

## **Znalecký posudek č. 5695/289/2016**

O ceně rodinného domu čp. 1003 v Příčné ul. v Kostelci nad Černými lesy, okr. Praha východ, včetně příslušenství a pozemku

### **Objednatel posudku:**

Krejča Jaroslav, Krejčová Marie  
Sportovní 1265/4  
101 00 Praha 10 Vršovice

### **Účel posudku: obvyklá cena nemovitostí**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 12.10.2016 posudek vypracoval:

Jaroslav Trojánek  
K Jezeru 128  
251 66 Mirošovice

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mirošovicích, 5.11.2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Ocenění rodinného domu čp. 1003 v Příčné ul. v Kostelci nad Černými lesy, okr. Praha východ, včetně příslušenství a pozemku podle stavu ke dni uskutečněné prohlídky nemovitostí, tj. ke dni 12.10.2016.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.10.2016 za účasti spoluvlastníků nemovitostí.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

a/ výpis z LV č. 1192 pro k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, okr. Praha východ

b/ snímek katastrální mapy

c/ údaje a poznatky zjištěné na místě samém

d/ kolaudační rozhodnutí MěNV v Kostelci nad Černými lesy ze dne 14.6.1984, čj. 623/84

e/ projektová dokumentace k rodinnému domu

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Podle části A LV č. 1192 pro k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, okr. Praha východ jsou jako spoluvlastníci obj. bydlení čp. 1003 s poz. parcelou stavební č. 2260 a poz.parcelami /zahradami/ č. 2261/1 a č. 2261/2 zapsáni SMJ Krejča Jaroslav a Krejčová Marie, Sportovní 1265/4, 101 Praha 10 Vršovice.

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Stavebně - technická dokumentace k oceňovaným stavbám

### **6. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný rodinný dům čp. 1003 v Příčné ul. v Kostelci nad Černými lesy, okr. Praha východ spolu s příslušenstvím a pozemkem je situován v okrajové části souvislé zástavby obce. Pozemek je mírně svažitého charakteru s přístupem po místní zpevněné komunikaci, okolní zástavba soliterními rodinnými domy s pozemky. V místě se z inženýrských sítí vyskytuje pouze elektřina a veřejný vodovod /obec dále disponuje veřejnou kanalizací/.

Občanská vybavenost v obci sestává z obchodů, restaurací, pošty, školky, školy /1-9 ročník/, sportovního a kulturního zařízení, zdravotní středisko. Dopravní obslužnost autobusy v rámci PID.

V části C LV č. 1192 pro k.ú. Kostelec nad Černými lesy evedeno věčné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení.

## 7. Obsah posudku

- a) Rodinný dům čp. 1003
- b) Kolna
- c) Venkovní úpravy
  - 1) Bazén venkovní nezakrytý
  - 2) Zastřešení bazénu
  - 3) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na dvou zdech
  - 4) Venkovní úpravy
- d) Trvalé porosty
- e) Pozemky

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

| Popis znaku                                                                                            | Hodnocení znaku                                                                                                                                       | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi                                                 | III. Poptávka je vyšší než nabídka                                                                                                                    | 0,02           |
| 2 Vlastnické vztahy                                                                                    | V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 0,00           |
| 3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci                                                       | II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                                | 0,00           |
| 4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)                     | II. Bez vlivu                                                                                                                                         | 0,00           |
| 5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) | II. Bez dalších vlivů                                                                                                                                 | 0,00           |
| 6 Povodňové riziko                                                                                     | IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                   | 1,00           |

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,020$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P <sub>i</sub> |
|-------------|-----------------|----------------|
|-------------|-----------------|----------------|

|    |                                                                |                                                                      |       |
|----|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------|
| 1  | Druh a účel užití stavby                                       | I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                     | 1,00  |
| 2  | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí       | I. Rezidenční zástavba                                               | 0,04  |
| 3  | Poloha pozemku v obci                                          | III. Okrajové části obce                                             | -0,05 |
| 4  | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci | II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci                 | -0,10 |
| 5  | Občanská vybavenost v okolí pozemku                            | I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce        | 0,00  |
| 6  | Dopravní dostupnost k pozemku                                  | VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0,01  |
| 7  | Osobní hromadná doprava                                        | II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce     | -0,03 |
| 8  | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti   | II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku                | 0,00  |
| 9  | Obyvatelstvo                                                   | II. Bezproblémové okolí                                              | 0,00  |
| 10 | Nezaměstnanost                                                 | II. Průměrná nezaměstnanost                                          | 0,00  |
| 11 | Vlivy ostatní neuvedené                                        | II. Bez dalších vlivů                                                | 0,00  |

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,870$$

### a) Rodinný dům čp. 1003 – § 13

Rodinný dům je samostatně situovaný, podsklepený, s dvěma nadzemními podlažími /svrchní je podkrovím/. Objekt je možno využívat jako dvougenerační /2\* 3+1/.

Vnitřní dispozice:

1 PP - sklepy, vestavěná garáž, kotelna, uhelna

1 NP - zvětrání chodba, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC, komora, spíž, balkon

2 NP /podkroví/ - chodba se schodišťovým prostorem, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC, spíž, terasa a balkon

Konstrukce a vybavení: základové pasy izolované proti zemní vlhkosti, obvodové svislé konstrukce zděné z keramických bloků v tl. 37,5 cm, stropy s rovným podhledem /v podkroví šikmé/střecha sedlového typu krytá taškovou pálenou krytinou, klempířské konstrukce z pozink. plechu, vnitřní vápenné štukové omítky, vnější vápenné dvouvrstvé, obklad soklu domu kamenem, schody dřevěné a betonové konstrukce, dveře běžného staršího provedení v ocelových zárubních, okna dřevěná zdvojená, podlahy keramická dlažba, vlysové, vytápění ústřední elektrické v kombinaci s kotlem na tuhá paliva a v malé míře i podlahové, elektroinstalace světelná a motorová, rozvod studené a teplé vody, zdroj teplé vody elektrický průtokový ohřívač, vnitřní kanalizace do septiku, osazena vana, sprchový kout, 2\* umyvadlo, 2\* WC, keramické obklady stěn v kuchyni a hygienických zařízení, , plynové sporáky na PB, digestoř

Stavba domu byla kolaudována v r. 1984, v r. 2002 zastřešeno venkovní schodiště

Stavebně - technický stav: převážně běžná údržba původních konstrukcí a vybavení, zhoršený stav původních fasádních omítek

|                  |                                                                 |                      |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Podlahová plocha | 1 PP - sklepní prostory cca                                     | 98,50 m <sup>2</sup> |
|                  | 1 NP - podlahová plocha obytných místností s příslušenstvím cca | 98,50 m <sup>2</sup> |

2 NP - podlahová plocha obytných místností s příslušenstvím cca 98,50 m<sup>2</sup>

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ C

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,140

### Podlaží:

| Název           | Zastavěná plocha |                         |
|-----------------|------------------|-------------------------|
| 1 NP            |                  | 120,40 m <sup>2</sup>   |
| 2 NP /podkroví/ |                  | 120,40 m <sup>2</sup>   |
| 1 PP            |                  | 120,40 m <sup>2</sup>   |
| Součet:         |                  | = 361,20 m <sup>2</sup> |

### Obestavěný prostor OP:

$$\begin{aligned}
 \text{celá stavba} \quad & 2,75 \times 1,35 \times 2,85 + 6,71 \times 2,01 \times 5,60 + 10,41 \times 10,27 \times 6,90 + \\
 & 10,41 \times 10,27 \times 5,25 \times 0,5 + 3,95 \times 0,75 \times 1,00 + \\
 & 1,00 \times 1,00 \times 4,75 \times 0,5 \times 2 \\
 & = 1\,112,15 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

### Vybavení:

| Název, popis                    | Obj. podíl | Hodnocení      |
|---------------------------------|------------|----------------|
| 1. Základy                      | 5,40 %     | Standardní     |
| 2. Zdivo                        | 23,40 %    | Standardní     |
| 3. Stropy                       | 9,10 %     | Standardní     |
| 4. Střecha                      | 5,40 %     | Standardní     |
| 5. Krytina                      | 3,30 %     | Standardní     |
| 6. Klempířské konstrukce        | 0,80 %     | Standardní     |
| 7. Vnitřní omítky               | 6,10 %     | Standardní     |
| 8. Fasádní omítky               | 2,80 %     | Standardní     |
| 9. Vnější obklady               | 0,50 %     | Standardní     |
| 10. Vnitřní obklady             | 2,20 %     | Standardní     |
| 11. Schody                      | 2,30 %     | Standardní     |
| 12. Dveře                       | 3,20 %     | Standardní     |
| 13. Okna                        | 5,10 %     | Standardní     |
| 14. Podlahy obytných místností  | 2,10 %     | Standardní     |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,30 %     | Standardní     |
| 16. Vytápění                    | 5,30 %     | Standardní     |
| 17. Elektroinstalace            | 4,20 %     | Standardní     |
| 18. Bleskosvod                  | 0,60 %     | Nevyskytuje se |
| 19. Rozvod vody                 | 2,90 %     | Standardní     |
| 20. Zdroj teplé vody            | 1,70 %     | Standardní     |
| 21. Instalace plynu             | 0,50 %     | Nevyskytuje se |

|                      |        |               |
|----------------------|--------|---------------|
| 22. Kanalizace       | 2,70 % | Standardní    |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 % | Standardní    |
| 24. Vnitřní vybavení | 4,30 % | Standardní    |
| 25. Záchod           | 0,30 % | Standardní    |
| 26. Ostatní          | 4,00 % | Podstandardní |

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

|                                                              |                                     |                 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Základní koeficient $K_4$ :                                  |                                     | 1,0000          |
| Úprava koeficientu $K_4$ :                                   |                                     |                 |
| 18. Bleskosvod                                               | $-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$ | – 0,0060        |
| 21. Instalace plynu                                          | $-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$ | – 0,0050        |
| 26. Ostatní                                                  | $-0,54 \times 4,00 \%$              | – 0,0216        |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b> |                                     | <b>= 0,9674</b> |

#### Ocenění:

|                                           |                                                           |                                  |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Základní cena ZC:                         | 2 130,– Kč/m <sup>3</sup>                                 |                                  |
| Koeficient využití podkroví $K_{vp}$ :    | ×                                                         | 1,0900                           |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ :        | ×                                                         | 0,9674                           |
| Polohový koeficient $K_5$ :               | ×                                                         | 1,0000                           |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ :       | ×                                                         | 2,1400                           |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b> | <b>=</b>                                                  | <b>4 806,47 Kč/m<sup>3</sup></b> |
| <b>Základní cena upravená:</b>            | <b>1 112,15 m<sup>3</sup> × 4 806,47 Kč/m<sup>3</sup></b> | <b>= 5 345 515,61 Kč</b>         |

#### Určení opotřebení analytickou metodou:

##### Konstrukce:

- Základy – standardní  
 opotřebení:  $32 / (32 + 118) \times 100 = 21,333 \%$   
 $21,333 \% \times 5,40 \% / 0,9674$  + 1,191 %
- Zdivo – standardní  
 opotřebení:  $32 / (32 + 63) \times 100 = 33,684 \%$   
 $33,684 \% \times 23,40 \% / 0,9674$  + 8,148 %
- Stropy – standardní  
 opotřebení:  $32 / (32 + 63) \times 100 = 33,684 \%$   
 $33,684 \% \times 9,10 \% / 0,9674$  + 3,169 %
- Střecha – standardní  
 opotřebení:  $32 / (32 + 58) \times 100 = 35,556 \%$   
 $35,556 \% \times 5,40 \% / 0,9674$  + 1,985 %
- Krytina – standardní  
 opotřebení:  $32 / (32 + 8) \times 100 = 80,000 \%$   
 $80,000 \% \times 3,30 \% / 0,9674$  + 2,729 %
- Klempířské konstrukce – standardní  
 opotřebení:  $32 / (32 + 8) \times 100 = 80,000 \%$   
 $80,000 \% \times 0,80 \% / 0,9674$  + 0,662 %
- Vnitřní omítky – standardní  
 opotřebení:  $32 / (32 + 33) \times 100 = 49,231 \%$   
 $49,231 \% \times 6,10 \% / 0,9674$  + 3,104 %
- Fasádní omítky – standardní  
 opotřebení:  $32 / (32 + 13) \times 100 = 71,111 \%$   
 $71,111 \% \times 2,80 \% / 0,9674$  + 2,058 %

|                                                       |   |                        |
|-------------------------------------------------------|---|------------------------|
| 9. Vnější obklady – standardní                        |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 58) \times 100 = 35,556 \%$   |   |                        |
| $35,556 \% \times 0,50 \% / 0,9674$                   | + | 0,184 %                |
| 10. Vnitřní obklady – standardní                      |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 3) \times 100 = 91,429 \%$    |   |                        |
| $91,429 \% \times 2,20 \% / 0,9674$                   | + | 2,079 %                |
| 11. Schody – standardní                               |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 38) \times 100 = 45,714 \%$   |   |                        |
| $45,714 \% \times 2,30 \% / 0,9674$                   | + | 1,087 %                |
| 12. Dveře – standardní                                |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 28) \times 100 = 53,333 \%$   |   |                        |
| $53,333 \% \times 3,20 \% / 0,9674$                   | + | 1,764 %                |
| 13. Okna – standardní                                 |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 18) \times 100 = 64,000 \%$   |   |                        |
| $64,000 \% \times 5,10 \% / 0,9674$                   | + | 3,374 %                |
| 14. Podlahy obytných místností – standardní           |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 8) \times 100 = 80,000 \%$    |   |                        |
| $80,000 \% \times 2,10 \% / 0,9674$                   | + | 1,737 %                |
| 15. Podlahy ostatních místností – standardní          |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 18) \times 100 = 64,000 \%$   |   |                        |
| $64,000 \% \times 1,30 \% / 0,9674$                   | + | 0,860 %                |
| 16. Vytápění – standardní                             |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 8) \times 100 = 80,000 \%$    |   |                        |
| $80,000 \% \times 5,30 \% / 0,9674$                   | + | 4,383 %                |
| 17. Elektroinstalace – standardní                     |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 13) \times 100 = 71,111 \%$   |   |                        |
| $71,111 \% \times 4,20 \% / 0,9674$                   | + | 3,087 %                |
| 19. Rozvod vody – standardní                          |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 3) \times 100 = 91,429 \%$    |   |                        |
| $91,429 \% \times 2,90 \% / 0,9674$                   | + | 2,741 %                |
| 20. Zdroj teplé vody – standardní                     |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 3) \times 100 = 91,429 \%$    |   |                        |
| $91,429 \% \times 1,70 \% / 0,9674$                   | + | 1,607 %                |
| 22. Kanalizace – standardní                           |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 28) \times 100 = 53,333 \%$   |   |                        |
| $53,333 \% \times 2,70 \% / 0,9674$                   | + | 1,489 %                |
| 23. Vybavení kuchyně – standardní                     |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 18) \times 100 = 64,000 \%$   |   |                        |
| $64,000 \% \times 0,50 \% / 0,9674$                   | + | 0,331 %                |
| 24. Vnitřní vybavení – standardní                     |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 3) \times 100 = 91,429 \%$    |   |                        |
| $91,429 \% \times 4,30 \% / 0,9674$                   | + | 4,064 %                |
| 25. Záchod – standardní                               |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 3) \times 100 = 91,429 \%$    |   |                        |
| $91,429 \% \times 0,30 \% / 0,9674$                   | + | 0,284 %                |
| 26. Ostatní – podstandardní                           |   |                        |
| opotřebení: $32 / (32 + 8) \times 100 = 80,000 \%$    |   |                        |
| $80,000 \% \times 4,00 \% \times 0,46 / 0,9674$       | + | 1,522 %                |
| Opotřebení analytickou metodou celkem:                | = | 53,639 %               |
| Odpočet opotřebení: 5 345 515,61 Kč $\times$ 53,639 % | – | 2 867 281,12 Kč        |
| <b>Cena po odečtení opotřebení:</b>                   | = | <b>2 478 234,49 Kč</b> |

### Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,020$

**Index polohy:**  $I_P = 0,870$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$

= 2 478 234,49 Kč

× 0,887

= 2 198 193,99 Kč

**Rodinný dům čp. 1003 – zjištěná cena:**

2 198 193,99 Kč

### b) Kolna – § 16

Kolna /původně stodůlka/ situována v dolním konci zahrady, jedno nadzemní podlaží, sklad hospodářského náčiní.

Konstrukce a vybavení: svislé obvodové konstrukce zděné v tl. 25 cm, stropní konstrukce, sedlová střecha krytá lepenkou, klempířské konstrukce z pozink. plechu, hladké vápenné omítky, dřevěné dveře, okna jednoduchá, podlahy betonové, elektroinstalace světelná a motorová.

Stáří stavby nezjištěno.

Stavebně - technický stav: převážně bez údržby, nová střešní krytina s klempířskými prvky.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I–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

**Koeficient vybavení stavby:** 0,962

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,088

### Obestavěný prostor OP:

$10,15 \times 4,00 \times 3,50 + 10,15 \times 4,00 \times 4,40 \times 0,5$

= 231,42 m<sup>3</sup>

### Vybavení:

| Název, popis        | Obj. podíl | Hodnocení      |
|---------------------|------------|----------------|
| 1. Základy          | 6,20 %     | Standardní     |
| 2. Obvodové stěny   | 30,40 %    | Standardní     |
| 3. Stropy           | 19,30 %    | Standardní     |
| 4. Krov             | 10,80 %    | Standardní     |
| 5. Krytina          | 6,90 %     | Standardní     |
| 6. Klempířské práce | 1,90 %     | Standardní     |
| 7. Úprava povrchů   | 4,90 %     | Standardní     |
| 8. Schodiště        | 3,80 %     | Nevyskytuje se |
| 9. Dveře            | 3,10 %     | Standardní     |

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| 10. Okna             | 1,00 % Standardní |
| 11. Podlahy          | 6,80 % Standardní |
| 12. Elektroinstalace | 4,90 % Standardní |

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

|                                                              |                                     |                              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Základní koeficient $K_4$ :                                  |                                     | 1,0000                       |
| Úprava koeficientu $K_4$ :                                   |                                     |                              |
| 8. Schodiště                                                 | $-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$ | $- 0,0380$                   |
| <b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b> |                                     | <b><math>= 0,9620</math></b> |

#### Ocenění:

|                                                                                    |          |                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------|
| Základní jednotková cena                                                           |          | 1 250,- Kč/m <sup>3</sup>        |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ :                                                 | $\times$ | 0,9620                           |
| Polohový koeficient $K_5$ :                                                        | $\times$ | 1,0000                           |
| Koeficient změny cen staveb $K_1$ :                                                | $\times$ | 2,0880                           |
| <b>Základní jednotková cena upravená:</b>                                          | $=$      | <b>2 510,82 Kč/m<sup>3</sup></b> |
| <b>Základní cena upravená:</b> $231,42 \text{ m}^3 \times 2 510,82 \text{ Kč/m}^3$ | $=$      | <b>581 053,96 Kč</b>             |

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

|                                                              |                                             |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Opotřebení:</b> 75,000 %                                  |                                             |
| Odpočet opotřebení: $581 053,96 \text{ Kč} \times 75,000 \%$ | $- 435 790,47 \text{ Kč}$                   |
| <b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>                  | <b><math>= 145 263,49 \text{ Kč}</math></b> |

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

|                                                                            |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Index trhu:</b> $I_T = 1,020$                                           |                                             |
| <b>Index polohy:</b> $I_P = 0,870$                                         |                                             |
| Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$                             | $= 145 263,49 \text{ Kč}$                   |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ | $\times 0,887$                              |
| <b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>                       | <b><math>= 128 848,72 \text{ Kč}</math></b> |

**Kolna – zjištěná cena:** 128 848,72 Kč

### c) Venkovní úpravy

#### c.1) Bazén venkovní nezakrytý – § 18

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

**21. Bazén venkovní nezakrytý:** 52,00 m<sup>3</sup> OP

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,292

##### Ocenění

|                                                                                        |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Základní cena: $52,00 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1 825,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$ | 94 900,- Kč     |
| <b>Korekce základní ceny:</b>                                                          |                 |
| Polohový koeficient $K_5$ :                                                            | $\times 1,0000$ |

|                                     |   |               |
|-------------------------------------|---|---------------|
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ : | × | 2,2920        |
| Cena stavby:                        | = | 217 510,80 Kč |

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 9 roků

Předpokládaná další životnost: 21 roků

Opotřebení:  $100 \times 9 / (9 + 21) = 30,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $217 510,80 \text{ Kč} \times 30,000 \%$

|                                      |   |               |
|--------------------------------------|---|---------------|
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | - | 65 253,24 Kč  |
|                                      | = | 152 257,56 Kč |

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

Index trhu:  $I_T = 1,020$

Index polohy:  $I_P = 0,870$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

|                                    |   |               |
|------------------------------------|---|---------------|
| Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ | = | 152 257,56 Kč |
|                                    | × | 0,887         |
|                                    | = | 135 052,46 Kč |

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| Bazén venkovní nezakrytý – zjištěná cena: | 135 052,46 Kč |
|-------------------------------------------|---------------|

**c.2) Zastřešení bazénu – § 18**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

35.1. Jiné - počet: 1 ks

**Ocenění**

Základní cena:  $1 \text{ ks} \times 90 000,- \text{ Kč/ks}$

|              |   |             |
|--------------|---|-------------|
| Cena stavby: | = | 90 000,- Kč |
|--------------|---|-------------|

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří: 9 roků

Předpokládaná další životnost: 16 roků

Opotřebení:  $100 \times 9 / (9 + 16) = 36,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $90 000,- \text{ Kč} \times 36,000 \%$

|                                      |   |             |
|--------------------------------------|---|-------------|
| Cena objektu po odečtení opotřebení: | - | 32 400,- Kč |
|                                      | = | 57 600,- Kč |

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

Index trhu:  $I_T = 1,020$

Index polohy:  $I_P = 0,870$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

|                                    |   |              |
|------------------------------------|---|--------------|
| Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ | = | 57 600,00 Kč |
|                                    | × | 0,887        |
|                                    | = | 51 091,20 Kč |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Zastřešení bazénu – zjištěná cena: | 51 091,20 Kč |
|------------------------------------|--------------|

**c.3) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na dvou zdech – § 18**

Pol. srovnatelně.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

**34.7. Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na dvou zdech:** 25,50 m<sup>2</sup>

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,292

## Ocenění

**Základní cena:** 25,50 m<sup>2</sup> × 3 160,- Kč/m<sup>2</sup> 80 580,- Kč

**Korekce základní ceny:**

**Polohový koeficient K<sub>S</sub>:** × 1,0000

**Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>:** × 2,2920

**Cena stavby:** = 184 689,36 Kč

## Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 40 roků

**Předpokládaná další životnost:** 20 roků

**Opotřebení:** 100 × 40 / (40 + 20) = 66,667 %

**Odpočet opotřebení:** 184 689,36 Kč × 66,667 %

- 123 126,86 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 61 562,50 Kč

## Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:** I<sub>T</sub> = 1,020

**Index polohy:** I<sub>P</sub> = 0,870

**Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub>** = 61 562,50 Kč

**Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub>** × 0,887

**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp** = 54 605,94 Kč

**Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na dvou zdech –  
zjištěná cena:**

54 605,94 Kč

## c.4) Venkovní úpravy – § 18

- přípojka vody z veřejného řádu
- septik
- oplocení s vraty a vrátky
- venkovní zpevněné plochy
- venkovní krb- sušákové sloupky
- udírna
- pergola

## Ocenění

**Stavby**

Kolna + 128 848,72 Kč

Rodinný dům čp. 1003 + 2 198 193,99 Kč

**Cena staveb – celkem:** = 2 327 042,71 Kč

**Podíl z ceny staveb:** × 4,5 %

**Cena venkovních úprav:** = 104 716,92 Kč

Venkovní úpravy – zjištěná cena:

104 716,92 Kč

**d) Trvalé porosty – § 40 – § 47**

Zastoupení dřevin na pozemku: okrasné stromy a keře, pokrývná plocha 430 m<sup>2</sup>.

**Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47**

| Plocha             | Název | Parc. č. | Koef. | Jedn. cena poz. | Celková cena |
|--------------------|-------|----------|-------|-----------------|--------------|
| 430 m <sup>2</sup> |       | 2261/1   | 0,085 | 947,2125 Kč     | 34 620,62 Kč |

**Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem:**

= 34 620,62 Kč

**Trvalé porosty – zjištěná cena:**

34 620,62 Kč

**e) Pozemky – § 4**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Kostelec nad Černými lesy

Název okresu: Praha-východ

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

| Popis znaku                       | Hodnocení znaku                                                                                                                             | O <sub>i</sub> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1 Velikost obce                   | II. 2001 – 5000 obyvatel                                                                                                                    | 0,80           |
| 2 Hospodářsko-správní význam obce | III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ                                                     | 0,85           |
| 3 Poloha obce                     | III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně                   | 1,02           |
| 4 Technická infrastruktura v obci | II. Elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn                                                            | 0,85           |
| 5 Dopravní obslužnost obce        | I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava                                                                                    | 1,00           |
| 6 Občanská vybavenost v obci      | I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | 1,00           |

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 2\,120,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,250,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím**

Součet výměr pozemků ve funkčním celku:  $vp = 2\,818$  m<sup>2</sup>

**Redukční koeficient:**  $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,871$

**Index trhu:**  $I_T = 1,020$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

| Popis znaku                                   | Hodnocení znaku               | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| 1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku | II. Tvar bez vlivu na využití | 0,00           |

|                                   |                                                             |       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------|
| 2 Svažitost pozemku a expozice    | II. Svažitost terénu pozemku nad 15 %;<br>ostatní orientace | –0,02 |
| 3 Ztížené základové podmínky      | III. Neztížené základové podmínky                           | 0,00  |
| 4 Chráněná území a ochranná pásma | I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | 0,00  |
| 5 Omezení užívání pozemku         | I. Bez omezení užívání                                      | 0,00  |
| 6 Ostatní neuvedené               | II. Bez dalších vlivů                                       | 0,00  |

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,870$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,870$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times R = 947,2125 \text{ Kč/m}^2$

| Parc. č. | Název                    | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]    |
|----------|--------------------------|--------------------------|--------------|
| 2260     | zastav. plocha a nádvoří | 121                      | 114 612,71   |
| 2261/1   | zahrada                  | 2 180                    | 2 064 923,25 |
| 2261/2   | zahrada                  | 517                      | 489 708,86   |
|          | Součet:                  | 2 818                    | 2 669 244,82 |

**Pozemky – zjištěná cena:**

**2 669 244,82 Kč**

## C. Rekapitulace

### Ceny bez odpočtu opotřebení:

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| a) Rodinný dům čp. 1003                         | 4 741 472,35 Kč |
| b) Kolna                                        | 515 394,86 Kč   |
| c) Venkovní úpravy                              |                 |
| 1) Bazén venkovní nezakrytý                     | 192 932,08 Kč   |
| 2) Zastřešení bazénu                            | 79 830,- Kč     |
| 3) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na dvou zdech | 163 819,46 Kč   |
| 4) Venkovní úpravy                              | 236 559,02 Kč   |
| d) Trvalé porosty                               | 34 620,62 Kč    |
| e) Pozemky                                      | 2 669 244,82 Kč |

**Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:**

**8 633 873,21 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:**

**8 633 870,- Kč**

### Výsledné ceny včetně opotřebení:

|                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| a) Rodinný dům čp. 1003                         | 2 198 193,99 Kč |
| b) Kolna                                        | 128 848,72 Kč   |
| c) Venkovní úpravy                              |                 |
| 1) Bazén venkovní nezakrytý                     | 135 052,46 Kč   |
| 2) Zastřešení bazénu                            | 51 091,20 Kč    |
| 3) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na dvou zdech | 54 605,94 Kč    |
| 4) Venkovní úpravy                              | 104 716,92 Kč   |
| d) Trvalé porosty                               | 34 620,62 Kč    |
| e) Pozemky                                      | 2 669 244,82 Kč |

**Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:**

**5 376 374,67 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:**

**5 376 370,- Kč**

**Zjištěná cena: 5 376 370,- Kč**

Cena slovy: pětmilionůtřístasedmdesátšesttisíctřístasedmdesát Kč

V Mirošovicích, 5.11.2016

Jaroslav Trojánek  
K Jezeru 128  
251 66 Mirošovice

## D. Znalecká doložka

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Praze dne 31. 8. 1987, č. j. Spr. 1346/87 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořad. č. 5695/289/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

Mirošovice

5.11.2016

JAROSLAV TROJÁNEK

Mirošovice 128  
okr. Praha - východ

## E. Posouzení tržní hodnoty nemovitostí

Vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi při porovnání se srovnatelnými nemovitostmi v místě a nejbližším okolí a dále při posouzení všech dalších faktorů ovlivňujících cenu konkrétních nemovitostí, jako je poloha obce v regionu i v obci /včetně dostupnosti občanské vybavenosti/, návaznost na dopravní obslužnost, technická infrastruktura, opotřebovanost konstrukcí a vybavení včetně morálního apod., lze stanovit, že **obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase se po závěrečné analýze shora uvedených aspektů určuje na**

**5 900 000,- Kč**

slovy: pětmilionůdevětsettisíc Kč

V Mirošovicích 5.11.2016

JAROSLAV TROJÁNEK  
CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ  
MIROŠOVICE, K JEZERU 128  
251 66 SENČOKLADY  
Mob.: 004 684 912  
Email: jaroslav.trojaneck@seznam.cz



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2016 20:55:02

Kres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 533416 Kostelec nad Černými lesy

Lesní: 670162 Kostelec nad Černými lesy

List vlastnictví: 1192

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Právní vztah, jiný oprávněný                                                  | Identifikátor | Podíl |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                                              |               |       |
| Krejčba Jaroslav a Krejčová Marie, Sportovní 1265/4, Větrnice, 10100 Praha 10 | 380223/004    |       |
| Společné jmění manželů                                                        | 405315/003    |       |

Nemovitosti

Parcely

| Parcela                                                         | Výměra [m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| 2260                                                            | 121         | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Stavba je stavba: Kostelec nad Černými lesy, č.p. 1003, bydlení |             |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 2260                              |             |                            |                |                       |
| 2261/1                                                          | 2180        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |
| 2261/2                                                          | 517         | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |

Jiné práva - Bez zápisu

Právní vztah vlastnického práva

Vztah

Právní vztah pro

Povinnost k

Právní břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

souladu s geometrickým plánem č.1648-048002/2013

Distribuce, a. s., Teplická

Parcela: 2261/2

V-1839/2015-204

4/8, Děčín IV-Podmokly, 40502

číslo, RČ/IČO: 24729035

Právní Salouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-6006100/006 ze dne

04.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.02.2015. Zápis proveden dne 10.03.2015.

V-1839/2015-204

číslo k 16.02.2015 09:50

Jiné zápisy

Vztah

Právní vztah pro

Povinnost k

Právní číselování parcel

LV 1192

Z-5300001/1986-204

Právní upozornění - Bez zápisu

Právní tituly a jiné podklady zápisu

Právní

Právní salouva V11 96/2000.

POLVZ:48/2000

Z-5300048/2000-204

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2016 20:55:02

Kraj: CZ0209 Praha-východ

Obec: 533416 Kostelec nad Černými  
lesy

Parcela: 670162 Kostelec nad Černými  
lesy

List vlastnictví: 1192

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Krejča Jaroslav a Krejčová Marie, Sportovní 1265/4, Vršovice, RČ/IČO: 380223/004  
10100 Praha 10 405315/003

Výpis bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 1265/1  | 53051 | 2180        |
| 1265/2  | 53051 | 517         |

Výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

vytvořil:  
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
přístupem dle zákona o katastru nemovitostí

Vyhotoveno: 29.09.2016 21:04:43

podpis:

Řízení PÚ: .....









