

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3858-187/14

O ceně stavebního pozemku č. 161 zastavěná plocha a nádvoří s rodinným domem č.p.388 a dalším příslušenstvím, vše v k.ú. Dolní Křečany, obci Rumburk, okresu Děčín.

Objednatel znaleckého posudku:

Top Credit a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu na žádost objednatele

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. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 13.10.2014 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ústí nad Labem 16.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z pozemku a budovy rodinného domu s příslušenstvím v obci Rumburk, katastrální území Dolní Křečany, který si vyžádala spol. Top Credit a.s.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Slévačská 388/9
408 01 Rumburk 3-Dolní Křečany
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Rumburk
Katastrální území: Dolní Křečany
Počet obyvatel: 11 147
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **960,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{589,15 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 803 pro obec Rumburk, katastrální území Dolní Křečany
- snímek katastrální mapy
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ústecký kraj, hospodařením je pověřen : Střední odborná škola mediální grafiky a polygrafie, Rumburk, příspěvková organizace, Jiříkovská 840/4, 40801 Rumburk, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Ústecký kraj, hospodařením je pověřen : Střední odborná škola medální grafiky a polygrafie, Rumburk, příspěvková organizace, Jiřikovská 840/4, 40801 Rumburk, Velká Hradební 3118/48, 40001 Ústí nad Labem, vlastnictví: výhradní

dle LV č.803 a prohlášení objednatele ke dni ocenění:

- bez omezení vlastnického práva

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena. S ohledem na prohlídku objektu nemá znalec pochybnosti o jejím účelu či charakteru. Ocenění pozemků vychází ze stavu záznamových listin a ocenění ostatních částí vychází z nálezu na základě prohlídky.

7. Celkový popis nemovité věci

Posuzované nemovitosti jsou lokalizovány v zastavěném území města. Dolní Křečany tvoří severozápadní cíp města. Jsou lokalizovány v zástavbě dalších rodinných domů, v mírně svažitém terénu, poblíž železniční tratě, s přístupem z místní komunikace
Oceněn je stavební pozemek, součást, tj. rodinný dům č.p. 388, vedlejší stavby, studna a venkovní úpravy.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p 388

1.2. Příslušenství

1.2.1. Stodola

1.2.2. Vedlejší stavba

1.2.3. Studna

1.2.4. Venkovní úpravy

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek

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. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu - bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,20
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,696}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům č.p 388

Dvoupodlažní částečně podsklepený samostatně stojící objekt se sedlovou střechou a částečně využitým podkrovím. Původní objekt tvaru L, do dvora i na uliční stranu provedeny jednopodlažní přístavby s pultovou střechou. Svislé obvodové zdivo zděné, tl. 45 cm. Strop 1.PP nespalný klenbový, nad NP dřevěné trámové s viditelnými trámy. Krytina eternitové šablony. Podlaha různá - kamenná dlažba, PVC, keramická i dřevěná. Okna dřevěná, dvojitá i zdvojená. Dveře dřevěné hladké a náplňové. Venkovní a vnitřní úpravy vápenné, starší, ve špatném stavu. Vytápění kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody boilers. Budova napojena na přípojku plynu a el. energie, není napojení na veřejný řád vod a na kanalizaci.

Dispozice: 1.PP chodba se schodištěm, dva sklepy 1.NP chodba se schodištěm, bytová jednotka 2+1, dále nevyužívaný pokoj, prádelna, sklad, koupelna s WC, 2.NP byt 2+1, 2 samostatné pokoje, podkroví - letní pokoj.

Dům má charakter rodinného domu, obestavěný prostor je ale větší než 1100 m³, tudíž je oceněn dle § 13 vyhlášky. Celkový stav nemovitosti odpovídá vysokému stáří, je nutná celková rekonstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
spodní stavba	11,20*5,15*2,50 =	144,20 m ³
vrchní stavba	(16,40*9,40+8,67*4,40+4,40*2,00)*5,71+(2,80*2,00*2,70)+(10,67*4,75*3,00) =	1 315,49 m ³
zastřešení	(16,40*9,40+8,67*4,40)*3,13+(4,70*8,67*2,43/2) + (4,40*2,00*0,35) =	654,51 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	144,20 m ³
vrchní stavba	NP	1 315,49 m ³
zastřešení	Z	654,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 114,20 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	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	25	0,46	2,56
2. Zdivo	P	22,30	75	0,46	7,69
3. Stropy	P	8,40	35	0,46	1,35
3. Stropy	S	8,40	65	1,00	5,46
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	P	6,20	100	0,46	2,85
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51
16. Vytápění	C	4,40	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,76
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6676

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6676
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 788,65
Plná cena: 2 114,20 m ³ * 2 788,65 Kč/m ³	=	5 895 763,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 104 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 104 / 120 = 86,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	884 364,57 Kč
*	0,696
=	615 517,74 Kč

Rodinný dům č.p 388 - zjištěná cena = **615 517,74 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. stodola

Dvoupodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou postavený ve dvoře. Značně zanedbaná údržba, objekt na hranici životnosti.

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.NP	7,50*13,00	=	97,50
2.NP	97,50	=	97,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	97,50 m ²	3,67 m
2.NP	97,50 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	97,50*6,47	=	630,83 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	630,83 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		630,83 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	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	C	3,00	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					56,09
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5609

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	5,83	104	150	69,33	4,0419
2. Obvodové stěny	P	31,80	100,00	0,46	14,63	26,09	104	109	95,41	24,8925
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	35,30	104	109	95,41	33,6797
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	13,01	104	109	95,41	12,4128
5. Krytina	P	8,10	100,00	0,46	3,73	6,65	104	104	100,00	6,6500
6. Klempířské práce	P	1,70	100,00	0,46	0,78	1,39	104	104	100,00	1,3900
7. Úprava povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81	5,01	104	104	100,00	5,0100
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	6,72	104	104	100,00	6,7200
Opotřebení:										94,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5609
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 449,23
Plná cena: 630,83 m ³ * 1 449,23 Kč/m ³	=	914 217,76 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 94,8 % /100)	*	0,052
Nákladová cena stavby CS_N	=	47 539,32 Kč
Koeficient pp	*	0,696
Cena stavby CS	=	33 087,37 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	33 087,37 Kč

1.2.2. vedlejší stavba

Jednopodlažní nepodsklepený objekt ve dvoře používaný jako garáž. Vybudován v r. 1966, přípojka el. proudu. Technický stav velmi špatný, do objektu zatéká.

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,NP	5,45*4,60	=	25,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1,NP	25,07 m ²	4,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	25,07*4,30	=	107,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	107,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		107,80 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	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					63,54
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6354

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6354
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 641,71
Plná cena: 107,80 m ³ * 1 641,71 Kč/m ³	=	176 976,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 58 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 58 = 82,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 82,8 % / 100)	*	0,172
Nákladová cena stavby CS_N	=	30 439,93 Kč
Koeficient pp	*	0,696
Cena stavby CS	=	21 186,19 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	21 186,19 Kč

1.2.3. studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	7,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 7 620,- Kč

Základní cena celkem	=	17 370,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2930
Upravená cena studny	=	39 829,41 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 104 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 124 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 104 / 124 = 83,9 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 83,9 \% / 100)$

*	0,161
=	6 412,54Kč
=	6 412,54 Kč
*	0,696
=	4 463,13 Kč
=	4 463,13 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Studna - zjištěná cena

1.2.4. venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvoří vodovodní přípojka ze studny, vodárna, kanalizační přípojka, žumpa ,el. a plynová přípojka, oplocení včetně vrat, zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
rodinný dům č.p 388	615 517,74 Kč
stodola	33 087,37 Kč
vedlejší stavba	21 186,19 Kč
Celkem:	669 791,30 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	669 791,30
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350
Venkovní úpravy - zjištěná cena	= 23 442,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební pozemek

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,740$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,740 = 0,696$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	589,15	0,696		410,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	161	1 143,00	410,05	468 687,15
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					468 687,15

Stavební pozemek - zjištěná cena = 468 687,15 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. rodinný dům č.p 388 615 517,70 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. stodola 33 087,40 Kč

1.2.2. vedlejší stavba 21 186,20 Kč

1.2.3. studna 4 463,10 Kč

1.2.4. venkovní úpravy 23 442,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 697 697,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. stavební pozemek 468 687,20 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 468 687,20 Kč

Celkem 1 166 384,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 166 384,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 166 380,- Kč

slovy: Jedenmiliónjednostošedesátšesttisíctřistaosmdesát Kč

Cena obvyklá

Porovnání

Porovnání je provedeno metodikou pro ČS a.s.

Vybrány byly tři obdobné rodinné domy nabízené na realitních serverech. Odlišnosti jsou upraveny koeficienty v tabulce. Ocenění provedeno v rámci celků, tj. s pozemky a venkovními úpravami.

Porovnávané objekty - popisy viz přílohy

č.	Lokalita okres Ústí nad Labem	Počet podlaží	dopravní dostupnost	Jiné	Cena požadovaná, resp. zaplacená	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena po redukci v Kč
	Oceňovaný objekt RD Rumburk, Dolní Křečany	2	dobrá	zhoršený		poloha	velikost	dostupnost	stav	jiné	pramen		
1	RD D. Křečany	2	dobrá	dobrý stav	1 720 000	1,00	0,90	1,00	1,20	1,00	0,90	1,20	1 433 333
2	RD Rumburk	2	dobrá	špatný stav	990 000	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	0,90	0,89	1 113 750
3	RD Jiřikov	3	dobrá	zhoršený	1 500 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,11	1 350 000
Celkem průměr												Kč 1 299 028	
Minimum												Kč 1 113 750	
Maximum												Kč 1 433 333	
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.												Kč 1 251 090	
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu													
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu													
K3 - Koeficient úpravy na dopravní dostupnost objektu , možnost parkování													
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)													
K5 - Koeficient úpravy jiné													
K6 - Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
KC - Koeficient celkový $KC = (K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / K6$													
Odhad podle metodiky České spořitelny, a.s.: průměr mínus 15% rozdílu maxima a minima (zaokrouhleno)													

Porovnávací hodnota: 1 251 090 Kč

Cena obvyklá je stanovena dle porovnání s přihlédnutím k vyhláskovému znaleckému posudku.

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena:

1 240 000- Kč

slovy: Jeden milion dvě stě čtyřicet tisíc Kč

V Ústí nad Labem 16.10.2014

Mgr. Ota Zeman
Hoření 3
400 11 Ústí nad Labem
telefon: 602 461820
e-mail: reality.zeman@volny.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.22.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.května 2001 pod č.j. Spr. 3533/2001 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3858-187/14 znaleckého deníku.