1 v obci Mšeno, ul. Karlova. Možnost parkování v průjezdu. Dům je v dobrém stavu. Vytápění lokální na TP. Obecní vodovod a kanalizace. Pozemek–382 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha–120 m<sup>2</sup>, podlahová plocha–200 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.890.000,- Kč. Internet - sreality.cz – ID:N09764.**



**Srovnávací objekt 3:** zrekonstruovaný, patrový ŘRD ve Mšeni o velikosti 6+2+2x garáž. Dům je připojen na obecní kanalizaci a vodovodní řád. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Pozemek–807 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha–130 m<sup>2</sup>, podlahová plocha–220 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.700.000,- Kč. Internet - sreality.cz – ID:1256.**



#### **POZEMKY:**

**Srovnávací objekt 4:** pozemek v obci Lobeč u Mšena. Jižní svah, mírně svažité, navazuje na zástavbu RD. Elekřina, voda, veřejná příjezdová cesta. Výměra – 2.370 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 500.000,- Kč – 211,- Kč/m<sup>2</sup>. Internet - sreality.cz–ID:4120135004.**

**Srovnávací objekt 5:** stavební pozemek v obci Skramouš. Celý pozemek je v územním plánu veden jako stavební se smíšeným využitím (bydlení, drobná výroba). Výměra – 5.951 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.200.000,- Kč – 202,- Kč/m<sup>2</sup>. Internet - sreality.cz–ID:7000078.**

**Srovnávací objekt 6:** stavební pozemek v obci Nosálov. Mírně svažité stavební pozemek určený územním plánem pro stavbu RD nebo srubu. Inž. sítě na pozemku. Výměra – 1.848 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.035.000,- Kč – 560,- Kč/m<sup>2</sup>. Internet - sreality.cz–ID:26376.**



## Výpočet porovnávacím způsobem (stavba včetně pozemku)

|  | Oceňovaná nemovitost | Srov. objekt č. 1   | Srov. objekt č. 2   | Srov. objekt č. 3   |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Pozemky celkem m <sup>2</sup>                        | 352,00               | 2 000,00            | 382,00              | 807,00              |
| ZP podlaží celkem m <sup>2</sup>                     | 126,42               | 150,00              | 120,00              | 130,00              |
| PP podlaží celkem m <sup>2</sup>                     | 105,00               | 200,00              | 200,00              | 220,00              |
| Požadovaná cena Kč                                   | -                    | 2 400 000           | 1 890 000           | 1 700 000           |
| Objektivizační koeficient                            | -                    | 0,9                 | 0,9                 | 0,9                 |
| Cena po úpravě Kč                                    | -                    | 2 160 000           | 1 701 000           | 1 530 000           |
| Jednotkové ceny JC                                   |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 14 400              | 14 175              | 11 769              |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 10 800              | 8 505               | 6 955               |
| Účel užití   |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Poloha v obci vzhledem k účelu užití                 |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Opotřeбенí   |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Materiálová charakteristika                          |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Vybavenost   |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Velikost   |                      | 0,95                | 0,95                | 0,95                |
| Komerční využití                                     |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Názor odhadce  |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Součin dílčích koeficientů                           |                      | 0,95                | 0,95                | 0,95                |
| Jednotkové ceny JCP                                  |                      | po přepočtení $I_S$ | po přepočtení $I_S$ | po přepočtení $I_S$ |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 13 680              | 13 466              | 11 181              |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 10 260              | 8 080               | 6 607               |
| Váha dat   |                      | 1                   | 1                   | 1                   |
| Jednotkové ceny JCP dle vah                          |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 12 776              |                     |                     |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 8 316               |                     |                     |
| Koeficienty pro výpočet indexu oceňované nemovitosti |                      |                     |                     |                     |
| Poloha domu v lokalitě                               |                      | 1,00                |                     |                     |
| Příslušenství domu                                   |                      | 1,00                |                     |                     |
| Pozemky tvořící funkční celek se stavbou             |                      | 1,00                |                     |                     |
| Technická vybavenost pozemku                         |                      | 1,00                |                     |                     |
| Právní vztahy  |                      | 0,90                |                     |                     |
| Širší vztahy   |                      | 1,00                |                     |                     |
| Součin dílčích koeficientů                           |                      | 0,90                |                     |                     |
| Zjištěná cena  |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 11 498              |                     |                     |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 7 484               |                     |                     |
| Obvyklá cena   |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP Kč   |                      | 1 453 628           |                     |                     |
| - za PP Kč   |                      | 785 862             |                     |                     |
| Výsledná cena objektu - obvyklá cena                 |                      | <b>1 000 000 Kč</b> |                     |                     |

### Výpočet orovnávacím způsobem (stavební pozemky)

| <b>Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou</b> |                            |                |             |
|--|----------------------------|----------------|-------------|
| <b>a) srovnávací pozemek</b>                         | <b>1</b>                   | <b>2</b>       | <b>3</b>    |
| Poloha pozemku :                                     | Lobeč                      | Skramouš       | Nosálov     |
| Popis pozemku:                                       | stavební                   | stavební       | stavební    |
| Výměra pozemku (m2) :                                | 2 370,0                    | 5 951,0        | 1 848,0     |
| Cena pozemku (Kč) :                                  | 500 000,0                  | 1 200 000,0    | 1 035 000,0 |
| Jednotková cena pozemku (Kč / m2) :                  | 211                        | 202            | 560         |
| Váha   | 1                          | 1              | 1           |
| Průměrná cena pozemků (Kč / m2)                      | 324,2                      |                |             |
| Koeficient úpravy ceny                               | 0,9                        |                |             |
| Průměrná cena pozemků (Kč / m2)                      | 292,0                      |                |             |
| <b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>                |                            |                |             |
| 1  | účel užití                 | 1,0            | 1,0         |
| 2  | poloha                     | 1,0            | 1,0         |
| 3  | poloha v obci-účel užití   | 1,0            | 1,0         |
| 4  | vybavenost(sítě)           | 1,0            | 1,0         |
| 5  | velikost                   | 1,0            | 1,0         |
| 6  | komerční využití           | 1,0            | 1,0         |
| 7  | názor odhadce              | 1,0            | 1,0         |
| <b>Celkový index srovnávacího pozemku</b>            |                            | 1,0            | 1,0         |
| <b>Průměrný celkový index srovnávacích pozemků</b>   |                            | 1,000          |             |
| <b>b) oceňovaný pozemek</b>                          |                            |                |             |
| Poloha oceňovaného pozemku:                          | Mšeno                      |                |             |
| Popis oceňovaného pozemku:                           | zastavěná plocha a nádvoří |                |             |
| Výměra oceňovaného pozemku (m2) :                    | 352                        |                |             |
| <b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>                |                            |                |             |
| 1  | účel užití                 | 1              |             |
| 2  | poloha                     | 1,05           |             |
| 3  | poloha v obci-účel užití   | 1,02           |             |
| 4  | vybavenost(sítě)           | 1              |             |
| 5  | velikost                   | 1              |             |
| 6  | komerční využití           | 1              |             |
| 7  | názor odhadce              | 1              |             |
| <b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>             |                            | 1,071          |             |
| <b>Poměr indexů</b>                                  |                            | 1,071          |             |
| <b>Jednotková cena oceňovaného pozemku</b>           |                            | 313            |             |
| <b>Cena oceňovaného pozemku (Kč) - zaokrouhleno</b>  |                            | <b>110 000</b> |             |

## **5/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT**

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| A) Administrativní cena        | 2.313.020,00 Kč |
| B) Porovnávací hodnota celkem  | 1.000.000,00 Kč |
| C) Porovnávací hodnota pozemku | 110.000,00 Kč   |
| D) Porovnávací hodnota staveb  | 890.000,00 Kč   |

### **SHRNUTÍ**

Jedná se o rodinný dům, který je běžně využíván. Vzhledem k technickým parametrům je předpoklad dalšího využití pro bytové účely.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, dle výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám polohy nemovitosti, s ohledem na nabízené nemovitosti, s důrazem na srovnávací hodnotu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti ve výši:

**Obvyklá cena staveb a pozemků**

**1.000.000,- Kč**

Slovy: =Jednomiliónkorunčeských=

**Obvyklá cena pozemků**

**110.000,- Kč**

Slovy: =Jednostodesettisíckorunčeských=

**Obvyklá cena staveb**

**890.000,- Kč**

Slovy: =Osmsetdevadesáttisíckorunčeských=

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994 č.j.Spr. 1082/94 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady se zvl. specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. **4610 / 149 / 2012** znaleckého deníku.

Otisk kulaté pečeti

.....  
Podpis znalce

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 4610 / 149 / 2012**

Předmět posudku :

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI – rodinný dům č.p.56 včetně příslušenství a pozemku p.č. St.246/1 v obci a katastrálním území Mšeno, ulice Karlova, kraj Středočeský**



Objednatel posudku : **Mgr. Pavel Dolanský, EÚ Beroun, Palackého 31/2, 266 01 Beroun**

Účel zpracování : **pro exekuční řízení**

Předpis pro ocenění : **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 387/2011 Sb.**

Odhad vypracoval : **ING. DAGMAR LEEBOVÁ, Brandýs n. Labem, K. Tájka 1503/B, tel. 326904075**

Odhad obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a příloh, objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Datum šetření: 29.10.2012    Oceněno ke dni: 29.10.2012    Vypracováno dne: 9.11.2012

Podpis znalce :

.....

## **S O U H R N**

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitost a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro exekuční řízení, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru :

Administrativní cena nemovitosti včetně pozemků je ke dni ocenění

**2.313.020,00 Kč**

**Slovy: =Dvamiliónytřístatřinácttisícdvacetkorunčeských=**

Obvyklá cena nemovitosti včetně pozemků je ke dni ocenění

**1.000.000,00 Kč**

**Slovy: = Jedenmilióncorunčeských=**

Obvyklá cena pozemků je ke dni ocenění

**110.000,00 Kč**

**Slovy: = Jednostodesettisíckorunčeských=**

Obvyklá cena budov bez pozemků je ke dni ocenění

**890.000,00 Kč**

**Slovy: = Osmsetdevadesáttisíckorunčeských=**

# OBSAH OCENĚNÍ

|  |    |
|--|----|
| <b>1/ NÁLEZ</b> .....  | 5  |
| <b>1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI</b> .....                 | 5  |
| 1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné, kraj, okres ..... | 5  |
| 1.1.2 Situování nemovitosti.....                                       | 5  |
| 1.1.3 Přehled staveb a pozemků .....                                   | 5  |
| 1.1.4 Vlastník staveb a pozemků.....                                   | 5  |
| 1.1.5 Účel posudku .....   | 5  |
| <b>1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI</b> .....                                    | 6  |
| <b>2/ PODKLADY</b> .....   | 7  |
| <b>2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU</b> .....                  | 7  |
| 2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí.....                                | 7  |
| 2.1.2 Kopie katastrální mapy .....                                     | 7  |
| 2.1.3 Kupní smlouva .....  | 7  |
| 2.1.5 Kolaudace .....  | 7  |
| <b>2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM</b> .....                             | 7  |
| 2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., .....                                     | 7  |
| 2.2.2 Vyhláška MF č. 387/2011 Sb. ....                                 | 7  |
| 2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku .....      | 7  |
| 2.2.4 Úřední oceňování majetku .....                                   | 7  |
| 2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy .....                    | 7  |
| 2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2012 .....                    | 7  |
| 2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2012.....             | 7  |
| 2.2.8 Software pro ocenění .....                                       | 7  |
| 2.2.9 Místní šetření .....   | 7  |
| <b>3/ POSUDEK - ocenění podle cenového předpisu</b> .....              | 8  |
| <b>3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56</b> .....                                    | 8  |
| 3.1.1 Nález .....  | 8  |
| 3.1.2 Výměry obestavěného prostoru .....                               | 8  |
| 3.1.3 Výpočet podlažnosti .....  | 8  |
| 3.1.4 Základní údaje pro zjištění ceny .....                           | 8  |
| 3.1.5 Výpočet indexu cenového porovnání.....                           | 8  |
| 3.1.6 Ocenění (§ 26a) .....  | 10 |

|   |    |
|---|----|
| <b>3.2 STODOLA</b> .....                                | 10 |
| 3.2.1 Nález .....                                       | 10 |
| 3.2.2 Výměry .....                                      | 10 |
| 3.2.3 Další údaje pro zjištění ceny .....               | 10 |
| 3.2.4 Konstrukce a vybavení stavby .....                | 11 |
| 3.2.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda) .....        | 11 |
| 3.2.6 Ocenění (§ 3).....                                | 12 |
| <b>3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA</b> .....                        | 12 |
| 3.3.1 Nález .....                                       | 12 |
| 3.3.2 Výměry .....                                      | 12 |
| 3.3.3 Základní údaje pro zjištění ceny .....            | 12 |
| 3.3.4 Konstrukce a vybavení stavby .....                | 12 |
| 3.3.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda) .....        | 13 |
| 3.3.6 Ocenění (§ 7).....                                | 13 |
| <b>3.4 STAVEBNÍ POZEMKY</b> .....                       | 13 |
| 3.4.1 Nález .....                                       | 13 |
| 3.4.2 Ocenění (§ 28 odst. 2).....                       | 14 |
| <b>3.5 CELKOVÁ REKAPITULACE</b> .....                   | 14 |
| <br>  |    |
| <b>4/ STANOVENÍ CENY</b> - v čase a místě obvyklé ..... | 15 |
| <b>4.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ</b> .....     | 15 |
| <br>  |    |
| <b>5/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT</b> .....          | 19 |
| <br>  |    |
| <b>6/ PŘÍLOHY</b>                                       |    |
| 6.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....                   | 21 |
| 6.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....                         | 25 |
| 6.3 FOTODOKUMENTACE.....                                | 26 |
| 6.4 POROVNATELNÉ NEMOVITOSTI.....                       | 27 |
| 6.5 SITUAČNÍ SCHEMA.....                                | 33 |



## **I/ NÁLEZ** - zadání znaleckého posudku

### **1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI**

|   |  |
|---|--|
| <b>1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné, kraj, okres</b> | obec – Mšeno<br>k.ú. – Mšeno<br>ulice – Karlova<br>číslo popisné – 56<br>kraj – Středočeský<br>okres – Mělník  |
| <b>1.1.2 Situování nemovitosti</b>                                      | Město leží při silnici č.273, která spojuje město Mělník s městem Doksy. Ve městě jsou situovány základní obchody, služby, restaurace, autobusová zastávka a MÚ. Kompletní občanská vybavenost ve městě Mělník ve vzdálenosti cca 18,00 km. Oceňovaná nemovitost je situována cca 0,45 km od centra, v zóně rodinných domů. Tvar pozemku je nepravidelný. Pozemek je v části rovinný a v části mírně sklonitý. Přístup k nemovitosti je řešen po místní zpevněné komunikaci. |
| <b>1.1.3 Přehled staveb a pozemků</b>                                   | RODINNÝ DŮM č.p.56<br>STODOLA<br>VEDLEŠÍ STAVBA<br>POZEMKY<br>p.č. St.246/1-zastavěná plocha a nádvoří,<br>výměra 352 m <sup>2</sup>   |
| <b>1.1.4 Vlastník staveb a pozemků</b>                                  | <b>Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno</b>   |
| <b>1.1.5 Účel posudku</b>   | Úkolem znalce je :<br>A) Stanovit cenu v místě a čase obvyklou u nemovitostí zapsaných na LV č.676 pro obec a k.ú. Mšeno.<br>B) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.<br>C) Stanovit výslednou cenu nemovitosti po odečtení závad s nemovitostí spojených.<br>D) Ocenit předmětnou nemovitost dle platného cenového předpisu.  |

## **1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI**

Místní šetření bylo provedeno dne 29.10.2012. Na tento den byl povinný p. Radek Maleček písemně vyzván, aby zpřístupnil rodinný dům č.p.56. Při místním šetření nebyl povinný přítomen a nemovitost nebyla zpřístupněna. Výměry pro výpočet obestavěného prostoru byly získány zaměřením laserovým měřičem z okraje pozemku. Vzhledem k nepřítomnosti vlastníka nemovitosti nebylo možno zjistit stáří objektu a výčet místností. Stáří objektu, provedené modernizace a podlahová plocha byly stanoveny odhadem.

Dle dostupné dokumentace nevázne na oceňované nemovitosti žádné věcné břemeno. Přístup k nemovitosti bez závad po pozemku p.č.3349/1 – vlastník Město Mšeno. Nemovitost nespadá do zóny rizika záplav.

### **Ve výpisu z katastru nemovitostí LV č.676 je specifikováno :**

**Zástavní právo smluvní** k zajištění pohledávky ve výši 394.000,- Kč včetně příslušenství. ASBE s.r.o., třída SNP 603/37, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 17.12.2010.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.** Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 015 EX-995/2010 –4 ze dne 27.1.2011. Právní moc ke dni 9.3.2011.

**Nařízení exekuce.** Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno. Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-7029/2010 –11 ze dne 3.1.2011. Právní moc ke dni 9.3.2011.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.** Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-170/2011 –10 ze dne 8.2.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění pohledávky ve výši 51.080,- Kč a příslušenství. Mgr. Pavel Dolanský, EÚ Beroun, Palackého 31/2, 266 01 Beroun. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 015 EX-995/2010 –5 ze dne 27.1.2011. Právní moc ke dni 9.3.2011.

**Zástavní právo soudcovské** k zajištění pohledávky ve výši 29.210,- Kč s příslušenstvím a smluvní pokutou. O.K.V. Leasing, s.r.o., Strojírenská 396/4, 591 01 Žďár nad Sázavou. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva 16 E-2/2011 –6 ze dne 21.2.2011. Právní moc ke dni 10.8.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění jistiny ve výši 208,- Kč a příslušenství. JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., EÚ Praha 5, Evropská 663/132. 160 00 Praha 6. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-209954/2009 –14 ze dne 2.6.2010. Právní moc ke dni 15.6.2011.

**Zástavní právo** z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňové pohledávky ve výši 1.200,- Kč s příslušenstvím. Finanční úřad v Mělníce, Bezručova 605, 276 01 Mělník. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ze dne 24.11.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění jistiny ve výši 208,- Kč a příslušenství. JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., EÚ Praha 5, Evropská 663/132. 160 00 Praha 6. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-209955/2009 –32 ze dne 16.9.2011. Právní moc ke dni 29.9.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění jistiny ve výši 208,- Kč a příslušenství. JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., EÚ Praha 5, Evropská 663/132. 160 00 Praha 6. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-218606/2009 –31 ze dne 12.9.2011. Právní moc ke dni 26.9.2011.

**Nařízení exekuce.** Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno. Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-8460/2011 –16 ze dne 2.1.2012.

**Nařízení exekuce.** Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno. Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-7422/2011 –10 ze dne 16.11.2011.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.** Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-23003/2011 -20 ze dne 17.1.2012.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění pohledávky ve výši 968,- Kč s příslušenstvím. JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, EÚ Praha 3, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-23003/2011 –19 ze dne 17.1.2012. Právní moc ke dni 17.2.2012.

**Tato nařízení exekuce, exekuční příkazy a zástavní práva nemají vliv na výši ceny obvyklé.**

## **2/ PODKLADY**

### **2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU**

**2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č.676** vyhotovený dne 9.10.2012

**3.1.2 Kopie katastrální mapy** vyhotovená nahlížením do KN

**2.1.3 Kupní smlouva**

ze dne 22.10.2001, č.j. V-2802/2001, právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2001

### **2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM**

**2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,**

ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

**2.2.2 Vyhláška MF č. 387/2011 Sb.**

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

**2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku**

- metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999.

**2.2.4 Úřední oceňování majetku**

-Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, CERM s.r.o. Brno, leden 2011

**2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy**

- Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Fiala, Linde Praha a.s. 1996

**2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2012** DT ČSVTS Ostrava s.r.o.

**2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2012** časopis znalců ČR

**2.2.8 Software pro ocenění NEMO387,** verze 1.0.0, ze dne 22.12.2010, vyhotovený Ladislavem Tarantem, Líšnice 272.

**2.2.9 Místní šetření**

Místní šetření bylo provedeno dne 29.10.2012 za účasti znalce.

### **3/ POSUDEK - ocenění podle cenového předpisu**

#### **3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56**

##### **3.1.1 Nález**

Při místním šetření nebyl přítomen vlastník nemovitosti a rodinný dům nebyl zpřístupněn. Jedná se o řadový koncový RD o půdorysu ve tvaru obdélníkovém. V domě je zřejmě situována jedna bytová jednotka. Dům má zřejmě jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Nosná konstrukce je provedena z kamenného a cihelného zdiva. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém s krytinou z asfaltových šindelů. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná. Dům je zřejmě napojen na obecní IS-voda, elektro, kanalizace. Stáří objektu bylo stanoveno odhadem.

**Odhadnutá podlahová plocha – 105 m<sup>2</sup>**

##### **3.1.2 Výměry obestavěného prostoru**

| Část                      | Výměra   |
|---------------------------|--|
| 1.NP<br>Zastřešení        | $(12,90 \times 9,80) \times 4,05 =$<br>$(12,90 \times 9,80) \times 4,00 / 2 =$<br>512,00 m <sup>3</sup><br>252,84 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor celkem | 764,84 m <sup>3</sup>  |

##### **3.1.3 Výpočet podlažnosti**

| Část   | Výměra   |
|--|--|
| 1.NP<br>Zastavěná plocha celkem<br>Zastavěná plocha 1.NP<br>Podlažnost | $12,90 \times 9,80 =$<br>126,42 m <sup>2</sup><br>126,42 m <sup>2</sup><br>126,42 m <sup>2</sup><br>1,00 |

##### **3.1.4 Základní údaje pro zjištění ceny**

Stáří nemovitosti: 2012 - 1920 = 92 r.  
Stavba po celk.rekonstrukci: ne  
Kraj: Středočeský  
Oblast/obec/kategorie: do 2000 obyvatel

##### **3.1.5 Výpočet indexu cenového porovnání**

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota |
|---|-------|---------|
| 1 Situace na trhu<br>poptávka výrazně nižší než nabídka                       | I.    | -0,10   |
| 2 Vlastnictví nemovitostí<br>stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) | II.   | 0,00    |
| 3 Vliv právních vztahů<br>bez vlivu   | II.   | 0,00    |
| Index trhu = 1 - 0,10 = 0,900   |       |         |

|   |   |      |       |
|---|---|------|-------|
| 1   | Význam obce<br>bez většího významu  | I.   | 0,00  |
| 2   | Poloha nemovitosti v obci<br>okrajová území obce  | II.  | 0,00  |
| 3   | Okolní zástavba a životní prostředí<br>objekty pro bydlení  | II.  | 0,00  |
| 4   | Obchod, služby, kultura v okolí<br>více obchodů nebo služeb,<br>pohostinské a kulturní zařízení   | III. | 0,03  |
| 5   | Školství a sport<br>základní škola  | II.  | 0,00  |
| 6   | Zdravotnické zařízení<br>pouze ordinace praktického lékaře  | II.  | 0,00  |
| 7   | Veřejná doprava<br>omezené dopravní spojení   | II.  | 0,00  |
| 8   | Obyvatelstvo<br>bezproblémové okolí   | II.  | 0,00  |
| 9   | Nezaměstnanost v obci a okolí<br>průměrná nezaměstnanost  | II.  | 0,00  |
| 10  | Změny v okolí s vlivem na cenu<br>bez vlivu   | III. | 0,00  |
| 11  | Vlivy neuvedené<br>bez dalších vlivů  | II.  | 0,00  |
| <hr/>   |   |      |       |
| Index polohy = 1 + 0,03 = 1,030                               |   |      |       |
| 0   | Typ stavby<br>nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1.NP<br>- se šikmou nebo strmou střechou   | I.   | A     |
| 1   | Druh stavby - dvojdomek, dům řadový   | II.  | -0,01 |
| 2   | Provedení obvodových stěn<br>zdivo cihelné nebo tvárnice  | III. | 0,00  |
| 3   | Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm   | III. | 0,03  |
| 4   | Podlažnost - hodnota 1  | III. | 0,02  |
| 5   | Napojení na veřejné sítě<br>přípojka elektro, voda, napojení na veřej. kanal.<br>nebo domovní čistírna  | IV.  | 0,04  |
| 6   | Způsob vytápění stavby<br>ústřední, etážové, dálkové  | III. | 0,00  |
| 7   | Zákl. příslušenství v RD<br>úplné - standardní provedení  | III. | 0,00  |
| 8   | Ostatní vybavení v RD<br>bez dalšího vybavení   | I.   | 0,00  |
| 9   | Venkovní úpravy<br>minimálního rozsahu  | II.  | -0,03 |
| 10  | Vedlejší stavby k RD<br>bez vedlejších staveb nebo jejich celkové<br>zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>  | II.  | 0,00  |
| 11  | Pozemky ve funkčním celku se stav.<br>od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem  | II.  | 0,00  |
| 12  | Kriterium jinde neuvedené<br>bez vlivu na cenu  | III. | 0,00  |
| 13  | Stavebně-technický stav<br>stavba se zanedbanou údržbou<br>(předpoklad provedení menších stavebních úprav)<br>Koeficient s pro kategorii E činí 0,6 | III. | 0,85  |
| <hr/>   |   |      |       |
| Index konstrukce a vybavení = (1 + 0,05) x 0,85 x 0,6 = 0,536 |   |      |       |
| <hr/>   |   |      |       |
| Index cenového porovnání I = 0,900 x 1,030 x 0,536 = 0,497    |   |      |       |

### 3.1.6 Ocenění (§ 26a)

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Index. průměrná cena IPC (příloha č. 20a) | 4.819,00 Kč/m <sup>3</sup>    |
| Index cenového porovnání I                | x 0,497                       |
| Cena upravená CU                          | 2.395,04 Kč/m <sup>3</sup>    |
| Výměra obestavěného prostoru              | x 764,84 m <sup>3</sup>       |
| <b>Zjištěná cena - RODINNÝ DŮM č.p.56</b> | <b><u>1.831.822,39 Kč</u></b> |

## 3.2 STODOLA

### 3.2.1 Nález

Stodola má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Nosná konstrukce je provedena z kamenného a cihelného zdiva. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém s krytinou z tašek. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vrata jsou dřevěná. Do objektu není zřejmě zavedena žádná přípojka.

### 3.2.2 Výměry

#### Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

| Podlaží  | Zastavěná plocha      | Výška  |
|--|-----------------------|--------|
| 1.NP 14,25x8,05 =  | 114,71 m <sup>2</sup> | 3,60 m |
| Zastavěná plocha podlaží celkem  | 114,71 m <sup>2</sup> |        |
| Počet podlaží: 1   |                       |        |
| Průměrná zast. plocha podlaží: 114,71 m <sup>2</sup> / 1 = 114,71 m <sup>2</sup> |                       |        |

Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

| Podlaží                | Zast.plocha | ZP celkem | Výška             |
|------------------------|-------------|-----------|-------------------|
| 1.NP                   | 114,71 /    | 114,71 x  | 3,60 = 3,600000 m |
| Průměrná výška podlaží |             |           | 3,60 m            |

### Obestavěný prostor

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Vrchní stavba 114,71x3,60 = | 412,96 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení 114,71x4,00/2 =  | 229,42 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor celkem   | 642,38 m <sup>3</sup> |

### 3.2.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: hala  
Účel užití: skladování a manipulace  
Konstrukce: zděná

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/114,71 \text{ m}^2 = 0,978$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,80/v + 0,30 = 2,80/3,60 \text{ m} + 0,30 = 1,078$$

### **3.2.4 Konstrukce a vybavení stavby**

| Konstrukce a vybavení         | Provedení | Stand.  | %   | Koef. | Podíl   |
|-------------------------------|-----------|---------|-----|-------|---------|
| 01 Základy                    | P         | 0,12200 | 100 | 0,46  | 0,05612 |
| 02 Svislé konstrukce          | S         | 0,29300 | 100 | 1,00  | 0,29300 |
| 03 Stropy                     | Ch        | 0,08900 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 04 Zastřešení                 | S         | 0,11000 | 100 | 1,00  | 0,11000 |
| 05 Krytiny střech             | S         | 0,02900 | 100 | 1,00  | 0,02900 |
| 06 Klempířské konstrukce      | P         | 0,00700 | 100 | 0,46  | 0,00322 |
| 07 Úpravy vnitř. povrchů      | Ch        | 0,06100 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 08 Úpravy vněj. povrchů       | S         | 0,03300 | 50  | 1,00  | 0,01650 |
| 08 Úpravy vněj. povrchů       | Ch        | 0,03300 | 50  | 0,00  | 0,00000 |
| 09 Vnitřní obklady keram      | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 10 Schody                     | Ch        | 0,00700 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 11 Dveře                      | S         | 0,02200 | 100 | 1,00  | 0,02200 |
| 12 Vrata                      | S         | 0,02300 | 100 | 1,00  | 0,02300 |
| 13 Okna                       | Ch        | 0,04300 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 14 Povrchy podlah             | Ch        | 0,04800 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 15 Vytápění                   | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 16 Elektroinstalace           | Ch        | 0,04700 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 17 Bleskosvod                 | Ch        | 0,00400 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 18 Vnitřní vodovod            | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 19 Vnitřní kanalizace         | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 20 Vnitřní plynovod           | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 21 Ohřev teplé vody           | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 22 Vybavení kuchyní           | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 23 Vnitřní hygien. zař.       | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 24 Výtahy                     | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 25 Ostatní                    | Ch        | 0,06200 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| Koeficient vybavení stavby K4 |           |         |     |       | 0,553   |

### **3.2.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)**

Stáří stavby: 2012 - 1920 = 92 r.

Předpokládaná životnost: 100 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 92 r. = 92,00 %

Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

### 3.2.6 Ocenění (§ 3)

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Základní cena (příloha č. 3, typ "J")                        | 1.599,00 Kč/m <sup>3</sup>  |
| Koeficienty:   |                             |
| konstrukce K <sub>1</sub> (příloha č. 4, pol. č. 1)          | x 1,075                     |
| průměr.ZP K <sub>2</sub> (dle velikosti průměrné ZP podlaží) | x 0,978                     |
| prům.výška K <sub>3</sub> (podle průměrné výšky podlaží)     | x 1,078                     |
| vybavení K <sub>4</sub>                                      | x 0,553                     |
| poloha K <sub>5</sub> (příloha č. 14, ostatní města)         | x 1,000                     |
| změna ceny K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 12712)       | x 2,183                     |
| prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, ME 1-2tis, sl.11)  | x 1,899                     |
| Základní cena upravená ZCU                                   | 4.154,50 Kč/m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor   | x 642,38 m <sup>3</sup>     |
| Cena stavby bez odpočtu opotřebení                           | 2.668.767,71 Kč             |
| Snížení o opotřebení 85,00 %                                 | -2.268.452,55 Kč            |
| <b>Zjištěná cena - STODOLA</b>                               | <b><u>400.315,16 Kč</u></b> |

## 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA

### 3.3.1 Nález

Objekt má jedno nadzemní podlaží a zastřešení a stavebně navazuje na RD. Nosná konstrukce je provedena z cihelného zdiva. Střecha je sklonitá ve tvaru pultovém s krytinou z tašek. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna a dveře jsou dřevěné. Do objektu není zřejmě zavedena žádná přípojka.

### 3.3.2 Výměry

#### Obestavěný prostor

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Vrchní stavba (3,70x2,00)x3,60 = | 26,64 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení (3,70x2,00)x2,50/2 =  | 9,25 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor celkem        | 35,89 m <sup>3</sup> |

### 3.3.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP  
Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm  
Velikost podkroví: střecha-krov neumožňuje zřídit podkroví

### 3.3.4 Konstrukce a vybavení stavby

| Konstrukce a vybavení    | Provedení | Stand.  | %   | Koef. | Podíl   |
|--------------------------|-----------|---------|-----|-------|---------|
| 01 Základy               | P         | 0,07100 | 100 | 0,46  | 0,03266 |
| 02 Obvodové stěny        | S         | 0,31800 | 100 | 1,00  | 0,31800 |
| 03 Stropy                | S         | 0,19800 | 100 | 1,00  | 0,19800 |
| 04 Krov                  | S         | 0,07300 | 100 | 1,00  | 0,07300 |
| 05 Krytina               | S         | 0,08100 | 100 | 1,00  | 0,08100 |
| 06 Klempířské konstrukce | S         | 0,01700 | 100 | 1,00  | 0,01700 |



|                               |   |         |     |      |         |
|-------------------------------|---|---------|-----|------|---------|
| 07 Úpravy povrchů             | S | 0,06100 | 100 | 1,00 | 0,06100 |
| 08 Schodiště                  | S | 0,00000 | 100 | 1,00 | 0,00000 |
| 09 Dveře                      | S | 0,03000 | 100 | 1,00 | 0,03000 |
| 10 Okna                       | S | 0,01100 | 100 | 1,00 | 0,01100 |
| 11 Podlahy                    | S | 0,08200 | 100 | 1,00 | 0,08200 |
| 12 Elektroinstalace           | P | 0,05800 | 100 | 0,46 | 0,02668 |
| Koeficient vybavení stavby K4 |   |         |     |      | 0,930   |

### **3.3.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)**

Stáří stavby: 2012 - 1920 = 92 r.  
Předpokládaná životnost: 100 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 92 r. = 92,00 %  
Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

### **3.3.6 Ocenění (§ 7)**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Typ stavby "B" (příloha č. 8)                               | 1.250,00 Kč/m <sup>3</sup> |
| Koeficient za podkroví                                      | -                          |
| Základní cena ZC  | 1.250,00 Kč/m <sup>3</sup> |
| Koeficienty:  |                            |
| vybavení K4   | x 0,930                    |
| poloha K5 (příloha č. 14, ostatní města)                    | x 1,000                    |
| změna ceny K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 1274)       | x 2,103                    |
| prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, ME 1-2tis, sl.11) | x 1,899                    |
| Základní cena upravená ZCU                                  | 4.642,56 Kč/m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor  | x 35,89 m <sup>3</sup>     |
| Cena stavby bez odpočtu opotřebení                          | 166.621,48 Kč              |
| Snížení o opotřebení 85,00 %                                | -141.628,26 Kč             |
| <b>Zjištěná cena - VEDLEJŠÍ STAVBA</b>                      | <b><u>24.993,22 Kč</u></b> |

## **3.4 STAVEBNÍ POZEMKY**

### **3.4.1 Nález**

Pozemek je situován dle výpisu z katastru nemovitostí v obci a katastrálním území Mšeno. V obci není schválena cenová mapa pozemků. Pozemek je ve výpisu z KN označen jako „zastavěná plocha a nádvoří“. Pozemek je v části rovinný a v části mírně sklonitý v nepravidelném tvaru.

### 3.4.2 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Mšeno, 1.513 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet:  $(35+(1.513-1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 38,80 \text{ Kč/m}^2$

| Parcela   | Výměra             | Kč/m <sup>2</sup> | Základní cena       |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|
| St.246/1  | 352 m <sup>2</sup> | 38,80             | 13.657,60 Kč        |
| Úprava základní ceny  |                    |                   | -                   |
| Základní cena upravená                                      |                    |                   | 13.657,60 Kč        |
| Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 111)        |                    |                   | x 2,155             |
| Prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, ME 1-2tis, sl.11) |                    |                   | x 1,899             |
| <b>Zjištěná cena - STAVEBNÍ POZEMKY</b>                     |                    |                   | <b>55.891,61 Kč</b> |

### 3.5 CELKOVÁ REKAPITULACE

| REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ. | bez K <sub>p</sub>  | vč. K <sub>p</sub>     |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56              | 1.831.822,39        | 1.831.822,39 Kč        |
| 3.2 STODOLA                         | 1.405.354,00        | 2.668.767,71 Kč        |
| 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA                 | 87.741,72           | 166.621,48 Kč          |
| 3.4 STAVEBNÍ POZEMKY                | 29.432,13           | 55.891,61 Kč           |
| <b>Cena bez opotřebení celkem</b>   | <b>3.354.350,24</b> | <b>4.723.103,19 Kč</b> |

| REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.   | bez K <sub>p</sub>  | vč. K <sub>p</sub>     |
|--------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56               | 1.831.822,39        | 1.831.822,39 Kč        |
| 3.2 STODOLA                          | 210.803,10          | 400.315,16 Kč          |
| 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA                  | 13.161,26           | 24.993,22 Kč           |
| 3.4 STAVEBNÍ POZEMKY                 | 29.432,13           | 55.891,61 Kč           |
| <b>Cena po odpočtu opotř. celkem</b> | <b>2.085.218,88</b> | <b>2.313.022,38 Kč</b> |

| REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN          |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| 3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56               | 1.831.822,39 Kč        |
| 3.2 STODOLA                          | 400.315,16 Kč          |
| 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA                  | 24.993,22 Kč           |
| 3.4 STAVEBNÍ POZEMKY                 | 55.891,61 Kč           |
| <b>Zjištěná cena celkem - zaokr.</b> | <b>2.313.020,00 Kč</b> |

Výsledná zjištěná cena **2.313.020,00 Kč**

**Slovy: =Dvamiliónytřístatřinácttisícdevacetkorunčeských=**

## **4/ STANOVENÍ CENY - v čase a místě obvyklé**

### **4.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. Stanovení hodnoty majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvláště v současné době značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovitostí. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení, mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Celkové srovnání je provedeno: základě nabídek obdobných nemovitostí realitních kanceláří prezentovaných na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.reality.cz](http://www.reality.cz), které jsou obsaženy v příloze tohoto ocenění.

### **STAVBY VČETNĚ POZEMKŮ**

**Srovnávací objekt 1:** RD o dispozici 4+1 v obci Mšeno. Jedná se o starší dům, který prošel částečnou rekonstrukcí - okna, rozvody vody i elektřiny. Pozemek–2.000 m<sup>2</sup>, zast.plocha–150 m<sup>2</sup>, podlahová plocha–200 m<sup>2</sup>.

**Nabízená cena – 2.400.000,- Kč. Internet - sreality.cz – ID:02347.**



**Srovnávací objekt 2:** řadový rodinný dům 4+1 v obci Mšeno, ul. Karlova. Možnost parkování v průjezdu. Dům je v dobrém stavu. Vytápění lokální na TP. Obecní vodovod a kanalizace. Pozemek–382 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha–120 m<sup>2</sup>, podlahová plocha–200 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.890.000,- Kč. Internet - sreality.cz – ID:N09764.**



**Srovnávací objekt 3:** zrekonstruovaný, patrový ŘRD ve Mšeni o velikosti 6+2+2x garáž. Dům je připojen na obecní kanalizaci a vodovodní řád. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Pozemek–807 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha–130 m<sup>2</sup>, podlahová plocha–220 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.700.000,- Kč. Internet - sreality.cz – ID:1256.**



#### **POZEMKY:**

**Srovnávací objekt 4:** pozemek v obci Lobeč u Mšena. Jižní svah, mírně svažité, navazuje na zástavbu RD. Elekřina, voda, veřejná příjezdová cesta. Výměra – 2.370 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 500.000,- Kč – 211,- Kč/m<sup>2</sup>. Internet - sreality.cz–ID:4120135004.**

**Srovnávací objekt 5:** stavební pozemek v obci Skramouš. Celý pozemek je v územním plánu veden jako stavební se smíšeným využitím (bydlení, drobná výroba). Výměra – 5.951 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.200.000,- Kč – 202,- Kč/m<sup>2</sup>. Internet - sreality.cz–ID:7000078.**

**Srovnávací objekt 6:** stavební pozemek v obci Nosálov. Mírně svažité stavební pozemek určený územním plánem pro stavbu RD nebo srubu. Inž. sítě na pozemku. Výměra – 1.848 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.035.000,- Kč – 560,- Kč/m<sup>2</sup>. Internet - sreality.cz–ID:26376.**

## Výpočet porovnávacím způsobem (stavba včetně pozemku)

|  | Oceňovaná nemovitost | Srov. objekt č. 1   | Srov. objekt č. 2   | Srov. objekt č. 3   |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Pozemky celkem m <sup>2</sup>                        | 352,00               | 2 000,00            | 382,00              | 807,00              |
| ZP podlaží celkem m <sup>2</sup>                     | 126,42               | 150,00              | 120,00              | 130,00              |
| PP podlaží celkem m <sup>2</sup>                     | 105,00               | 200,00              | 200,00              | 220,00              |
| Požadovaná cena Kč                                   | -                    | 2 400 000           | 1 890 000           | 1 700 000           |
| Objektivizační koeficient                            | -                    | 0,9                 | 0,9                 | 0,9                 |
| Cena po úpravě Kč                                    | -                    | 2 160 000           | 1 701 000           | 1 530 000           |
| Jednotkové ceny JC                                   |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 14 400              | 14 175              | 11 769              |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 10 800              | 8 505               | 6 955               |
| Účel užití   |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Poloha v obci vzhledem k účelu užití                 |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Opotřeбенí   |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Materiálová charakteristika                          |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Vybavenost   |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Velikost   |                      | 0,95                | 0,95                | 0,95                |
| Komerční využití                                     |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Názor odhadce  |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Součin dílčích koeficientů                           |                      | 0,95                | 0,95                | 0,95                |
| Jednotkové ceny JCP                                  |                      | po přepočtení $I_S$ | po přepočtení $I_S$ | po přepočtení $I_S$ |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 13 680              | 13 466              | 11 181              |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 10 260              | 8 080               | 6 607               |
| Váha dat   |                      | 1                   | 1                   | 1                   |
| Jednotkové ceny JCP dle vah                          |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 12 776              |                     |                     |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 8 316               |                     |                     |
| Koeficienty pro výpočet indexu oceňované nemovitosti |                      |                     |                     |                     |
| Poloha domu v lokalitě                               |                      | 1,00                |                     |                     |
| Příslušenství domu                                   |                      | 1,00                |                     |                     |
| Pozemky tvořící funkční celek se stavbou             |                      | 1,00                |                     |                     |
| Technická vybavenost pozemku                         |                      | 1,00                |                     |                     |
| Právní vztahy  |                      | 0,90                |                     |                     |
| Širší vztahy   |                      | 1,00                |                     |                     |
| Součin dílčích koeficientů                           |                      | 0,90                |                     |                     |
| Zjištěná cena  |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 11 498              |                     |                     |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 7 484               |                     |                     |
| Obvyklá cena   |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP Kč   |                      | 1 453 628           |                     |                     |
| - za PP Kč   |                      | 785 862             |                     |                     |
| Výsledná cena objektu - obvyklá cena                 |                      | <b>1 000 000 Kč</b> |                     |                     |

### Výpočet orovnávacím způsobem (stavební pozemky)

| <b>Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou</b> |                            |                |             |
|--|----------------------------|----------------|-------------|
| <b>a) srovnávací pozemek</b>                         | <b>1</b>                   | <b>2</b>       | <b>3</b>    |
| Poloha pozemku :                                     | Lobeč                      | Skramouš       | Nosálov     |
| Popis pozemku:                                       | stavební                   | stavební       | stavební    |
| Výměra pozemku (m2) :                                | 2 370,0                    | 5 951,0        | 1 848,0     |
| Cena pozemku (Kč) :                                  | 500 000,0                  | 1 200 000,0    | 1 035 000,0 |
| Jednotková cena pozemku (Kč / m2) :                  | 211                        | 202            | 560         |
| Váha   | 1                          | 1              | 1           |
| Průměrná cena pozemků (Kč / m2)                      | 324,2                      |                |             |
| Koeficient úpravy ceny                               | 0,9                        |                |             |
| Průměrná cena pozemků (Kč / m2)                      | 292,0                      |                |             |
| <b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>                |                            |                |             |
| 1  | účel užití                 | 1,0            | 1,0         |
| 2  | poloha                     | 1,0            | 1,0         |
| 3  | poloha v obci-účel užití   | 1,0            | 1,0         |
| 4  | vybavenost(sítě)           | 1,0            | 1,0         |
| 5  | velikost                   | 1,0            | 1,0         |
| 6  | komerční využití           | 1,0            | 1,0         |
| 7  | názor odhadce              | 1,0            | 1,0         |
| <b>Celkový index srovnávacího pozemku</b>            |                            | 1,0            | 1,0         |
| <b>Průměrný celkový index srovnávacích pozemků</b>   |                            | 1,000          |             |
| <b>b) oceňovaný pozemek</b>                          |                            |                |             |
| Poloha oceňovaného pozemku:                          | Mšeno                      |                |             |
| Popis oceňovaného pozemku:                           | zastavěná plocha a nádvoří |                |             |
| Výměra oceňovaného pozemku (m2) :                    | 352                        |                |             |
| <b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>                |                            |                |             |
| 1  | účel užití                 | 1              |             |
| 2  | poloha                     | 1,05           |             |
| 3  | poloha v obci-účel užití   | 1,02           |             |
| 4  | vybavenost(sítě)           | 1              |             |
| 5  | velikost                   | 1              |             |
| 6  | komerční využití           | 1              |             |
| 7  | názor odhadce              | 1              |             |
| <b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>             |                            | 1,071          |             |
| <b>Poměr indexů</b>                                  |                            | 1,071          |             |
| <b>Jednotková cena oceňovaného pozemku</b>           |                            | 313            |             |
| <b>Cena oceňovaného pozemku (Kč) - zaokrouhleno</b>  |                            | <b>110 000</b> |             |

## **5/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT**

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| A) Administrativní cena        | 2.313.020,00 Kč |
| B) Porovnávací hodnota celkem  | 1.000.000,00 Kč |
| C) Porovnávací hodnota pozemku | 110.000,00 Kč   |
| D) Porovnávací hodnota staveb  | 890.000,00 Kč   |

### **SHRNUTÍ**

Jedná se o rodinný dům, který je běžně využíván. Vzhledem k technickým parametrům je předpoklad dalšího využití pro bytové účely.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, dle výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám polohy nemovitosti, s ohledem na nabízené nemovitosti, s důrazem na srovnávací hodnotu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti ve výši:

**Obvyklá cena staveb a pozemků**

**1.000.000,- Kč**

Slovy: =Jednmiliónkorunčeských=

**Obvyklá cena pozemků**

**110.000,- Kč**

Slovy: =Jednostodesettisíckorunčeských=

**Obvyklá cena staveb**

**890.000,- Kč**

Slovy: =Osmsetdevadesáttisíckorunčeských=

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994 č.j.Spr. 1082/94 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady se zvl. specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. **4610 / 149 / 2012** znaleckého deníku.

Otisk kulaté pečeti

.....  
Podpis znalce



# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4610 / 149 / 2012**

Předmět posudku :

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTI – rodinný dům č.p.56 včetně příslušenství a pozemku p.č. St.246/1 v obci a katastrálním území Mšeno, ulice Karlova, kraj Středočeský**



Objednatel posudku : **Mgr. Pavel Dolanský, EÚ Beroun, Palackého 31/2, 266 01 Beroun**

Účel zpracování : **pro exekuční řízení**

Předpis pro ocenění : **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 387/2011 Sb.**

Odhad vypracoval : **ING. DAGMAR LEEBOVÁ, Brandýs n. Labem, K. Tájka 1503/B, tel. 326904075**

Odhad obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a příloh, objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Datum šetření: 29.10.2012    Oceněno ke dni: 29.10.2012    Vypracováno dne: 9.11.2012

Podpis znalce :

.....

## **S O U H R N**

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitost a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro exekuční řízení, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru :

Administrativní cena nemovitosti včetně pozemků je ke dni ocenění

**2.313.020,00 Kč**

**Slovy: =Dvamiliónytřístatřinácttisícdvacetkorunčeských=**

Obvyklá cena nemovitosti včetně pozemků je ke dni ocenění

**1.000.000,00 Kč**

**Slovy: = Jedenmilióncorunčeských=**

Obvyklá cena pozemků je ke dni ocenění

**110.000,00 Kč**

**Slovy: = Jednostodesettisíckorunčeských=**

Obvyklá cena budov bez pozemků je ke dni ocenění

**890.000,00 Kč**

**Slovy: = Osmsetdevadesáttisíckorunčeských=**

# OBSAH OCENĚNÍ

|  |    |
|--|----|
| <b>1/ NÁLEZ</b> .....  | 5  |
| <b>1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI</b> .....                 | 5  |
| 1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné, kraj, okres ..... | 5  |
| 1.1.2 Situování nemovitosti.....                                       | 5  |
| 1.1.3 Přehled staveb a pozemků .....                                   | 5  |
| 1.1.4 Vlastník staveb a pozemků.....                                   | 5  |
| 1.1.5 Účel posudku .....   | 5  |
| <b>1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI</b> .....                                    | 6  |
| <b>2/ PODKLADY</b> .....   | 7  |
| <b>2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU</b> .....                  | 7  |
| 2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí.....                                | 7  |
| 2.1.2 Kopie katastrální mapy .....                                     | 7  |
| 2.1.3 Kupní smlouva .....  | 7  |
| 2.1.5 Kolaudace .....  | 7  |
| <b>2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM</b> .....                             | 7  |
| 2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb., .....                                     | 7  |
| 2.2.2 Vyhláška MF č. 387/2011 Sb. ....                                 | 7  |
| 2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku .....      | 7  |
| 2.2.4 Úřední oceňování majetku .....                                   | 7  |
| 2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy .....                    | 7  |
| 2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2012 .....                    | 7  |
| 2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2012.....             | 7  |
| 2.2.8 Software pro ocenění .....                                       | 7  |
| 2.2.9 Místní šetření .....   | 7  |
| <b>3/ POSUDEK - ocenění podle cenového předpisu</b> .....              | 8  |
| <b>3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56</b> .....                                    | 8  |
| 3.1.1 Nález .....  | 8  |
| 3.1.2 Výměry obestavěného prostoru .....                               | 8  |
| 3.1.3 Výpočet podlažnosti .....  | 8  |
| 3.1.4 Základní údaje pro zjištění ceny .....                           | 8  |
| 3.1.5 Výpočet indexu cenového porovnání.....                           | 8  |
| 3.1.6 Ocenění (§ 26a) .....  | 10 |

|   |    |
|---|----|
| <b>3.2 STODOLA</b> .....                                | 10 |
| 3.2.1 Nález .....                                       | 10 |
| 3.2.2 Výměry .....                                      | 10 |
| 3.2.3 Další údaje pro zjištění ceny .....               | 10 |
| 3.2.4 Konstrukce a vybavení stavby .....                | 11 |
| 3.2.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda) .....        | 11 |
| 3.2.6 Ocenění (§ 3).....                                | 12 |
| <b>3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA</b> .....                        | 12 |
| 3.3.1 Nález .....                                       | 12 |
| 3.3.2 Výměry .....                                      | 12 |
| 3.3.3 Základní údaje pro zjištění ceny .....            | 12 |
| 3.3.4 Konstrukce a vybavení stavby .....                | 12 |
| 3.3.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda) .....        | 13 |
| 3.3.6 Ocenění (§ 7).....                                | 13 |
| <b>3.4 STAVEBNÍ POZEMKY</b> .....                       | 13 |
| 3.4.1 Nález .....                                       | 13 |
| 3.4.2 Ocenění (§ 28 odst. 2).....                       | 14 |
| <b>3.5 CELKOVÁ REKAPITULACE</b> .....                   | 14 |
| <b>4/ STANOVENÍ CENY</b> - v čase a místě obvyklé ..... | 15 |
| <b>4.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ</b> .....     | 15 |
| <b>5/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT</b> .....          | 19 |
| <b>6/ PŘÍLOHY</b>                                       |    |
| 6.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....                   | 21 |
| 6.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....                         | 25 |
| 6.3 FOTODOKUMENTACE.....                                | 26 |
| 6.4 POROVNATELNÉ NEMOVITOSTI.....                       | 27 |
| 6.5 SITUAČNÍ SCHEMA.....                                | 33 |

## **I/ NÁLEZ** - zadání znaleckého posudku

### **1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI**

|   |  |
|---|--|
| <b>1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné, kraj, okres</b> | obec – Mšeno<br>k.ú. – Mšeno<br>ulice – Karlova<br>číslo popisné – 56<br>kraj – Středočeský<br>okres – Mělník  |
| <b>1.1.2 Situování nemovitosti</b>                                      | Město leží při silnici č.273, která spojuje město Mělník s městem Doksy. Ve městě jsou situovány základní obchody, služby, restaurace, autobusová zastávka a MÚ. Kompletní občanská vybavenost ve městě Mělník ve vzdálenosti cca 18,00 km. Oceňovaná nemovitost je situována cca 0,45 km od centra, v zóně rodinných domů. Tvar pozemku je nepravidelný. Pozemek je v části rovinný a v části mírně sklonitý. Přístup k nemovitosti je řešen po místní zpevněné komunikaci. |
| <b>1.1.3 Přehled staveb a pozemků</b>                                   | RODINNÝ DŮM č.p.56<br>STODOLA<br>VEDLEŠÍ STAVBA<br>POZEMKY<br>p.č. St.246/1-zastavěná plocha a nádvoří,<br>výměra 352 m <sup>2</sup>   |
| <b>1.1.4 Vlastník staveb a pozemků</b>                                  | <b>Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno</b>   |
| <b>1.1.5 Účel posudku</b>   | Úkolem znalce je :<br>A) Stanovit cenu v místě a čase obvyklou u nemovitostí zapsaných na LV č.676 pro obec a k.ú. Mšeno.<br>B) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.<br>C) Stanovit výslednou cenu nemovitosti po odečtení závad s nemovitostí spojených.<br>D) Ocenit předmětnou nemovitost dle platného cenového předpisu.  |

## **1.2 RIZIKA NEMOVITOSTI**

Místní šetření bylo provedeno dne 29.10.2012. Na tento den byl povinný p. Radek Maleček písemně vyzván, aby zpřístupnil rodinný dům č.p.56. Při místním šetření nebyl povinný přítomen a nemovitost nebyla zpřístupněna. Výměry pro výpočet obestavěného prostoru byly získány zaměřením laserovým měřičem z okraje pozemku. Vzhledem k nepřítomnosti vlastníka nemovitosti nebylo možno zjistit stáří objektu a výčet místností. Stáří objektu, provedené modernizace a podlahová plocha byly stanoveny odhadem.

Dle dostupné dokumentace nevázne na oceňované nemovitosti žádné věcné břemeno. Přístup k nemovitosti bez závad po pozemku p.č.3349/1 – vlastník Město Mšeno. Nemovitost nespadá do zóny rizika záplav.

### **Ve výpisu z katastru nemovitostí LV č.676 je specifikováno :**

**Zástavní právo smluvní** k zajištění pohledávky ve výši 394.000,- Kč včetně příslušenství. ASBE s.r.o., třída SNP 603/37, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Smlouva o zřízení zástavního práva ze dne 17.12.2010.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.** Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 015 EX-995/2010 –4 ze dne 27.1.2011. Právní moc ke dni 9.3.2011.

**Nařízení exekuce.** Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno. Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-7029/2010 –11 ze dne 3.1.2011. Právní moc ke dni 9.3.2011.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.** Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX-170/2011 –10 ze dne 8.2.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění pohledávky ve výši 51.080,- Kč a příslušenství. Mgr. Pavel Dolanský, EÚ Beroun, Palackého 31/2, 266 01 Beroun. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 015 EX-995/2010 –5 ze dne 27.1.2011. Právní moc ke dni 9.3.2011.

**Zástavní právo soudcovské** k zajištění pohledávky ve výši 29.210,- Kč s příslušenstvím a smluvní pokutou. O.K.V. Leasing, s.r.o., Strojírenská 396/4, 591 01 Žďár nad Sázavou. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením soud. zástavního práva 16 E-2/2011 –6 ze dne 21.2.2011. Právní moc ke dni 10.8.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění jistiny ve výši 208,- Kč a příslušenství. JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., EÚ Praha 5, Evropská 663/132. 160 00 Praha 6. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-209954/2009 –14 ze dne 2.6.2010. Právní moc ke dni 15.6.2011.

**Zástavní právo** z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňové pohledávky ve výši 1.200,- Kč s příslušenstvím. Finanční úřad v Mělníce, Bezručova 605, 276 01 Mělník. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ze dne 24.11.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění jistiny ve výši 208,- Kč a příslušenství. JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., EÚ Praha 5, Evropská 663/132. 160 00 Praha 6. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-209955/2009 –32 ze dne 16.9.2011. Právní moc ke dni 29.9.2011.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění jistiny ve výši 208,- Kč a příslušenství. JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., EÚ Praha 5, Evropská 663/132. 160 00 Praha 6. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 067 EX-218606/2009 –31 ze dne 12.9.2011. Právní moc ke dni 26.9.2011.

**Nařízení exekuce.** Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno. Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-8460/2011 –16 ze dne 2.1.2012.

**Nařízení exekuce.** Radek Maleček, Karlova 56, 277 35 Mšeno. Usnesení soudu o nařízení exekuce 16 EXE-7422/2011 –10 ze dne 16.11.2011.

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.** Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-23003/2011 -20 ze dne 17.1.2012.

**Zástavní právo exekutorské** k zajištění pohledávky ve výši 968,- Kč s příslušenstvím. JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, EÚ Praha 3, Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5. Parcela: St.246/1. Stavba: Mšeno č.p.56. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX-23003/2011 –19 ze dne 17.1.2012. Právní moc ke dni 17.2.2012.

**Tato nařízení exekuce, exekuční příkazy a zástavní práva nemají vliv na výši ceny obvyklé.**

## **2/ PODKLADY**

### **2.1 PODKLADY DODANÉ OBJEDNATELEM POSUDKU**

**2.1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č.676** vyhotovený dne 9.10.2012

**3.1.2 Kopie katastrální mapy** vyhotovená nahlížením do KN

**2.1.3 Kupní smlouva**

ze dne 22.10.2001, č.j. V-2802/2001, právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2001

### **2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM**

**2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,**

ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

**2.2.2 Vyhláška MF č. 387/2011 Sb.**

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

**2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku**

- metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999.

**2.2.4 Úřední oceňování majetku**

-Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, CERM s.r.o. Brno, leden 2011

**2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy**

- Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Fiala, Linde Praha a.s. 1996

**2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2012** DT ČSVTS Ostrava s.r.o.

**2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2012** časopis znalců ČR

**2.2.8 Software pro ocenění NEMO387,** verze 1.0.0, ze dne 22.12.2010, vyhotovený Ladislavem Tarantem, Líšnice 272.

**2.2.9 Místní šetření**

Místní šetření bylo provedeno dne 29.10.2012 za účasti znalce.

### **3/ POSUDEK - ocenění podle cenového předpisu**

#### **3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56**

##### **3.1.1 Nález**

Při místním šetření nebyl přítomen vlastník nemovitosti a rodinný dům nebyl zpřístupněn. Jedná se o řadový koncový RD o půdorysu ve tvaru obdélníkovém. V domě je zřejmě situována jedna bytová jednotka. Dům má zřejmě jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Nosná konstrukce je provedena z kamenného a cihelného zdiva. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém s krytinou z asfaltových šindelů. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná. Dům je zřejmě napojen na obecní IS-voda, elektro, kanalizace. Stáří objektu bylo stanoveno odhadem.

**Odhadnutá podlahová plocha – 105 m<sup>2</sup>**

##### **3.1.2 Výměry obestavěného prostoru**

| Část                      | Výměra   |
|---------------------------|--|
| 1.NP<br>Zastřešení        | $(12,90 \times 9,80) \times 4,05 =$<br>$(12,90 \times 9,80) \times 4,00 / 2 =$<br>512,00 m <sup>3</sup><br>252,84 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor celkem | 764,84 m <sup>3</sup>  |

##### **3.1.3 Výpočet podlažnosti**

| Část   | Výměra   |
|--|--|
| 1.NP<br>Zastavěná plocha celkem<br>Zastavěná plocha 1.NP<br>Podlažnost | $12,90 \times 9,80 =$<br>126,42 m <sup>2</sup><br>126,42 m <sup>2</sup><br>126,42 m <sup>2</sup><br>1,00 |

##### **3.1.4 Základní údaje pro zjištění ceny**

Stáří nemovitosti: 2012 - 1920 = 92 r.  
Stavba po celk.rekonstrukci: ne  
Kraj: Středočeský  
Oblast/obec/kategorie: do 2000 obyvatel

##### **3.1.5 Výpočet indexu cenového porovnání**

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota |
|---|-------|---------|
| 1 Situace na trhu<br>poptávka výrazně nižší než nabídka                       | I.    | -0,10   |
| 2 Vlastnictví nemovitostí<br>stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) | II.   | 0,00    |
| 3 Vliv právních vztahů<br>bez vlivu   | II.   | 0,00    |
| Index trhu = 1 - 0,10 = 0,900   |       |         |



|   |   |      |       |
|---|---|------|-------|
| 1   | Význam obce<br>bez většího významu  | I.   | 0,00  |
| 2   | Poloha nemovitosti v obci<br>okrajová území obce  | II.  | 0,00  |
| 3   | Okolní zástavba a životní prostředí<br>objekty pro bydlení  | II.  | 0,00  |
| 4   | Obchod, služby, kultura v okolí<br>více obchodů nebo služeb,<br>pohostinské a kulturní zařízení   | III. | 0,03  |
| 5   | Školství a sport<br>základní škola  | II.  | 0,00  |
| 6   | Zdravotnické zařízení<br>pouze ordinace praktického lékaře  | II.  | 0,00  |
| 7   | Veřejná doprava<br>omezené dopravní spojení   | II.  | 0,00  |
| 8   | Obyvatelstvo<br>bezproblémové okolí   | II.  | 0,00  |
| 9   | Nezaměstnanost v obci a okolí<br>průměrná nezaměstnanost  | II.  | 0,00  |
| 10  | Změny v okolí s vlivem na cenu<br>bez vlivu   | III. | 0,00  |
| 11  | Vlivy neuvedené<br>bez dalších vlivů  | II.  | 0,00  |
| <hr/>   |   |      |       |
| Index polohy = 1 + 0,03 = 1,030                               |   |      |       |
| 0   | Typ stavby<br>nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1.NP<br>- se šikmou nebo strmou střechou   | I.   | A     |
| 1   | Druh stavby - dvojdomek, dům řadový   | II.  | -0,01 |
| 2   | Provedení obvodových stěn<br>zdivo cihelné nebo tvárnice  | III. | 0,00  |
| 3   | Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm   | III. | 0,03  |
| 4   | Podlažnost - hodnota 1  | III. | 0,02  |
| 5   | Napojení na veřejné sítě<br>přípojka elektro, voda, napojení na veřej. kanal.<br>nebo domovní čistírna  | IV.  | 0,04  |
| 6   | Způsob vytápění stavby<br>ústřední, etážové, dálkové  | III. | 0,00  |
| 7   | Zákl. příslušenství v RD<br>úplné - standardní provedení  | III. | 0,00  |
| 8   | Ostatní vybavení v RD<br>bez dalšího vybavení   | I.   | 0,00  |
| 9   | Venkovní úpravy<br>minimálního rozsahu  | II.  | -0,03 |
| 10  | Vedlejší stavby k RD<br>bez vedlejších staveb nebo jejich celkové<br>zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>  | II.  | 0,00  |
| 11  | Pozemky ve funkčním celku se stav.<br>od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem  | II.  | 0,00  |
| 12  | Kriterium jinde neuvedené<br>bez vlivu na cenu  | III. | 0,00  |
| 13  | Stavebně-technický stav<br>stavba se zanedbanou údržbou<br>(předpoklad provedení menších stavebních úprav)<br>Koeficient s pro kategorii E činí 0,6 | III. | 0,85  |
| <hr/>   |   |      |       |
| Index konstrukce a vybavení = (1 + 0,05) x 0,85 x 0,6 = 0,536 |   |      |       |
| <hr/>   |   |      |       |
| Index cenového porovnání I = 0,900 x 1,030 x 0,536 = 0,497    |   |      |       |

### 3.1.6 Ocenění (§ 26a)

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Index. průměrná cena IPC (příloha č. 20a) | 4.819,00 Kč/m <sup>3</sup>    |
| Index cenového porovnání I                | x 0,497                       |
| Cena upravená CU                          | 2.395,04 Kč/m <sup>3</sup>    |
| Výměra obestavěného prostoru              | x 764,84 m <sup>3</sup>       |
| <b>Zjištěná cena - RODINNÝ DŮM č.p.56</b> | <b><u>1.831.822,39 Kč</u></b> |

## 3.2 STODOLA

### 3.2.1 Nález

Stodola má jedno nadzemní podlaží a zastřešení. Nosná konstrukce je provedena z kamenného a cihelného zdiva. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém s krytinou z tašek. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vrata jsou dřevěná. Do objektu není zřejmě zavedena žádná přípojka.

### 3.2.2 Výměry

#### Zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

| Podlaží  | Zastavěná plocha      | Výška  |
|--|-----------------------|--------|
| 1.NP 14,25x8,05 =  | 114,71 m <sup>2</sup> | 3,60 m |
| Zastavěná plocha podlaží celkem  | 114,71 m <sup>2</sup> |        |
| Počet podlaží: 1   |                       |        |
| Průměrná zast. plocha podlaží: 114,71 m <sup>2</sup> / 1 = 114,71 m <sup>2</sup> |                       |        |

Výpočet průměrné výšky podlaží (váženým průměrem)

| Podlaží                | Zast.plocha | ZP celkem | Výška             |
|------------------------|-------------|-----------|-------------------|
| 1.NP                   | 114,71 /    | 114,71 x  | 3,60 = 3,600000 m |
| Průměrná výška podlaží |             |           | 3,60 m            |

### Obestavěný prostor

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Vrchní stavba 114,71x3,60 = | 412,96 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení 114,71x4,00/2 =  | 229,42 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor celkem   | 642,38 m <sup>3</sup> |

### 3.2.3 Další údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: hala  
Účel užití: skladování a manipulace  
Konstrukce: zděná

Koeficient podle velikosti průměrné zast. plochy podlaží (p)

$$K_2 = 0,92 + 6,60/p = 0,92 + 6,60/114,71 \text{ m}^2 = 0,978$$

Koeficient podle průměrné výšky podlaží (v)

$$K_3 = 2,80/v + 0,30 = 2,80/3,60 \text{ m} + 0,30 = 1,078$$

### **3.2.4 Konstrukce a vybavení stavby**

| Konstrukce a vybavení         | Provedení | Stand.  | %   | Koef. | Podíl   |
|-------------------------------|-----------|---------|-----|-------|---------|
| 01 Základy                    | P         | 0,12200 | 100 | 0,46  | 0,05612 |
| 02 Svislé konstrukce          | S         | 0,29300 | 100 | 1,00  | 0,29300 |
| 03 Stropy                     | Ch        | 0,08900 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 04 Zastřešení                 | S         | 0,11000 | 100 | 1,00  | 0,11000 |
| 05 Krytiny střech             | S         | 0,02900 | 100 | 1,00  | 0,02900 |
| 06 Klempířské konstrukce      | P         | 0,00700 | 100 | 0,46  | 0,00322 |
| 07 Úpravy vnitř. povrchů      | Ch        | 0,06100 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 08 Úpravy vněj. povrchů       | S         | 0,03300 | 50  | 1,00  | 0,01650 |
| 08 Úpravy vněj. povrchů       | Ch        | 0,03300 | 50  | 0,00  | 0,00000 |
| 09 Vnitřní obklady keram      | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 10 Schody                     | Ch        | 0,00700 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 11 Dveře                      | S         | 0,02200 | 100 | 1,00  | 0,02200 |
| 12 Vrata                      | S         | 0,02300 | 100 | 1,00  | 0,02300 |
| 13 Okna                       | Ch        | 0,04300 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 14 Povrchy podlah             | Ch        | 0,04800 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 15 Vytápění                   | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 16 Elektroinstalace           | Ch        | 0,04700 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 17 Bleskosvod                 | Ch        | 0,00400 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| 18 Vnitřní vodovod            | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 19 Vnitřní kanalizace         | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 20 Vnitřní plynovod           | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 21 Ohřev teplé vody           | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 22 Vybavení kuchyní           | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 23 Vnitřní hygien. zař.       | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 24 Výtahy                     | S         | 0,00000 | 100 | 1,00  | 0,00000 |
| 25 Ostatní                    | Ch        | 0,06200 | 100 | 0,00  | 0,00000 |
| Koeficient vybavení stavby K4 |           |         |     |       | 0,553   |

### **3.2.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)**

Stáří stavby: 2012 - 1920 = 92 r.

Předpokládaná životnost: 100 r.

Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 92 r. = 92,00 %

Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

### 3.2.6 Ocenění (§ 3)

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Základní cena (příloha č. 3, typ "J")                        | 1.599,00 Kč/m <sup>3</sup>  |
| Koeficienty:   |                             |
| konstrukce K <sub>1</sub> (příloha č. 4, pol. č. 1)          | x 1,075                     |
| průměr.ZP K <sub>2</sub> (dle velikosti průměrné ZP podlaží) | x 0,978                     |
| prům.výška K <sub>3</sub> (podle průměrné výšky podlaží)     | x 1,078                     |
| vybavení K <sub>4</sub>                                      | x 0,553                     |
| poloha K <sub>5</sub> (příloha č. 14, ostatní města)         | x 1,000                     |
| změna ceny K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 12712)       | x 2,183                     |
| prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, ME 1-2tis, sl.11)  | x 1,899                     |
| Základní cena upravená ZCU                                   | 4.154,50 Kč/m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor   | x 642,38 m <sup>3</sup>     |
| Cena stavby bez odpočtu opotřebení                           | 2.668.767,71 Kč             |
| Snížení o opotřebení 85,00 %                                 | -2.268.452,55 Kč            |
| <b>Zjištěná cena - STODOLA</b>                               | <b><u>400.315,16 Kč</u></b> |

### 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA

#### 3.3.1 Nález

Objekt má jedno nadzemní podlaží a zastřešení a stavebně navazuje na RD. Nosná konstrukce je provedena z cihelného zdiva. Střecha je sklonitá ve tvaru pultovém s krytinou z tašek. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna a dveře jsou dřevěné. Do objektu není zřejmě zavedena žádná přípojka.

#### 3.3.2 Výměry

##### Obestavěný prostor

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Vrchní stavba (3,70x2,00)x3,60 = | 26,64 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení (3,70x2,00)x2,50/2 =  | 9,25 m <sup>3</sup>  |
| Obestavěný prostor celkem        | 35,89 m <sup>3</sup> |

#### 3.3.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP  
Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm  
Velikost podkroví: střecha-krov neumožňuje zřídit podkroví

#### 3.3.4 Konstrukce a vybavení stavby

| Konstrukce a vybavení    | Provedení | Stand.  | %   | Koef. | Podíl   |
|--------------------------|-----------|---------|-----|-------|---------|
| 01 Základy               | P         | 0,07100 | 100 | 0,46  | 0,03266 |
| 02 Obvodové stěny        | S         | 0,31800 | 100 | 1,00  | 0,31800 |
| 03 Stropy                | S         | 0,19800 | 100 | 1,00  | 0,19800 |
| 04 Krov                  | S         | 0,07300 | 100 | 1,00  | 0,07300 |
| 05 Krytina               | S         | 0,08100 | 100 | 1,00  | 0,08100 |
| 06 Klempířské konstrukce | S         | 0,01700 | 100 | 1,00  | 0,01700 |

|                               |   |         |     |      |         |
|-------------------------------|---|---------|-----|------|---------|
| 07 Úpravy povrchů             | S | 0,06100 | 100 | 1,00 | 0,06100 |
| 08 Schodiště                  | S | 0,00000 | 100 | 1,00 | 0,00000 |
| 09 Dveře                      | S | 0,03000 | 100 | 1,00 | 0,03000 |
| 10 Okna                       | S | 0,01100 | 100 | 1,00 | 0,01100 |
| 11 Podlahy                    | S | 0,08200 | 100 | 1,00 | 0,08200 |
| 12 Elektroinstalace           | P | 0,05800 | 100 | 0,46 | 0,02668 |
| Koeficient vybavení stavby K4 |   |         |     |      | 0,930   |

### **3.3.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)**

Stáří stavby: 2012 - 1920 = 92 r.  
Předpokládaná životnost: 100 r.  
Celkové opotřebení: 100 % / 100 r. x 92 r. = 92,00 %  
Podle přílohy č. 15 může opotřebení činit max. 85,00 %.

### **3.3.6 Ocenění (§ 7)**

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Typ stavby "B" (příloha č. 8)                               | 1.250,00 Kč/m <sup>3</sup> |
| Koeficient za podkroví                                      | -                          |
| Základní cena ZC  | 1.250,00 Kč/m <sup>3</sup> |
| Koeficienty:  |                            |
| vybavení K4   | x 0,930                    |
| poloha K5 (příloha č. 14, ostatní města)                    | x 1,000                    |
| změna ceny K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 1274)       | x 2,103                    |
| prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, ME 1-2tis, sl.11) | x 1,899                    |
| Základní cena upravená ZCU                                  | 4.642,56 Kč/m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor  | x 35,89 m <sup>3</sup>     |
| Cena stavby bez odpočtu opotřebení                          | 166.621,48 Kč              |
| Snížení o opotřebení 85,00 %                                | -141.628,26 Kč             |
| <b>Zjištěná cena - VEDLEJŠÍ STAVBA</b>                      | <b><u>24.993,22 Kč</u></b> |

## **3.4 STAVEBNÍ POZEMKY**

### **3.4.1 Nález**

Pozemek je situován dle výpisu z katastru nemovitostí v obci a katastrálním území Mšeno. V obci není schválena cenová mapa pozemků. Pozemek je ve výpisu z KN označen jako „zastavěná plocha a nádvoří“. Pozemek je v části rovinný a v části mírně sklonitý v nepravidelném tvaru.

### 3.4.2 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Mšeno, 1.513 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet:  $(35 + (1.513 - 1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 38,80 \text{ Kč/m}^2$

| Parcela   | Výměra             | Kč/m <sup>2</sup> | Základní cena       |
|---|--------------------|-------------------|---------------------|
| St.246/1  | 352 m <sup>2</sup> | 38,80             | 13.657,60 Kč        |
| Úprava základní ceny  |                    |                   | -                   |
| Základní cena upravená                                      |                    |                   | 13.657,60 Kč        |
| Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 111)        |                    |                   | x 2,155             |
| Prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, ME 1-2tis, sl.11) |                    |                   | x 1,899             |
| <b>Zjištěná cena - STAVEBNÍ POZEMKY</b>                     |                    |                   | <b>55.891,61 Kč</b> |

### 3.5 CELKOVÁ REKAPITULACE

| REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ. | bez K <sub>p</sub>  | vč. K <sub>p</sub>     |
|-------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56              | 1.831.822,39        | 1.831.822,39 Kč        |
| 3.2 STODOLA                         | 1.405.354,00        | 2.668.767,71 Kč        |
| 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA                 | 87.741,72           | 166.621,48 Kč          |
| 3.4 STAVEBNÍ POZEMKY                | 29.432,13           | 55.891,61 Kč           |
| <b>Cena bez opotřebení celkem</b>   | <b>3.354.350,24</b> | <b>4.723.103,19 Kč</b> |

| REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.   | bez K <sub>p</sub>  | vč. K <sub>p</sub>     |
|--------------------------------------|---------------------|------------------------|
| 3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56               | 1.831.822,39        | 1.831.822,39 Kč        |
| 3.2 STODOLA                          | 210.803,10          | 400.315,16 Kč          |
| 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA                  | 13.161,26           | 24.993,22 Kč           |
| 3.4 STAVEBNÍ POZEMKY                 | 29.432,13           | 55.891,61 Kč           |
| <b>Cena po odpočtu opotř. celkem</b> | <b>2.085.218,88</b> | <b>2.313.022,38 Kč</b> |

| REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN          |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| 3.1 RODINNÝ DŮM č.p.56               | 1.831.822,39 Kč        |
| 3.2 STODOLA                          | 400.315,16 Kč          |
| 3.3 VEDLEJŠÍ STAVBA                  | 24.993,22 Kč           |
| 3.4 STAVEBNÍ POZEMKY                 | 55.891,61 Kč           |
| <b>Zjištěná cena celkem - zaokr.</b> | <b>2.313.020,00 Kč</b> |

Výsledná zjištěná cena **2.313.020,00 Kč**

**Slovy: =Dvamiliónytřístatřinácttisícdevacetkorunčeských=**

## **4/ STANOVENÍ CENY - v čase a místě obvyklé**

### **4.1 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti. Stanovení hodnoty majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvláště v současné době značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovitostí. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení, mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Celkové srovnání je provedeno: základě nabídek obdobných nemovitostí realitních kanceláří prezentovaných na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.reality.cz](http://www.reality.cz), které jsou obsaženy v příloze tohoto ocenění.

### **STAVBY VČETNĚ POZEMKŮ**

**Srovnávací objekt 1:** RD o dispozici 4+1 v obci Mšeno. Jedná se o starší dům, který prošel částečnou rekonstrukcí - okna, rozvody vody i elektřiny. Pozemek–2.000 m<sup>2</sup>, zast.plocha–150 m<sup>2</sup>, podlahová plocha–200 m<sup>2</sup>.

**Nabízená cena – 2.400.000,- Kč. Internet - sreality.cz – ID:02347.**



**Srovnávací objekt 2:** řadový rodinný dům 4+1 v obci Mšeno, ul. Karlova. Možnost parkování v průjezdu. Dům je v dobrém stavu. Vytápění lokální na TP. Obecní vodovod a kanalizace. Pozemek–382 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha–120 m<sup>2</sup>, podlahová plocha–200 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.890.000,- Kč. Internet - sreality.cz – ID:N09764.**



**Srovnávací objekt 3:** zrekonstruovaný, patrový ŘRD ve Mšeně o velikosti 6+2+2x garáž. Dům je připojen na obecní kanalizaci a vodovodní řád. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Pozemek–807 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha–130 m<sup>2</sup>, podlahová plocha–220 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.700.000,- Kč. Internet - sreality.cz – ID:1256.**



#### **POZEMKY:**

**Srovnávací objekt 4:** pozemek v obci Lobeč u Mšena. Jižní svah, mírně svažitý, navazuje na zástavbu RD. Elekřina, voda, veřejná příjezdová cesta. Výměra – 2.370 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 500.000,- Kč – 211,- Kč/m<sup>2</sup>. Internet - sreality.cz–ID:4120135004.**

**Srovnávací objekt 5:** stavební pozemek v obci Skramouš. Celý pozemek je v územním plánu veden jako stavební se smíšeným využitím (bydlení, drobná výroba). Výměra – 5.951 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.200.000,- Kč – 202,- Kč/m<sup>2</sup>. Internet - sreality.cz–ID:7000078.**

**Srovnávací objekt 6:** stavební pozemek v obci Nosálov. Mírně svažitý stavební pozemek určený územním plánem pro stavbu RD nebo srubu. Inž. sítě na pozemku. Výměra – 1.848 m<sup>2</sup>.  
**Nabízená cena – 1.035.000,- Kč – 560,- Kč/m<sup>2</sup>. Internet - sreality.cz–ID:26376.**



## Výpočet porovnávacím způsobem (stavba včetně pozemku)

|  | Oceňovaná nemovitost | Srov. objekt č. 1   | Srov. objekt č. 2   | Srov. objekt č. 3   |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Pozemky celkem m <sup>2</sup>                        | 352,00               | 2 000,00            | 382,00              | 807,00              |
| ZP podlaží celkem m <sup>2</sup>                     | 126,42               | 150,00              | 120,00              | 130,00              |
| PP podlaží celkem m <sup>2</sup>                     | 105,00               | 200,00              | 200,00              | 220,00              |
| Požadovaná cena Kč                                   | -                    | 2 400 000           | 1 890 000           | 1 700 000           |
| Objektivizační koeficient                            | -                    | 0,9                 | 0,9                 | 0,9                 |
| Cena po úpravě Kč                                    | -                    | 2 160 000           | 1 701 000           | 1 530 000           |
| Jednotkové ceny JC                                   |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 14 400              | 14 175              | 11 769              |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 10 800              | 8 505               | 6 955               |
| Účel užití   |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Poloha v obci vzhledem k účelu užití                 |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Opotřeбенí   |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Materiálová charakteristika                          |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Vybavenost   |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Velikost   |                      | 0,95                | 0,95                | 0,95                |
| Komerční využití                                     |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Názor odhadce  |                      | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Součin dílčích koeficientů                           |                      | 0,95                | 0,95                | 0,95                |
| Jednotkové ceny JCP                                  |                      | po přepočtení $I_S$ | po přepočtení $I_S$ | po přepočtení $I_S$ |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 13 680              | 13 466              | 11 181              |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         | -                    | 10 260              | 8 080               | 6 607               |
| Váha dat   |                      | 1                   | 1                   | 1                   |
| Jednotkové ceny JCP dle vah                          |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 12 776              |                     |                     |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 8 316               |                     |                     |
| Koeficienty pro výpočet indexu oceňované nemovitosti |                      |                     |                     |                     |
| Poloha domu v lokalitě                               |                      | 1,00                |                     |                     |
| Příslušenství domu                                   |                      | 1,00                |                     |                     |
| Pozemky tvořící funkční celek se stavbou             |                      | 1,00                |                     |                     |
| Technická vybavenost pozemku                         |                      | 1,00                |                     |                     |
| Právní vztahy  |                      | 0,90                |                     |                     |
| Širší vztahy   |                      | 1,00                |                     |                     |
| Součin dílčích koeficientů                           |                      | 0,90                |                     |                     |
| Zjištěná cena  |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 11 498              |                     |                     |
| - za PP (Kč/m <sup>2</sup> )                         |                      | 7 484               |                     |                     |
| Obvyklá cena   |                      |                     |                     |                     |
| - za ZP Kč   |                      | 1 453 628           |                     |                     |
| - za PP Kč   |                      | 785 862             |                     |                     |
| Výsledná cena objektu - obvyklá cena                 |                      | <b>1 000 000 Kč</b> |                     |                     |

### Výpočet orovnávacím způsobem (stavební pozemky)

| <b>Ocenění pozemku indexovou porovnávací metodou</b> |                            |                |             |     |
|--|----------------------------|----------------|-------------|-----|
| <b>a) srovnávací pozemek</b>                         | <b>1</b>                   | <b>2</b>       | <b>3</b>    |     |
| Poloha pozemku :                                     | Lobeč                      | Skramouš       | Nosálov     |     |
| Popis pozemku:                                       | stavební                   | stavební       | stavební    |     |
| Výměra pozemku (m2) :                                | 2 370,0                    | 5 951,0        | 1 848,0     |     |
| Cena pozemku (Kč) :                                  | 500 000,0                  | 1 200 000,0    | 1 035 000,0 |     |
| Jednotková cena pozemku (Kč / m2) :                  | 211                        | 202            | 560         |     |
| Váha   | 1                          | 1              | 1           |     |
| Průměrná cena pozemků (Kč / m2)                      | 324,2                      |                |             |     |
| Koeficient úpravy ceny                               | 0,9                        |                |             |     |
| Průměrná cena pozemků (Kč / m2)                      | 292,0                      |                |             |     |
| <b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>                |                            |                |             |     |
| 1  | účel užití                 | 1,0            | 1,0         | 1,0 |
| 2  | poloha                     | 1,0            | 1,0         | 1,0 |
| 3  | poloha v obci-účel užití   | 1,0            | 1,0         | 1,0 |
| 4  | vybavenost(sítě)           | 1,0            | 1,0         | 1,0 |
| 5  | velikost                   | 1,0            | 1,0         | 1,0 |
| 6  | komerční využití           | 1,0            | 1,0         | 1,0 |
| 7  | názor odhadce              | 1,0            | 1,0         | 1,0 |
| <b>Celkový index srovnávacího pozemku</b>            |                            | 1,0            | 1,0         | 1,0 |
| <b>Průměrný celkový index srovnávacích pozemků</b>   |                            | 1,000          |             |     |
| <b>b) oceňovaný pozemek</b>                          |                            |                |             |     |
| Poloha oceňovaného pozemku:                          | Mšeno                      |                |             |     |
| Popis oceňovaného pozemku:                           | zastavěná plocha a nádvoří |                |             |     |
| Výměra oceňovaného pozemku (m2) :                    | 352                        |                |             |     |
| <b>Koeficienty pro výpočet indexu</b>                |                            |                |             |     |
| 1  | účel užití                 | 1              |             |     |
| 2  | poloha                     | 1,05           |             |     |
| 3  | poloha v obci-účel užití   | 1,02           |             |     |
| 4  | vybavenost(sítě)           | 1              |             |     |
| 5  | velikost                   | 1              |             |     |
| 6  | komerční využití           | 1              |             |     |
| 7  | názor odhadce              | 1              |             |     |
| <b>Celkový index oceňovaného pozemku</b>             |                            | 1,071          |             |     |
| <b>Poměr indexů</b>                                  |                            | 1,071          |             |     |
| <b>Jednotková cena oceňovaného pozemku</b>           |                            | 313            |             |     |
| <b>Cena oceňovaného pozemku (Kč) - zaokrouhleno</b>  |                            | <b>110 000</b> |             |     |

## **5/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT**

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| A) Administrativní cena        | 2.313.020,00 Kč |
| B) Porovnávací hodnota celkem  | 1.000.000,00 Kč |
| C) Porovnávací hodnota pozemku | 110.000,00 Kč   |
| D) Porovnávací hodnota staveb  | 890.000,00 Kč   |

### **SHRNUTÍ**

Jedná se o rodinný dům, který je běžně využíván. Vzhledem k technickým parametrům je předpoklad dalšího využití pro bytové účely.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, dle výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám polohy nemovitosti, s ohledem na nabízené nemovitosti, s důrazem na srovnávací hodnotu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti ve výši:

**Obvyklá cena staveb a pozemků**

**1.000.000,- Kč**

Slovy: =Jednomiliónkorunčeských=

**Obvyklá cena pozemků**

**110.000,- Kč**

Slovy: =Jednostodesettisíckorunčeských=

**Obvyklá cena staveb**

**890.000,- Kč**

Slovy: =Osmsetdevadesáttisíckorunčeských=

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994 č.j.Spr. 1082/94 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady se zvl. specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. **4610 / 149 / 2012** znaleckého deníku.

Otisk kulaté pečeti

.....  
Podpis znalce