

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 3063-147/2013



NEMOVITOST:	pozemek p.č.140/1, rodinný dům čp.12 na pozemku p.č.140/1, pozemek p.č.146/4, pozemek p.č.140/1, rodinný dům čp.12 na pozemku p.č.140/1, pozemek p.č.146/4
Vlastníci stavby:	Michaela Eismannová Kaslová, Nová Ves 12, 26763 Zaječov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Miroslav Kasl, Nová Ves 12, 26763 Zaječov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Ing. Marie Kaslová, Nová Ves 12, 26763 Zaječov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku:	Michaela Eismannová Kaslová, Nová Ves 12, 26763 Zaječov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Miroslav Kasl, Nová Ves 12, 26763 Zaječov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Ing. Marie Kaslová, Nová Ves 12, 26763 Zaječov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL:	Mgr. Pavel Dolanský soudní exekutor pověřený Okresním soudem v Berouně
Adresa objednatele:	Palackého 31/2, 266 01 Beroun

ZHOTOVITEL:	Ing. Jaroslav Látal
Adresa zhotovitele:	Budečská 824/30, 120 00 Praha 2
IČ: 679 80 210	telefon: e-mail: latal@odhady.info
DIČ:	fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	exekuční řízení č.j.: 15 Ex 97/2003-160 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--

TRŽNÍ HODNOTA	700 000,- Kč	-
----------------------	---------------------	----------

Datum místního šetření: 30.7.2013 Stav ke dni : 30.7.2013

Počet stran: 27 stran Počet příloh: 20 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 23.8.2013

Ing. Jaroslav Látal

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny majetku:

- 1/2 podíl budovy čp.12 - Nová Ves, na pozemku p.č.140/1, rodinný dům,
 - 1/2 podíl na pozemku p.č.140/1 o výměře 1 474 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - 1/2 podíl na pozemku p.č.146/4 o výměře 908 m², ostatní plocha - manipulační plocha,
- vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro obec Zaječov, katastrální území Zaječov, na listu vlastnictví č.174, pro účely exekučního řízení v právní věci č.j.: 15 Ex 97/2003-160.

Přehled podkladů

- výpis z KÚ pro Středočeský kraj, KP Beroun, LV 174,
- snímek katastrální mapy, k.ú. Zaječov,
- Územní plán sídelního útvaru obce Zaječov,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č.3/2008 Sb., ve znění vyhl. 450/2012 Sb.,
- zákon č. 26/2000 Sb, o dražbách,
- zákon č.99/1963 Sb., občanský soudní řád,
- vyhláška č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu,
- informace a údaje sdělené a dokumenty předložené vlastníkem majetku a objednatelům znaleckého posudku,
- vlastní databáze realit, realitní server, katalogy,
- fotodokumentace pořízená na místě,
- skutečnosti zjištěné na místě při šetření.

Místopis

jižní okraj části obce Nová Ves, obec Zaječov s přibližně 1 400 obyvateli, region Beroun, v blízkosti hranice Vojenského újezdu Brdy.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

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

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

pozemek p.č.140/1

evidence v katastru nemovitostí - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 474 m², podle územního plánu obce zastavitelný s určením pro plochy označené SO - smíšené obytné plochy, reálně částečně zastavěný stavebním objektem pro trvalé bydlení - rodinným domem čp.12, dále stavebním objektem - garáž, užívaná jako příslušenství hlavní stavby ve funkčním celku s rodinným domem čp.12, dále zastavěný původním hospodářským objektem - stodola, užívaná jako příslušenství stavby hlavní ve funkčním celku se stavebním objektem - rodinný dům čp.366

postavený na pozemku p.č.141/2 (LV 417), přičemž vlastnická práva k věcem (p.č.140/1, p.č.141/2, čp.366) náleží různým vlastníkům, součástí pozemku jsou trvalé porosty - okrasné a ovocné dřeviny v minimálním rozsahu a průměrnou péčí (javor – 1 ks, jalovec – 2 ks, jehličnany – 1 ks, třešeň – PK 1 ks),

pozemek nemovitosti je přístupný z obecní komunikace, s možností vjezdu a parkování,

rodinný dům čp.12

objekt k trvalému bydlení - rodinný dům (podlahová plocha užívána k trvalému bydlení, umístěny dvě bytové jednotky, každá se samostatným vstupem a vlastním základním či neúplným příslušenstvím, dům má jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a částečné podkroví), původní stavba přes 200 roků stáří (kolaudační rozhodnutí o povolení k užívání nebylo předloženo, počátek užívání sdělen vlastníkem na základě jeho čestného prohlášení), v roce 1977 byla provedena přístavba domu s podkrovím a adaptační práce na převážné části prvků krátkodobé životnosti s výstavbou hygienického zázemí, další adaptační stavební úpravy byly provedeny aktuálně v rozsahu prvků krátkodobé životnosti podkroví domu (podlahy, vnitřní povrchové úpravy, okna, radiátory vytápění včetně rozvodu vytápění), dům je v provozuschopném stavu (havarijní jevy nebyly zjištěny), prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou převážně původní – základové konstrukce částečně bez funkční spodní vodorovné izolace proti zemní vlhkosti (výskyt lokální vlhkosti), prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) jsou dílem zastaralé či dožívající (střešní krytina, klempířské prvky), dílem jsou PKŽ chybějící (hromosvod, ostatní vybavení), řádná údržba a opravy jsou prováděny průběžně nikoli řádně, celkový stavebně technický stav domu je solidní až dobrý, s předpokladem provedení dalších stavebních adaptačních úprav či oprav,

počet podlaží budovy celkem: 3 (z toho podzemní p.: 1, z toho nadzemní p.: 2)

konstrukce: základové pasy (kamenné), svislé zděné konstrukce (smíšené – kamenné, nepálené zdicí prvky, cihly, škvárobetonové tvárnice), stropy jsou spalné a nespalné (dřevěné trámové, ocelové nosníky a stropní desky, cihelné klenby), krov je dřevěný sedlový polovalbový

přípojky: základní (přípojka elektrická a vodovodní z obecní sítě a řadu, kanalizační přípojka vlastní do septiku, plynovod v místě není)

základní popis:

dům je samostatně stojící přízemní objekt, částečně podsklepený, s částečným podkrovím, dále půdním prostorem pod vyšší sklonitou střechou, dům má jeden hlavní vchod a sestává z původní části (bytová část a hospodářská) přibližně přes 200 roků staré a přístavby z roku 1977, v podzemním podlaží domu je chodba, kotelna a sklepní prostory, dispozice v části přízemí domu je byt o velikosti 3+1 se vstupním zádveřím s předsíní a schody do podkroví, pokojem, koupelnou, WC, kuchyní, komorou (pracovna), dispozice podkroví domu sestává ze schodišťové podesty s chodbou a dvou pokojů, v druhé části přízemí domu je další byt o velikosti 3+kk s neúplným zázemím (sprehový kout, umyvadlo, WC, menší kuchyňský kout), celková zjištěná užitná podlahová plocha

domu činí přibližně 215 m²,

dům je převážně standardně vybavený, střešní krytina je tašková cementová a pálená, klempířské prvky jsou plechové Pz, hromosvod není instalovaný, vnější povrchové úpravy jsou dobové dvouvrstvé omítky, vnitřní povrchové úpravy jsou hladké vápenné omítky, dílem dřevěné obložení, dále keramické obklady (v hygienickém zázemí), podlahové krytiny jsou keramické dlažby a plovoucí podlahy, okna jsou plastová a dřevěná, dveře jsou plastové a dřevěné, rozvody a instalace jsou základní (elektroinstalace 220/380V, rozvod studené a teplé vody, odkanalizování), vytápění domu je ústřední (kotel na pevná paliva, rozvod ocelový a částečně měděný, nástěnné radiátory), ohřevem vody je bojler, kuchyňské vybavení je základní (kuchyňská linka s dřezem, plynový sporák na PB), hygienické vybavení je základní (WC kombi keramické, umyvadlo keramické nástěnné, vana rovná smaltovaná), ostatní vybavení není zjištěno.

Součástí rodinného domu čp.12 jsou přípojky na inženýrské sítě a řady a vlastní přípojky včetně jímky.

Příslušenstvím rodinného domu čp.12 je garáž, dřevěný přístřešek a venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, venkovní schody, plotová vrátka, vjezdová vrata, venkovní zahradní osvětlení),

garáž

garáž je přízemní nepodsklepený objekt s plochou střechou, stavebně navazující na rodinný dům čp.12 ze severozápadní světové strany, nosné svislé konstrukce jsou zděné (tl. 30 cm), podlaha je betonová, střešní krytina je eternitová vlnitá, vrata jednoduchá dřevěná dvoukřídlá, dveře a okna standardní, v garáži je rozvod elektroinstalace světelné, stáří garáže je přibližně 35 roků,

přístřešek

dřevěný přístřešek stavebně navazující na garáž, dřevěné stojky a jedna plná stěna dřevěné konstrukce, zpevněná podlaha, rovná střecha mírného spádu, stavebně technický stav dobrý,

stodola na pozemku p.č.140/1 ve funkčním celku s jinou hlavní stavbou (čp.366)

stodola je samostatně stojící přízemní nepodsklepený objekt se sklonitou střechou sedlového tvaru, nosné svislé konstrukce jsou zděné kamenné s pilíři, dále obvodové jsou výplňové dřevěné jednostranné obíjené, podlaha je betonová jen do 25 %, střešní krytina je eternitová hladká, vrata jednoduchá ocelová dvoukřídlá, dveře a okna nejsou, rozvod elektroinstalace není, objekt je původní, údržba a oprav nejsou prováděny, stavebně technický stav špatný,

pozemek p.č.146/4

evidence v katastru nemovitostí - ostatní plocha - manipulační plocha o výměře 1 474 m², podle územního plánu obce zastavitelný s určením pro plochy označené SO - smíšené obytné plochy, reálně nezastavěný (prostý stavebních objektů), součástí pozemku jsou trvalé porosty - okrasné dřeviny v minimálním rozsahu a průměrnou péčí (javor – 1 ks),

pozemek je dobře přístupný z neozpevněné cesty na samém okraji intravilánu obce, pozemek je neohraničený, tvar nepravidelný, rovinatý až svažité terén, pozemek s možností vjezdu, přípojky nezjištěny.

Důležité vyjádření znalce:

- I. realizované ceny stejného či obdobného majetku nejsou v databázi zpracovatele ani nejsou jinak zjištěny za přiměřeného úsilí zpracovatele,
- II. byt o velikosti 3+kk v přízemí domu čp.12 na pozemku p.č.140/1 nebyl při šetření zpřístupněný,
- III. další není.

Silné stránky

- okolí nemovitostí je příznivé a klidné,
- nemovitosti jsou dobře přístupné, pozemky s možností vjezdu,
- v místě jsou část základních inženýrských sítí a řadů,
- hlavní stavba je objekt k trvalému bydlení, určení využití pro smíšené obytné plochy,
- situování mimo záplavové území, nemovitosti pojistitelné, určené a evidované v katastru nemovitostí, možné jako zajišťovací prostředek,
- nemovitost nezatížena věcnými břemeny.

Slabé stránky

- neúplná občanská vybavenost v okolí nemovitosti, neúplná technická infrastruktura, obtížnější dostupnost dopravní,
- předpoklad provedení rozsahem středních stavebních adaptačních prací na hlavním stavebním objektu nemovitosti,
- podílové spoluvlastnictví nemovitosti.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: další rizika spojená s právním stavem nemovitosti nezjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

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

Komentář: další rizika spojená s umístěním nemovitosti nezjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: další obdobná zatížení nezjištěna.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: ostatní rizika nezjištěna.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12

1.1. Ocenění staveb

- 1.1.1 Rodinný dům čp.12
- 1.1.2 Garáž u domu
- 1.1.3 Stodola

1.2. Ocenění pozemků

- 1.2.1 Pozemek p.č.140/1

1.3. Ocenění trvalých porostů

- 1.3.1 Trvalé porosty - okrasné dřeviny
- 1.3.2 Trvalé porosty - ovocné dřeviny

2. Pozemek p.č.146/4

2.1. Ocenění pozemků

- 2.1.1 Pozemek p.č.146/4

Obsah tržního ocenění majetku

1. Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12

1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1.1 Rodinný dům čp.12
- 1.1.2 Garáž u domu

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

- 1.2.1 Stodola

1.3. Ocenění pozemků

- 1.3.1 Pozemek p.č.140/1

1.4. Porovnávací ocenění

- 1.4.1 Pozemek p.č.140/1 s rodinným domem čp.12

2. Pozemek p.č.146/4

2.1. Ocenění pozemků

- 2.1.1 Pozemek p.č.146/4

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12

1.1. Ocenění staveb

1.1.1 Rodinný dům čp.12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	5 006,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.podzemní p.:	$4,60 * 7,10 + 1,80 * 5,40 + 1,70 * 4,00$ *=	49,18 m ²
1.nadzemní p.:	$7,85 * 20,90 + 3,25 * 5,50 + 1,95 * 8,85$ *=	199,20 m ²
2. nadzemní p.:	=	56,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.podzemní p.:	49,18 m ²	2,05 m
1.nadzemní p.:	199,20 m ²	2,65 m
2. nadzemní p.:	56,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	$4,60 * 7,10 * (2,05) + 1,80 * 5,40 * (1,95) + 1,70 * 4,00 * (1,95) * 1/2$ +=	92,54 m ³
vrchní stavba:	$(7,85 * 20,90 + 3,25 * 5,50) * (2,65) + (7,85 * 20,90 + 3,25 * 5,50 + 1,95 * 8,85 - 49,18) * (0,20) + 1,95 * 8,85 * (3,30)$ *=	569,09 m ³
zastřešení stavby:	$7,85 * 20,90 * (4,45) * 1/2 + 3,25 * 5,50 * (2,50 + 2,05 * 1/2) - 2,50 * 1,50 * 1/2 * 1,50 * 1/3$ *=	427,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	1 088,75 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	49,18 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	304,38 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	6,19

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00

2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,03** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 200 let: **0,63**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,63 = \mathbf{0,369}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - podílové	I	-0,02

spoluvlastnictví majetku

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,369 * 1,000 * 0,930 = \mathbf{0,343}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 5\,006,- \text{ Kč/m}^3 * 0,343 = 1\,717,06 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,717,06 \text{ Kč/m}^3 * 1\,088,75 \text{ m}^3 = 1\,869\,449,08 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,869\,449,08 \text{ Kč}}$$

1.1.2 Garáž u domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 24 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	35 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18):	3 173,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.\text{nadzemní p.} = 32,50 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadzemní p.:	32,50 m ²	2,45 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{celkem:} &= 86,35 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} &= \mathbf{86,35 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - řadová	I	-0,01
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 35 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,80 = \mathbf{0,653}$$

$$i = 1$$

Index polohy

Převzatý index polohy $I_P = 1,000$

Index trhu s nemovitostmi

Převzatý index trhu $I_T = 0,930$

Celkový index $I = I_V * I_P * I_T = 0,653 * 1,000 * 0,930 = 0,607$

Ocenění

Cena upravená $CU = IPC * I = 3\,173,- \text{ Kč/m}^3 * 0,607 = 1\,926,34 \text{ Kč/m}^3$

$CP = CU * OP = 1\,926,34 \text{ Kč/m}^3 * 86,35 \text{ m}^3 = 166\,339,54 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 166 339,54 Kč

1.1.3 Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.nadzemní p.	7,35 * 8,5	=	62,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.nadzemní p.	62,48 m ²	7,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba + zastřešení stavby	62,48 * (3,20 + 4,40 * 1/2)	=	337,39 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba + zastřešení stavby	NP	337,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		337,39 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	s	S	100
2. Obvodové stěny	p	P	100
3. Stropy	c	C	100
4. Krov	s	S	100
5. Krytina	p	P	100
6. Klempířské práce	c	C	100
7. Úprava povrchů	c	C	100
8. Schodiště	c	C	100
9. Dveře	c	C	100
10. Okna	c	C	100
11. Podlahy	p	P	20
11. Podlahy	c	C	80
12. Elektroinstalace	c	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	19,30	100	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	6,80	20	0,46	0,63
11. Podlahy	C	6,80	80	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					34,78
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3478

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3478
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	2,2580

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 746,43
Plná cena: 337,39 m ³ * 1 746,43 Kč/m ³	=	589 228,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,333 \%$ - 491 021,39 Kč**Stodola - zjištěná cena** = 98 206,63 Kč**1.2. Ocenění pozemků****1.2.1 Pozemek p.č.140/1****Popis**

Pozemek p.č.140/1 je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Ocenění pozemku je provedeno podle § 28 odst.1, 2 vyhlášky. Základní cena pozemku je upravena srážkou za chybějící veřejný řad kanalizace v místě.

Ocenění**Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
Úprava cen:	-7 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: situování v okrajování části obce	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	2,2580
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1310

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	38,09	1,00	2,1310	2,2580	-7,00	170,45

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	140/1	1 474,00	170,45	251 243,30
Stavební pozemek - celkem					251 243,30

Pozemek p.č.140/1 - zjištěná cena = 251 243,30 Kč

1.3. Ocenění trvalých porostů

1.3.1 Trvalé porosty - okrasné dřeviny

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	251 243,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 474
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	95
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	16 192,73
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	1 376,38
Trvalé porosty - okrasné dřeviny - zjištěná cena		1 376,38 Kč

1.3.2 Trvalé porosty - ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	251 243,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 474
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	20
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	3 409,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	153,41
Trvalé porosty - ovocné dřeviny - zjištěná cena		153,41 Kč

2. Pozemek p.č.146/4

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemek p.č.146/4

Popis

Pozemek p.č.146/4 je v katastru nemovitostí evidovaný v druhu pozemku ostatní plocha - manipulační plocha. Ocenění pozemku je provedeno podle § 32 odst.1 vyhlášky. Základní cena pozemku je upravena srážkou za chybějící veřejný řad kanalizace v místě.

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
Úprava cen:	-7 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: situování v okrajové části obce	

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	2,2580
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)						
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	38,09	0,30	2,1460	2,2580	-7,00	51,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 ostatní plocha - odst. 2)	manipulační plocha	146/4	908,00	51,50	46 762,-
Stavební pozemek - celkem					46 762,-

Pozemek p.č.146/4 - zjištěná cena = 46 762,- Kč

Rekapitulace

Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp.12 1 869 449,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Garáž u domu 166 339,50 Kč

1.2.2. Stodola 98 206,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 133 995,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.140/1 251 243,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 251 243,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty - okrasné dřeviny 1 376,40 Kč

3.2. Trvalé porosty - ovocné dřeviny 153,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem 1 529,80 Kč

Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12 celkem 2 386 768,30 Kč

Pozemek p.č.146/4

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č.146/4 46 762,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem 46 762,- Kč

Pozemek p.č.146/4 celkem

46 762,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem**2 433 530,30 Kč****Ocenění majetku obecnou metodikou****1. Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12****1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou****1.1.1 Rodinný dům čp.12**

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.podzemní p.	49,18 m ²	2,05 m
1.nadzemní p.	199,20 m ²	2,65 m
2.nadzemní p.	56,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	1088,75	=	1 088,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		1 088,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 088,75 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	p
2. Zdivo	p
2. Zdivo	s
3. Stropy	s
4. Střecha	s
5. Krytina	s
6. Klempířské konstrukce	s
7. Vnitřní omítky	s
8. Fasádní omítky	p
9. Vnější obklady	c
10. Vnitřní obklady	s
11. Schody	s

12. Dveře	s
13. Okna	s
14. Podlahy obytných místností	s
15. Podlahy ostatních místností	s
16. Vytápění	s
17. Elektroinstalace	s
18. Bleskosvod	c
19. Rozvod vody	s
20. Zdroj teplé vody	s
21. Instalace plynu	p
22. Kanalizace	s
23. Vybavení kuchyně	s
24. Vnitřní vybavení	s
25. Záchod	s
26. Ostatní	c

		Ocenění
Zastavěná plocha	[m ²]	199
Užitná plocha	[m ²]	215
Obestavěný prostor	[m ³]	1 088,75
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 339
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 724 086
Stáří	roků	
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 889 634

1.1.2 Garáž u domu

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.nadzemní p.	32,50 m ²	2,45 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkem	86,35	=	86,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkem		86,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		86,35 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	s
2. Obvodové stěny	s
3. Stropy	s
4. Krov	c
5. Krytina	s
6. Klempířské konstrukce	s
7. Úpravy povrchů	s
8. Dveře	s
9. Okna	c
10. Vrata	s
11. Podlahy	s
12. Elektroinstalace	s

		Ocenění
Zastavěná plocha	[m ²]	33
Obestavěný prostor	[m ³]	86,35
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	2 465
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	212 853
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	63,64
Věcná hodnota (VH)	Kč	77 402

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.2.1 Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.nadzemní p.	7,35 * 8,5	=	62,48

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.nadzemní p.	62,48 m ²	7,60 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba + zastřešení stavby	62,48 * (3,20 + 4,40 * 1/2)	= 337,39 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba + zastřešení stavby	NP	337,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		337,39 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	s	S	100
2. Obvodové stěny	p	P	100
3. Stropy	c	C	100
4. Krov	s	S	100
5. Krytina	p	P	100
6. Klempířské práce	c	C	100
7. Úprava povrchů	c	C	100
8. Schodiště	c	C	100
9. Dveře	c	C	100
10. Okna	c	C	100
11. Podlahy	p	P	20
11. Podlahy	c	C	80
12. Elektroinstalace	c	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	19,30	100	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00

9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	6,80	20	0,46	0,63
11. Podlahy	C	6,80	80	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					34,78
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3478

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3478
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	773,44
Plná cena: 337,39 m ³ * 773,44 Kč/m ³	=	260 950,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 120 = 83,333 %	-	217 458,23 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	43 492,69 Kč

1.3. Ocenění pozemků

1.3.1 Pozemek p.č.140/1

Indexová metoda

Výchozí cena	[Kč/m ²]	=	2 000,00
Korekce výchozí ceny			
A – územní struktura:		*	0,60
B – typ stavebního pozemku:		*	1,00
C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel:		*	0,40
D – obchodní resp. průmyslová poloha:		*	1,00
E – územní připravenost, infrastruktura:		*	0,70
F – speciální charakteristiky volitelné:		*	1,00
Výchozí cena upravená	[Kč/m ²]	=	336,00
Jednotková cena stavebních pozemků	[Kč/m ²]	=	336,00

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	140/1	1 474
Výměra stavebních pozemků		1 474 m²
Cena stavebních pozemků	[Kč]	

$$1\,474\text{ m}^2 * 336,00\text{ Kč/m}^2 = 495\,264,00$$

Výsledná cena = 495 264,- Kč

1.4. Porovnávací ocenění

1.4.1 Pozemek p.č.140/1 s rodinným domem čp.12

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha: 215,00 m²

Popisy porovnatelných nemovitostí

Rodinný dům o užitné podlahové ploše 214 m² s pozemkem o výměře 799 m², nabídková cena 2 890 000,- Kč

viz. příloha znaleckého posudku

Rodinný dům o užitné podlahové ploše 160 m² s pozemkem o výměře 664 m², nabídková cena 2 290 000,- Kč

viz. příloha znaleckého posudku

Rodinný dům o užitné podlahové ploše 200 m² s pozemkem o výměře 545 m², nabídková cena 2 850 000,- Kč

viz. příloha znaleckého posudku

Rodinný dům o užitné podlahové ploše 137 m² s pozemkem o výměře 803 m², nabídková cena 1 490 000,- Kč

viz. příloha znaleckého posudku

Srovnatelné nemovitosti

Název: Rodinný dům o užitné podlahové ploše 214 m² s pozemkem o výměře 799 m², nabídková cena 2 890 000,- Kč

Lokalita Zaječov, region Beroun

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Poloha - okolí	1,00
K3 Poloha - obslužnost	1,00
K4 Stav pozemku	1,03
K5 Stav hlavní stavby - vybavení	0,97
K6 Stav hlavní stavby - opotřebení	1,00
K7 Stav příslušenství hlavní stavby	1,03
K8 Jiné vlivy	1,00
K9 Názor zpracovatele odhadu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - propad ceny odhadem 20%; Poloha - okolí - obdobná; Poloha - obslužnost - obdobná; Stav

Celkový koef. K_C
0,82

Upravená j. cena KČ/m²
11 118

pozemku - mírně lepší; Stav hlavní stavby - vybavení - mírně horší; Stav hlavní stavby - opotřebení - obdobné; Stav příslušenství hlavní stavby - mírně lepší; Jiné vlivy - nejsou; Názor zpracovatele odhadu - bez vlivu;

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
214,00 m ²	0 m ²	2 890 000 Kč	13 505 Kč/m ²

Název: Rodinný dům o užitné podlahové ploše 160 m² s pozemkem o výměře 664 m², nabídková cena 2 290 000,- Kč

Lokalita Zaječov, region Beroun

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Poloha - okolí	1,00
K3 Poloha - obslužnost	1,00
K4 Stav pozemku	1,05
K5 Stav hlavní stavby - vybavení	0,97
K6 Stav hlavní stavby - opotřebení	0,95
K7 Stav příslušenství hlavní stavby	0,90
K8 Jiné vlivy	1,00
K9 Názor zpracovatele odhadu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - propad ceny odhadem 20%; Poloha - okolí - obdobná; Poloha - obslužnost - obdobná; Stav pozemku - mírně lepší; Stav hlavní stavby - vybavení - mírně horší; Stav hlavní stavby - opotřebení - mírně horší; Stav příslušenství hlavní stavby - horší; Jiné vlivy - nejsou; Názor zpracovatele odhadu - bez vlivu;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena KČ/m²
0,70	9 971

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
160,00 m ²	0 m ²	2 290 000 Kč	14 313 Kč/m ²

Název: Rodinný dům o užitné podlahové ploše 200 m² s pozemkem o výměře 545 m², nabídková cena 2 850 000,- Kč

Lokalita Chaloupky, region Beroun

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Poloha - okolí	1,00
K3 Poloha - obslužnost	1,00
K4 Stav pozemku	1,05
K5 Stav hlavní stavby - vybavení	1,00
K6 Stav hlavní stavby - opotřebení	0,90
K7 Stav příslušenství hlavní stavby	0,90
K8 Jiné vlivy	1,00
K9 Názor zpracovatele odhadu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena $Kč/m^2$
Redukce pramene ceny - propad ceny odhadem 20%; Poloha - okolí - obdobná; Poloha - obslužnost - obdobná; Stav pozemku - mírně lepší; Stav hlavní stavby - vybavení - obdobné; Stav hlavní stavby - opotřebení - horší; Stav příslušenství hlavní stavby - horší; Jiné vlivy - nejsou; Názor zpracovatele odhadu - bez vlivu;		0,68	9 696
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
200,00 m ²	0 m ²	2 850 000 Kč	14 250 Kč/m ²

Název: Rodinný dům o užitné podlahové ploše 137 m² s pozemkem o výměře 803 m², nabídková cena 1 490 000,- Kč			
Lokalita Olešná, region Beroun			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,80	
K2 Poloha - okolí		1,05	
K3 Poloha - obslužnost		1,00	
K4 Stav pozemku		1,03	
K5 Stav hlavní stavby - vybavení		1,03	
K6 Stav hlavní stavby - opotřebení		1,03	
K7 Stav příslušenství hlavní stavby		1,00	
K8 Jiné vlivy		1,00	
K9 Názor zpracovatele odhadu		1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena $Kč/m^2$
Redukce pramene ceny - propad ceny odhadem 20%; Poloha - okolí - mírně lepší; Poloha - obslužnost - obdobná; Stav pozemku - mírně lepší; Stav hlavní stavby - vybavení - mírně lepší; Stav hlavní stavby - opotřebení - mírně lepší; Stav příslušenství hlavní stavby - obdobné; Jiné vlivy - nejsou; Názor zpracovatele odhadu - bez vlivu;		0,92	9 983
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
137,00 m ²	0 m ²	1 490 000 Kč	10 876 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	9 696 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	10 192 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	11 118 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	10 192 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	215,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 191 280 Kč

2. Pozemek p.č.146/4

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemek p.č.146/4

Indexová metoda

Výchozí cena [Kč/m²] = 2 000,00

Korekce výchozí ceny

A – územní struktura: * 0,60

B – typ stavebního pozemku: * 0,95

C – třída velikosti obce podle počtu obyvatel: * 0,40

D – obchodní resp. průmyslová poloha: * 1,00

E – územní připravenost, infrastruktura: * 0,70

F – speciální charakteristiky volitelné: * 1,00

Výchozí cena upravená [Kč/m²] = 319,20

Jednotková cena stavebních pozemků [Kč/m²] = 319,20

Oceňované stavební pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]
ostatní plocha	146/4	908
Výměra stavebních pozemků		908 m²

Cena stavebních pozemků [Kč]
 $908 \text{ m}^2 * 319,20 \text{ Kč/m}^2 = 289 833,60$

Výsledná cena = 289 833,60 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12

1.1. Ocenění staveb

1.1.1 Rodinný dům čp.12 1 869 449,00 Kč

1.1.2 Garáž u domu 166 340,00 Kč

1.1.3 Stodola 98 207,00 Kč

2 133 996,00 Kč

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemek p.č.140/1 251 243,00 Kč

1.3. Ocenění trvalých porostů

1.3.1 Trvalé porosty - okrasné dřeviny 1 376,00 Kč

1.3.2 Trvalé porosty - ovocné dřeviny 153,00 Kč

1 529,00 Kč

1. Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12 - celkem

2 386 768,00 Kč

2. Pozemek p.č.146/4**2.1. Ocenění pozemků**

2.1.1 Pozemek p.č.146/4	46 762,00 Kč
-------------------------	--------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12****1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou**

1.1.1 Rodinný dům čp.12	1 889 634,00 Kč
-------------------------	-----------------

1.1.2 Garáž u domu	77 402,00 Kč
--------------------	--------------

	<hr/>
	1 967 036,00 Kč

1.2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

1.2.1 Stodola	43 493,00 Kč
---------------	--------------

1.3. Ocenění pozemků

1.3.1 Pozemek p.č.140/1	495 264,00 Kč
-------------------------	---------------

1.4. Porovnávací ocenění

1.4.1 Pozemek p.č.140/1 s rodinným domem čp.12	2 191 280,00 Kč
--	-----------------

2. Pozemek p.č.146/4**2.1. Ocenění pozemků**

2.1.1 Pozemek p.č.146/4	289 834,00 Kč
-------------------------	---------------

Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí
--

Pozemek p.č.140/1 s RD čp.12

Věcná hodnota	2 505 793 Kč
----------------------	--------------

Hodnota pozemku	495 264 Kč
-----------------	------------

Porovnávací hodnota	2 191 280 Kč
---------------------	--------------

Výnosová hodnota	0 Kč
------------------	------

Zjištěná cena dle cenového předpisu	2 386 768 Kč
-------------------------------------	--------------

Obvyklá cena:	2 200 000 Kč
----------------------	---------------------

Pozemek p.č.146/4

Věcná hodnota	289 834 Kč
----------------------	------------

Hodnota pozemku	289 834 Kč
-----------------	------------

Porovnávací hodnota	0 Kč
---------------------	------

Výnosová hodnota	0 Kč
------------------	------

Zjištěná cena dle cenového předpisu	46 762 Kč
-------------------------------------	-----------

Obvyklá cena:	290 000 Kč
----------------------	-------------------

Rekapitulace výsledných hodnot	
Věcná hodnota	2 795 627,- Kč
Hodnota pozemku	785 098,- Kč
Porovnávací hodnota	2 191 280,- Kč
Výnosová hodnota	-
Obvyklá cena	nelze stanovit
Tržní hodnota	700 000,- Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.17

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny majetku:

- 1/2 podíl budovy čp.12 - Nová Ves, na pozemku p.č.140/1, rodinný dům,
 - 1/2 podíl na pozemku p.č.140/1 o výměře 1 474 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - 1/2 podíl na pozemku p.č.146/4 o výměře 908 m², ostatní plocha - manipulační plocha,
- vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, pro obec Zaječov, katastrální území Zaječov, na listu vlastnictví č.174, pro účely exekučního řízení v právní věci č.j.: 15 Ex 97/2003-160. Znalecký posudek je zpracovaný na základě Usnesení ze dne 18.6.2013 v právní věci 15 Ex 97/2003-160.

Obvyklá cena nemovitosti se stanovuje v souladu s výkladem § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku (*obvyklou cenou* pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby, mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit, osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim), dále na základě skutečného stavebně technického a právního stavu nemovitosti, přihlédnutím k výsledkům podpůrných analytických početních přístupů a odhadu poptávky a nabídky na aktuálním trhu s realitami.

Dle výše uvedeného v daném případě nelze stanovit obvyklou cenu majetku, neboť nejsou známy realizované ceny stejného či obdobného majetku ani nejsou v databázi zpracovatele.

Cenotvornými analytickými přístupy byly zvoleny věcná hodnota, porovnávací hodnota a administrativní ocenění.

Pro účely **porovnávací hodnoty** jsou stejné či obdobné nemovitosti (rodinné domy na vlastním pozemku) v zájmovém místě či zájmové lokalitě k obchodování nabízené přibližně v rozsahu 10 000 – 15 000,- Kč za 1 m² podlahové plochy užitné domu, případně v nižších či vyšších cenových relacích v závislosti na poloze a umístění v zástavbě, situování, celkového stavebně technického stavu domu a rozsahu a stavu jeho příslušenství, stavu a rozsahu příslušenství, stavu pozemku a jeho reálného využití, občanské vybavenosti v místě a lokalitě a dopravní relaci, dalších okolních vlivech, právních stavem apod..

Cenová mapa stavebních pozemků v obci Zaječov pro rok 2013 není vydaná.

Předmětné pozemky jsou určeny územním plánem jako zastavitelné, pro smíšené obytné plochy s označením SO, pozemky jsou dílem reálně užívané v souladu s územním plánem, resp. volně skutečně nezastavěné, práva k pozemkům, jež nezaniknou prodejem v dražbě, nebyla zjištěna, zjištěná cena stavebních pozemků podle metodiky zákona o oceňování majetku je v úrovni 50,- a 170,- Kč/m², indexová hodnota plochy 1 m² stavebního pozemku v úrovni přibližně 340 Kč, na základě znalostí zpracovatele a konzultací se zástupci realitních kanceláří, dále konzultací se starostkou obce Zaječov je obchodovaná cena stavených pozemků minimálně 100 Kč/m² do úrovně přibližně 500 Kč/m², pozemky nejsou dotčeny ochrannými pásmy, jsou situované mimo záplavové území, obvyklou cenu pozemků nelze stanovit podle výše uvedeného, tržní hodnota stavebních pozemků včetně příslušenství je stanovena přibližně ve výši 300 Kč/m².

Ocenění **věcné hodnoty** spočívá ve stanovení nákladů na pořízení pozemku a stavebních objektů v reprodukčních cenách se zohledněním příslušné amortizace (opotřebení) a případně snížením o náklady na opravy poškozených či vadných částí stavebních objektů.

Administrativní ocenění spočívá ve zjištění ceny nemovitostí včetně jejich příslušenství podle platného zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí platné vyhlášky č.3/2008 Sb., ve znění vyhl. č.450/2012 Sb..

Pozitivem předmětné nemovitosti je okolí nemovitostí je příznivé a klidné, nemovitosti jsou dobře přístupné, pozemky s možností vjezdu, v místě jsou část základních inženýrských sítí a řadů, hlavní stavba je objekt k trvalému bydlení, určení využití pro smíšené obytné plochy, situování mimo záplavové území, nemovitosti pojistitelné, určené a evidované v katastru nemovitostí, možné jako zajišťovací prostředek, nemovitost nezatížena věcnými břemeny.

Negativem předmětné nemovitosti je neúplná občanská vybavenost v okolí nemovitosti, neúplná technická infrastruktura, obtížnější dostupnost dopravní, předpoklad provedení rozsahem středních stavebních adaptačních prací na hlavním stavebním objektu nemovitosti, podílové spoluvlastnictví nemovitosti.

Zájmová nemovitost je právní věcí evidovanou v katastru nemovitostí, věcí vymezenou a určenou, jedná se dobrou komodit se zřetelem na funkční využití a určení funkčního využití, předpoklad likvidity na trhu s realitami na základě nabídky a poptávky je průměrný až mírně podprůměrný, dům na pozemku je bez havarijních jevů, pojistitelný, mimo záplavové území, majetek může být zajišťovacím předmětem v úvěrovém řízení, omezení vlastnického práva věcnými břemeny nebyla zjištěna, samostatný pozemek určený k smíšenému obytnému využití je stavebně syrový.

Tržní hodnota zájmové nemovitosti v rozsahu pozemku p.č.140/1, rodinného domu čp.12 na pozemku p.č.140/1, včetně součástí a příslušenství je stanovena ve výši 2,2 mio. Kč, tržní hodnota matematické id. 1/2 vlastnického práva k témuž činí 1,1 mio. Kč, předpoklad tržní hodnoty této id. 1/2 vlastnického práva je přibližně ve výši 600 tis. Kč.

Tržní hodnota zájmové nemovitosti v rozsahu pozemku p.č.146/4 je stanovena ve výši 290 tis. Kč, tržní hodnota matematické id. 1/2 vlastnického práva k témuž činí 145 tis. Kč, předpoklad tržní hodnoty této id. 1/2 vlastnického práva je přibližně ve výši 100 tis. Kč.

Práva, jež nezaniknou prodejem v dražbě či závady (bránící provozuschopnosti nemovitosti) nebyly znalcem zjištěny.

Další vyjádření znalce:

Doložka znalce podle § 127a Občanského soudního řádu:

jsem si vědom následků vědomě podaného nepravdivého znaleckého posudku pro možné soudní jednání, v němž jedním z potenciálních účastníků řízení je objednatel i zpracovatel tohoto znaleckého posudku, dále, že tento znalecký posudek je možným důkazem v soudním řízení.

Znalec si vyhrazuje právo doplnění či korekce tohoto znaleckého ocenění pro případ nalezen či předložení účastníky řízení dalších rozhodných průkazných a ověřitelných údajů v dané právní věci.

Zvláštní požadavky zadavatele: nejsou

Prohlašuji, že jsem znalecký posudek zpracoval osobně, objektivně, nezávisle na společnosti, na základě výše uvedeného Usnesení, jako soudní znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 4.3.1996 (evidence pod zn.č.Spr 1607/94), že jsem členem Komory soudních znalců a jsem držitelem Koncesní listiny ze dne 12.5.2004 s rozsahem předmětu podnikání pro oceňování majetku pro věci nemovitě (ev.č.31002-019302004).

V Praze 23.8.2013

Ing. Jaroslav Látal
Budečská 824/30
120 00 Praha 2

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze 2 ze dne 1.4.1996 pod č.j. Spr. 1607/94 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3063-147/2013 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Vybrané porovnávané nemovitosti	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 174 ze dne 18.6.2013	13
Snímek katastrální mapy, k.ú.Zaječov	2
Fotodokumentace nemovitosti	1