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 a rozvodem plynu/.
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 věcné 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
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_i
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_i

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	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
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

Index polohy: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0{,}970$

a) Rodinný dům čp. 1003 – § 13

Rodinný dům je samostatně situovaný, podsklepený, s dvěmi 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 - závětří chodba, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC, komora, spíž, balkony
2 NP /podkroví/ - chodba se schodišťovým prostorem, kuchyně, 3 pokoje, koupelna, WC, spíž, terasa

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 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 žumpy, osazena vana, sprchový kout, 2* umyvadlo, 2* WC, keramické obklady stěn v kuchyni a hygienických zařízení, , plynové sporáky na PB, digestoře

Stavba domu byla kolaudována v r. 1932, v r. 2002 zastřešeno venkovní schodiště

Stavebně - technický stav: převážně běžná údržba, zhoršený stav původních fasádních o

Podlahová plocha	1 PP - sklepní prostory cca	98,50 m2
	1 NP - podlahová plocha obytných místností s příslušenstvím cca	98,50 m2
	2 NP - podlahová plocha obytných místností s příslušenstvím cca	98,50 m2

Drobné stavby doplňující užívání pozemku:
- přípojka vody z veřejného řadu
- žumpa
- oplocení s vraty a vrátky
- venkovní zpevněné plochy
- krb
- sušákové sloupky
- udírna
- pergola

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 m²
2 NP /podkroví/		120,40 m²
1 PP		120,40 m²
Součet:		= 361,20 m²

Obestavěný prostor OP:

celá stavba	2,75×1,35×2,85+6,71×2,01×5,60+10,41×10,27×6,90+ 10,41×10,27×5,25×0,5+3,95×0,75×1,00+ 1,00×1,00×4,75×0,5×2	=	1 112,15 m³

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 %	Standardní
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:		
21. Instalace plynu	–0,54 × 1,852 × 0,50 %	– 0,0050
26. Ostatní	–0,54 × 4,00 %	– 0,0216
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,9734**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 130,– Kč/m³
Koeficient využití podkroví K_{vp}:	×	1,0900
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9734
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,1400
Základní jednotková cena upravená:	=	4 836,28 Kč/m³

Základní cena upravená: 1 112,15 m³ × 4 836,28 Kč/m³ = **5 378 668,80 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy – standardní
   opotřebení: 32 / (32 + 118) × 100 = 21,333 %
   21,333 % × 5,40 % / 0,9734 + 1,183 %
2. Zdivo – standardní
   opotřebení: 32 / (32 + 63) × 100 = 33,684 %
   33,684 % × 23,40 % / 0,9734 + 8,097 %
3. Stropy – standardní
   opotřebení: 32 / (32 + 63) × 100 = 33,684 %
   33,684 % × 9,10 % / 0,9734 + 3,149 %
4. Střecha – standardní
   opotřebení: 32 / (32 + 58) × 100 = 35,556 %
   35,556 % × 5,40 % / 0,9734 + 1,972 %
5. Krytina – standardní
   opotřebení: 32 / (32 + 8) × 100 = 80,000 %
   80,000 % × 3,30 % / 0,9734 + 2,712 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
   opotřebení: 32 / (32 + 8) × 100 = 80,000 %

80,000 % × 0,80 % / 0,9734 + 0,657 %

7. Vnitřní omítky – standardní
   opotřebení: 32 / (32 + 33) × 100 = 49,231 %
   49,231 % × 6,10 % / 0,9734 + 3,085 %
8. Fasádní omítky – standardní
   opotřebení: 32 / (32 + 13) × 100 = 71,111 %
   71,111 % × 2,80 % / 0,9734 + 2,046 %
9. Vnější obklady – standardní
   opotřebení: 32 / (32 + 58) × 100 = 35,556 %
   35,556 % × 0,50 % / 0,9734 + 0,183 %
10. Vnitřní obklady – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 3) × 100 = 91,429 %
    91,429 % × 2,20 % / 0,9734 + 2,066 %
11. Schody – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 38) × 100 = 45,714 %
    45,714 % × 2,30 % / 0,9734 + 1,080 %
12. Dveře – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 28) × 100 = 53,333 %
    53,333 % × 3,20 % / 0,9734 + 1,753 %
13. Okna – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 18) × 100 = 64,000 %
    64,000 % × 5,10 % / 0,9734 + 3,353 %
14. Podlahy obytných místností – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 8) × 100 = 80,000 %
    80,000 % × 2,10 % / 0,9734 + 1,726 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 18) × 100 = 64,000 %
    64,000 % × 1,30 % / 0,9734 + 0,855 %
16. Vytápění – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 8) × 100 = 80,000 %
    80,000 % × 5,30 % / 0,9734 + 4,356 %
17. Elektroinstalace – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 13) × 100 = 71,111 %
    71,111 % × 4,20 % / 0,9734 + 3,068 %
18. Bleskosvod – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 28) × 100 = 53,333 %
    53,333 % × 0,60 % / 0,9734 + 0,329 %
19. Rozvod vody – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 3) × 100 = 91,429 %
    91,429 % × 2,90 % / 0,9734 + 2,724 %
20. Zdroj teplé vody – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 3) × 100 = 91,429 %
    91,429 % × 1,70 % / 0,9734 + 1,597 %
22. Kanalizace – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 28) × 100 = 53,333 %
    53,333 % × 2,70 % / 0,9734 + 1,479 %
23. Vybavení kuchyně – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 18) × 100 = 64,000 %
    64,000 % × 0,50 % / 0,9734 + 0,329 %
24. Vnitřní vybavení – standardní
    opotřebení: 32 / (32 + 3) × 100 = 91,429 %

91,429 % × 4,30 % / 0,9734	+ 4,039 %	
25. Záchod – standardní		
opotřebení: 32 / (32 + 3) × 100 = 91,429 %		
91,429 % × 0,30 % / 0,9734	+ 0,282 %	
26. Ostatní – podstandardní		
opotřebení: 32 / (32 + 8) × 100 = 80,000 %		
80,000 % × 4,00 % × 0,46 / 0,9734	+ 1,512 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 53,632 %	
Odpočet opotřebení: 5 378 668,80 Kč × 53,632 %	–	2 884 687,65 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	**2 493 981,15 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1{,}020$
Index polohy: $I_P = 0{,}970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	2 493 981,15 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,989
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**2 466 547,36 Kč**

Rodinný dům čp. 1003 – zjištěná cena: **2 466 547,36 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 m³

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 × 1,852 × 3,80 %	– 0,0380
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		**= 0,9620**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,– Kč/m³	
Koeficient vybavení stavby K_4:	×	0,9620	
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,0880	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 510,82 Kč/m³	
Základní cena upravená: 231,42 m³ × 2 510,82 Kč/m³		=	**581 053,96 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 75,000 %

Odpočet opotřebení: 581 053,96 Kč × 75,000 %	–	435 790,47 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**145 263,49 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,020$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	145 263,49 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,989
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**143 665,59 Kč**

Kolna – zjištěná cena: **143 665,59 Kč**

c) Venkovní úpravy

c.1) Bazén venkovní nezakrytý – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

21. Bazén venkovní nezakrytý: 52,00 m³ 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 m³ OP × 1 825,– Kč/m³ OP		94 900,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	×	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 × 9 / (9 + 21) = 30,000 %

Odpočet opotřebení: 217 510,80 Kč × 30,000 %	–	65 253,24 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**152 257,56 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,020
Index polohy: I_P = 0,970

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	152 257,56 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P	×	0,989
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	**150 582,73 Kč**

Bazén venkovní nezakrytý – zjištěná cena: **150 582,73 Kč**

c.2) Zastřešení bazénu – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 1 ks

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 90 000,– Kč/ks		90 000,– Kč
Cena stavby:	=	**90 000,– Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 9 roků
Předpokládaná další životnost: 16 roků
Opotřebení: 100 × 9 / (9 + 16) = 36,000 %

Odpočet opotřebení: 90 000,– Kč × 36,000 %	–	32 400,– Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	**57 600,– Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1{,}020$
Index polohy: $I_P = 0{,}970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	57 600,00 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,989
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**56 966,40 Kč**

Zastřešení bazénu – zjištěná cena: **56 966,40 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 m²
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 m² × 3 160,– Kč/m²		80 580,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5:	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i:	×	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: $I_T = 1{,}020$
Index polohy: $I_P = 0{,}970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	61 562,50 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,989
Cena stavby: CS = $CS_N \times pp$	=	**60 885,31 Kč**

Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na dvou zdech – zjištěná cena: **60 885,31 Kč**

d) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Zastoupení dřevin na pozemku: okrasné stromy a keře, pokryvná plocha 430 m².

Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
430 m²		2261/1	0,085	1 056,0875 Kč	38 600,– Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem:				=	38 600,– Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: **38 600,– 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_i
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. Elektřina, 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/m²

Základní cena pozemku: $\mathbf{ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,250,–}$ **Kč/m²**

(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: $vp = 2\,818$ m²

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

Index trhu: $I_T = 1{,}020$

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
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 %; 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

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

Index polohy: $I_P = 0{,}970$

Index cenového porovnání dle § 4: I = $I_T \times I_O \times I_P$ = 0,970

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × *R* = 1 056,0875 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m²]	Cena [Kč]
2260	zastav. plocha a nádvoří	121	127 786,59
2261/1	zahrada	2 180	2 302 270,75
2261/2	zahrada	517	545 997,24
	Součet:	2 818	2 976 054,58

Pozemky – zjištěná cena: **2 976 054,58 Kč**

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům čp. 1003	5 319 503,44 Kč
b) Kolna	574 662,37 Kč
c) Venkovní úpravy	
1) Bazén venkovní nezakrytý	215 118,18 Kč
2) Zastřešení bazénu	89 010,– Kč
3) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na dvou zdech	182 657,78 Kč
d) Trvalé porosty	38 600,– Kč
e) Pozemky	2 976 054,58 Kč
Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:	**9 395 606,35 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	**9 395 610,– Kč**

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Rodinný dům čp. 1003	2 466 547,36 Kč
b) Kolna	143 665,59 Kč
c) Venkovní úpravy	
1) Bazén venkovní nezakrytý	150 582,73 Kč
2) Zastřešení bazénu	56 966,40 Kč
3) Terasa, výška nad 1,5 do 2,1 m na dvou zdech	60 885,31 Kč
d) Trvalé porosty	38 600,– Kč
e) Pozemky	2 976 054,58 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	**5 893 301,97 Kč**
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	**5 893 300,– Kč**

Zjištěná cena: 5 893 300,– Kč

Cena slovy: pětmilionůosmsetdevadesáttřitisícetřista 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. 5695/2916 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

Přílohy
- výpisy z KN
- snímek katastrální mapy
- poloha obce v regionu
- fotodokumentace

V Mirošovicích 5.11.2016

JAROSLAV TROJÁNEK
znalec v oboru
ekonomika
ceny a odhady nemovitostí

JAROSLAV TROJÁNEK
CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ
MIROŠOVICE, K JEZERU 128
251 66 SENOHRABY
Mob.: 604 484 012
Email: jaroslav.trojanek@seznam.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *29.09.2016 20:55:02*

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533416 Kostelec nad Černými lesy

Území: 670162 Kostelec nad Černými lesy List vlastnictví: 1192

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krejča Jaroslav a Krejčová Marie, Sportovní 1265/4, Vršovice, 10100 Praha 10	380223/004 405315/003	
* společné jmění manželů		

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2260	121	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí 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

Věcná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Vztah	Povinnost k	
Omezení pro		
Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení v souladu s geometrickým plánem č.1648-048002/2013		
E.ON Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035	Parcela: 2261/2	V-1839/2015-204
Listina Smlouva 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
Platné k 16.02.2015 09:50		

Jiné zápisy

Vztah	Povinnost k	
Omezení pro		
Číslování parcel		
	LV 1192	Z-5300001/1986-204

Tíhy a upozornění - Bez zápisu

Podkladové tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Kupní smlouva V11 96/2000.

	POLVZ:48/2000	Z-5300048/2000-204

Poznámka

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

Území: 670162 Kostelec nad Černými lesy List vlastnictví: 1192

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník

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

Výpis bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
[redacted]/1	53051	2180
[redacted]/2	53051	517

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

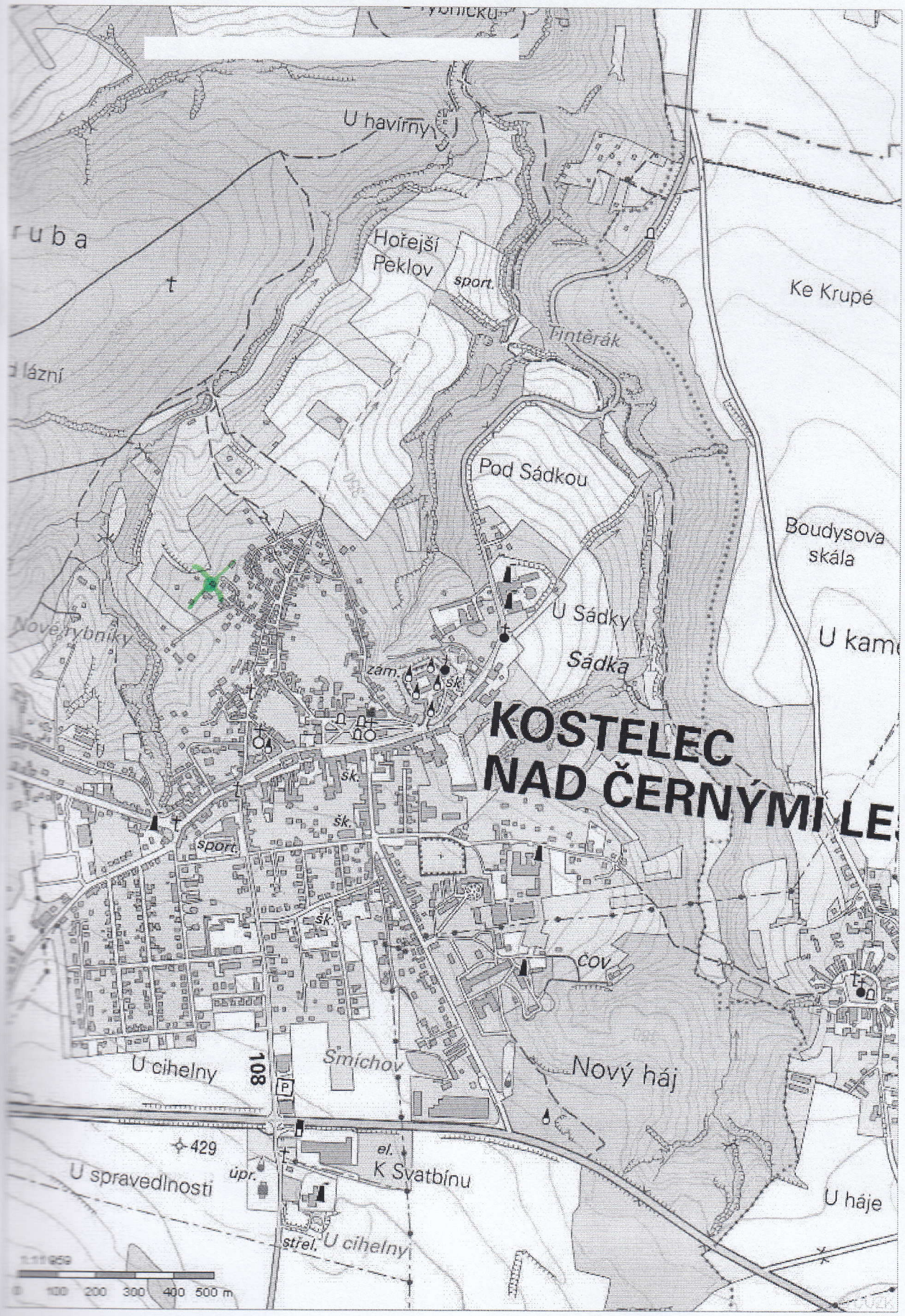
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

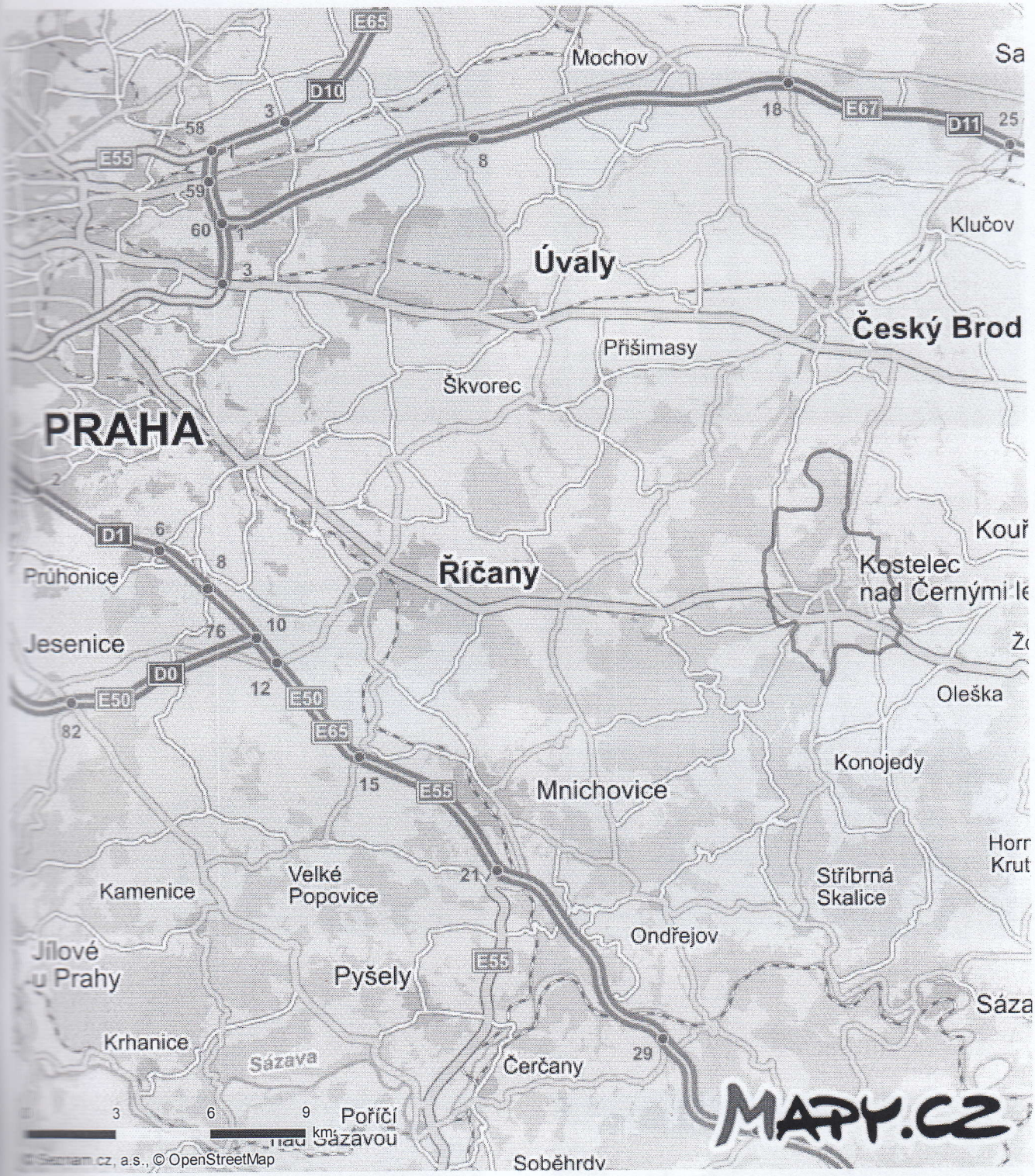
Zpracoval:
Úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vytvořeno dálkovým přístupem

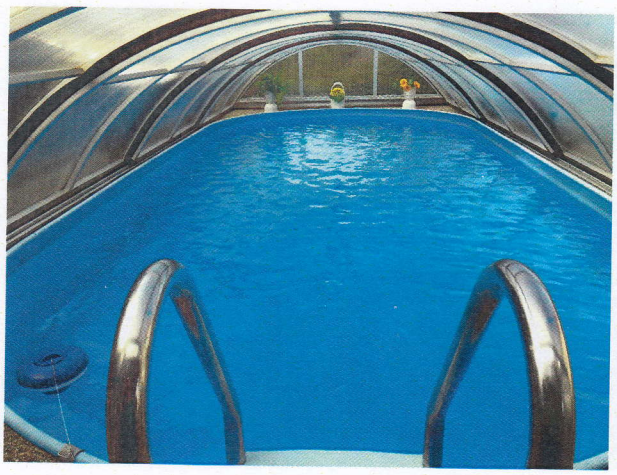
Vyhotoveno: 29.09.2016 21:04:43

Otisk razítko:

Řízení PÚ: .....


U havírny
Hořejší Peklov
sport.
Ke Krupé
Pod Sádkou
Boudysova skála
U Sádky
Sádka
U kame
KOSTELEC NAD ČERNÝMI LE
zám.
šk.
sport.
cov.
U cihelny
108
Šmíchov
Nový háj
429
U spravedlnosti
úpr.
el.
K Svatbínu
U háje
střel.
U cihelny
0 100 200 300 400 500 m


E65
Mochov
Sa
D10
E67
D11
25
18
3
58
E55
1
8
59
60
1
Úvaly
Klučov
3
Český Brod
Přišimasy
Škvorec
PRAHA
D1
6
Kouř
8
Průhonice
Říčany
Kostelec
nad Černými le
76
10
Jesenice
D0
12
E50
E50
Oleška
82
E65
Konojedy
15
E55
Mnichovice
Horr
Krut
Velké
Popovice
21
Stříbrná
Skalice
Kamenice
Ondřejov
Jílové
u Prahy
Pyšely
E55
Sáza
Krhanice
Sázava
29
Čerčany
3
6
9
Poříčí
nad Sázavou
km
Soběhrdy
MAPY.CZ
© Seznam.cz, a.s., © OpenStreetMap



JAROSLAV TROJÁNEK
znalec v oboru
ekonomika
ceny a odhady nemovitostí