

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2203-71/2014

spoluvlastnického podílu : 3/4 na pozemcích st.p.č.171, p.č.128/4 s rodinným domem čp.150 a příslušenstvím v kat.území a obci: Kublov, okres:Beroun.

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Beroun - **č.j. 15 EX 5266/2013**
ul.Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku: nařízení exekuce

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 28.7.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

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

Ve Velké Dobré 10.8.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenit spoluvlastnický podíl: 3/4 na pozemcích st.p.č.171, p.č.128/4 s rodinným domem čp.150 a příslušenstvím v kat.území: Kublov, obec: Kublov, okres: Beroun; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům - spoluvlastnický podíl:3/4
Adresa předmětu ocenění: Kublov 150
267 41 Kublov
Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Kublov
Katastrální území: Kublov
Počet obyvatel: 634

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 450,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	IV	0,80
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{441,82 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.7.2014 za přítomnosti p.Carvanové Heleny.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výměry a skutečnosti zjištěné na místě dne 28.7.2014
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 28.7.2014 při prohlídce
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 17.6.2014
- kopie katastrální mapy ze dne 20.6.2014
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 17.6.2014 Exekutorského úřadu Beroun pod č.j.015 EX 5266/2013
- usnesení Okresního soudu v Berouně ze dne 27.10.1999 (č.j.14 E 836/98)
- údaje zjištěné na OÚ Kublov:
 - a/ vodovodní přípojka v r.1990
 - b/ jímka na dešťovou vodu v r.1974
 - c/ povolení přístavby dřevníku a dílny ze dne 23.8.1970 vydané MNV Kublov
 - d/ provedení venkovní omítky v r.1966
 - e/ oplocení v r.1963

f/ povolení užívání prádelny ze dne 23.5.1960
g/ v r.1964 povolení zřízení podkrovních místností
h/ rodinný dům postaven cca v r.1920

5. Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.3 znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl : 3/4 na pozemcích st.p.č.171, p.č.128/4 s rodinným domem čp.150 a příslušenstvím v jižní části obce Kublov. Příslušenství rodinného domu tvoří 3 vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky st.p.č.171, p.č.128/4 - spol.podíl: 3/4

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Jedná se o spoluvlastnický podíl 3/4, jenž hůře prodejný než celek...!	I	-0,03
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,910}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,909}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky st.p.č.171, p.č.128/4 - spol.podíl: 3/4

Jedná se o pozemky přístupné po částečně zpevněné komunikaci, jež vytváří jednotný funkční celek s rodinným domem čp.150; s možností napojení na vodovod, kanalizaci ; bez možnosti napojení na plynovod.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast	III	-0,02
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

i = 1

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku $I_P = 0,999$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,910 * 0,980 * 0,999 = 0,891$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	441,82	0,891		393,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zast.plocha a nádvoří	st.171	380,00	393,66	149 590,80
§ 4 odst. 1	zahrada	128/4	350,00	393,66	137 781,-
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					287 371,80

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům čp.150

Jedná se o přízemní, samostatně stojící rodinný dům, se sedlovou střechou a taškovou krytinou. Rodinný dům má částečné podkroví a je částečně podsklepený.

Byl postaven cca v r.1920 a v r.1964 byly zřízeny 2 podkrovní místnosti.

Obvodové zdivo je smíšené o tl.50-55 cm, okna jsou dřevěná,zdvojená;

strop ve sklepě je klenbový, nad přízemím jsou stropy pravděpodobně dřevěné, trámové. Zdivo je vlhké v suterenu i v přízemí (v zadním pokoji opadáva omítka...);

jsou zde trhliny ve fabionu i ve zdivu; v podkroví jsou špatné dřevěné podlahy...!

Vytápění je pouze v některých místnostech, není zde žádné sociální zařízení ;

studená voda je zavedena pouze do kuchyňského koutu, v kuchyni není sporák.

Přízemí je dispozičně členěno na chodbu, 2 pokoje, kuchyňský kout, spíž,

zadní místnost (není užívána - velmi špatný stav), sklad.

V podkroví je chodba, 2 podkrovní pokoje a půdní prostor.

Rodinný dům je napojen na veřejnou elektroinstalaci(380,220V), vodovod;

kanalizace je svedena do žumpy.

Vytápění je lokální (kamna na pevné palivo) pouze v některých místnostech,

ohřev TUV a sociální zařízení zde není...!

V ceně rodinného domu jsou již zahrnuty následující venkovní úpravy:

přípojky elektroinstalace a vody; žumpa, zděný suchý WC(v havarijním stavu),

oplocení, plotová vstupní vrátka a vrata, betonová plocha dvorka, opěrné zídky,

venkovní schody. Vedlejší stavby jsou oceněny samostatně (celková zast.plocha

je větší než 25m²).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	94 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 504,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.nadz.podl.:	6,0*18,70	=	112,20 m ²
1.podz.podl.:	5,50*3,70	=	20,35 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadz.podl.:	112,20 m ²	2,90 m
1.podz.podl.:	20,35 m ²	2,05 m

Obestavěný prostor

1.nadz.podl.:	(6,0*18,70)*(2,90)	=	325,38 m ³
podkroví, zastřešení:	6,0*18,70*(0,45+2,55/2)+11,0*1,50*2,50/2	=	214,17 m ³
1.podz.podl.:	5,50*3,70*2,05	=	41,72 m ³
podezdívka nep.č.:	(112,2-20,35)*0,25	=	22,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	604,23 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	112,20 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	132,55 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,18

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 - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00

9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
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 - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - Vytápění je pouze v některých místnostech, vlhké zdivo, opadává omítka; není zde sociální zařízení , ohřev TUV, není zde kuchyňský sporák...	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 94 let:

$$s = 1 - 0,005 * 94 = \mathbf{0,530}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,265}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku $I_P = 0,999$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,504,- \text{ Kč/m}^3 * 0,265 = 928,56 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 604,23 \text{ m}^3 * 928,56 \text{ Kč/m}^3 * 0,910 * 0,999 = 510\,057,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 510 057,- Kč

Vedlejší stavba(dílna,sklad)

Jedná se o stavbu navazující na rodinný dům, s pultovou střechou a s krytinou z vlnitého eternitu; obvodové zdivo je o tl.25cm ze škvárobet.tvárnic; objekt je využíván jako dílna a sklad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.nadz.podl.	5,50*8,65	=	47,58

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.nadz.podl.	47,58 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.nadz.podl.	$5,50 * 8,65 * (2,30 + 2,70) / 2$	= 118,94 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.nadz.podl.	NP	118,94 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		118,94 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					78,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7850

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7850
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 629,-
Plná cena: 118,94 m ³ * 1 629,- Kč/m ³	=	193 753,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 44 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 44 / 70 = 62,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,371
=	71 882,- Kč
*	0,909
=	65 340,74 Kč
=	65 340,74 Kč

Vedlejší stavba(dílna,sklad) - zjištěná cena

= 65 340,74 Kč

Vedlejší stavba(prádelna)

Jedná se o zděný objekt ve zhoršeném stavu (východní stěna je v havarijním stavu...), s pultovou střechou a s asfaltovanou krytinou. Objekt je užíván od r.1960 a má zanedbanou údržbu (celková životnost je snížena).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.nadz.podl.	4,0*3,40	=	13,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.nadz.podl.	13,60 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.nadz.podl.	(4,0*3,40)*(2,30)	=	31,28 m ³
zastřešení	4,0*3,40*(0,40+0,70)/2	=	7,48 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.nadz.podl.	NP	31,28 m ³
zastřešení	Z	7,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		38,76 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					91,88
Koeficient vybavení K_4 :					0,9188

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9188
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0750</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 907,-
Plná cena: 38,76 m ³ * 1 907,- Kč/m ³	=	73 915,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 70 = 77,1 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 77,1 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1 - 77,1 % / 100)	*	<u>0,229</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	16 927,- Kč
Koeficient pp	*	<u>0,909</u>
Cena stavby CS	=	15 386,64 Kč

Vedlejší stavba(prádelna) - zjištěná cena = **15 386,64 Kč**

Vedlejší stavba(chlívky)

Jedná se o zděný objekt s pultovou střechou a taškovou krytinou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.nadz.podl.	2,20*2,30	=	5,06

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.nadz.podl.	5,06 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.nadz.podl.	2,20*2,30*(1,40+2,40)/2	=	9,61 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.nadz.podl.	NP	9,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		9,61 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00

11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9140

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9140
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 897,-
Plná cena: 9,61 m ³ * 1 897,- Kč/m ³	=	18 230,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 70 = 71,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 71,4 % / 100)

	*	0,286
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 214,- Kč
Koeficient pp	*	0,909
Cena stavby CS	=	4 739,53 Kč

Vedlejší stavba(chlívky) - zjištěná cena = **4 739,53 Kč**

Cena staveb celkem = **595 523,91 Kč**

Ocenění porostů na pozemcích

Trvalé porosty

Jedná se o smíšené trvalé porosty na p.č.128/4 (1 hrušeň, 5 listnatých keřů, 2 jehličnaté keře, skalka); oceněno zjednodušeným způsobem.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	142 265,00
Celková výměra pozemku	m ²	350,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	40 647,14
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	2 642,00

Trvalé porosty - zjištěná cena = **2 642,- Kč**

Cena porostů celkem = **2 642,- Kč**

Pozemky st.p.č.171, p.č.128/4 - spol.podíl: 3/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	<u>885 537,71 Kč</u>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 / 4
Pozemky st.p.č.171, p.č.128/4 - spol.podíl: 3/4 - zjištěná cena	=	664 153,- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky st.p.č.171, p.č.128/4 - spol.podíl: 3/4 664 153,- Kč

1. Ocenění pozemků celkem

664 153,- Kč

Celkem

664 153,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

664 153,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

664 150,- Kč

Závěr - stanovení obvyklé ceny:

Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, po vyhodnocení současných porovnatelných nabídek k prodeji rodinných domů v této lokalitě; a po vyhodnocení obtížného prodeje 3/4 nemovitosti mohu konstatovat, že dle mého názoru je :

Současná cena obvyklá

3/4 nemovitosti.....650 000,-Kč

(slovy: šestsetpadesáttisícKč)

**Jednotlivá práva a závady (nájemní smlouvy, věcná břemena)
nebyla zjištěna...!**

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.6.1991 pod č.j.Spr.310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7.7.1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2203-71/2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2203-71/2014.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti ze dne 23.7.2014	2
Situace - poloha obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 20.6.2014	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.176 ze dne 17.6.2014	6
Porovnatelné nabídky k prodeji RD v této lokalitě ze dne 10.8.2014	5