

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2645-93/2018**

spoluvlastnického podílu 1/48 na pozemcích st.p.č.48, p.č.65/1 s rodinným domem čp.39 a příslušenstvím, ul.Vítězná, v k.ú. a obci: Velké Přítočno, okres: Kladno.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Kladno - č.j.088EX 2510/09  
ul.Petra Bezruč 1416  
27201 Kladno

**Účel znaleckého posudku:** nařízení exekuce

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 15.11.2018 znalecký posudek vypracoval:**

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

Ve Velké Dobré 24.11.2018

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu 1/48 na pozemcích st.p.č.48, p.č.65/1 s rodinným domem čp.39 a příslušenstvím, ul.Vítězná, v k.ú. a obci: Velké Přítočno, okres: Kladno ; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům - spol.podíl:1/48  
Adresa předmětu ocenění: Vítězná 39  
273 51 Velké Přítočno  
LV: 44  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kladno  
Obec: Velké Přítočno  
Katastrální území: Velké Přítočno  
Počet obyvatel: 1 028  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 690,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{810,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.11.2018 za přítomnosti p.Žáčka Petra a p.Žáčka Miroslava.

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 15.11.2018
- fotodokumentace nemovitosti ze dne 15.11.2018
- výpis z KN ze dne 26.10.2018
- snímek katastrální mapy ze dne 14.11.2018
- usnesení Ex.úřadu Kladno o ustanovení znalce ze dne 22.6.2018 (č.j.088 EX 2510/09)
- exekuční příkaz ze dne 16.11.2016
- žádost vypracování posudku ze dne 26.10.2018
- plány ústředního vytápění z 08/1974

- geometrický plán pro vyznačení objektu na st.p.č.48 z 02/1977 vypracovaný Ing. Žádníkem Jaroslavem (č.plánu:762-123-96/77)
- stavební plán rodinného domku z června 1973 vypracovaný p.Martinem Křiššem
- údaje zjištěné na Magistrátě města Kladna dne 19.11.2018 :
  - a/ kolaudační rozhodnutí ze dne 15.11.1976 vydané pod č.j.OVÚP/9707/1976
  - b/ stavební povolení ze dne 4.1.1974
  - c/ územní souhlas ke kanalizační přípojce ze dne 6.5.2015

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Stavební plány rodinného domu odpovídají skutečnosti pouze částečně, protože ve stavebních plánech není zakreslen suterén.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl:1/48 na pozemcích st.p.č.48, p.č.65/1 s rodinným domem čp.39 a příslušenstvím v ulici Vítězné, ve východní části obce Velké Přítočno.

Příslušenství rodinného domu tvoří 3 vedlejší stavby, garáž, venkovní úpravy, studna a trvalé porosty.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Pozemky st.p.č.48, p.č.65/1
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům čp.39
  - 1.3. Garáž
  - 1.4. Vedlejší stavba (přístřešek)
  - 1.5. Vedlejší stavba (pro chov slepic)
  - 1.6. Vedlejší stavba (kolna)
  - 1.7. Studna
  - 1.8. Trvalé porosty

## **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., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Spoluvlastnický podíl 1/48 je velmi obtížně prodejný...!	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Jedná se o velmi dobrou polohu pro klidné rodinné bydlení, v blízkosti Kladna (1 km) a Prahy (20km); v blízkosti napojení na dálnici D6 Praha-Karlovy Vary, a proto bylo použito přírážky 30%...!	III	0,30

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,384}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,412}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,426}$$

### 1. Pozemky st.p.č.48, p.č.65/1

#### 1.1. pozemky

Jedná se o pozemky rovinaté, přístupné ze zpevněné komunikace; s možností napojení na vodovod, plynovod, elektroinstalaci, kanalizaci; nachází se ve východní části obce, ale v blízkosti středu obce.

#### **Ocenění**

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,384}$$

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
--------------------	-----------	----------------------

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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,384 = 1,426$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	810,-	1,426		1 155,06	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.48	457	1 155,06	527 862,42
§ 4 odst. 1	zahradka	65/1	929	1 155,06	1 073 050,74
Stavební pozemky - celkem			1 386		<b>1 600 913,16</b>

### 1.2. Rodinný dům čp.39

Jedná se o rodinný dům se 2 nadzemními podlažími, částečně podsklepený, s plochou střechou a plechovou krytinou; jenž byl postaven v r.1976.

Obvodové zdivo je z cihel a škvárobetonových tvárnic, stropy jsou z ocelových nosníků a desek Hurdis; okna jsou plastová (částečně ve zhoršeném stavu...).

Přízemí je dispozičně členěno na kuchyň, pokoj, chodbu, komoru, WC, sklad, šatnu, koupelnu; ve 2.nadzemním podlaží je chodba, kuchyň, koupelna s WC, 2 pokoje, lodžie; v suterenu je chodba, kotelna, sklad.

Rodinný dům je napojen na veřejnou elektroinstalaci (380,220V), vodovod, kanalizaci, plynovod; vytápění je ústřední, teplovodní (plynový kotel); ohřev TUV je zajištěn plyn.ohřívačem; v kuchyni je plynový sporák.

V ceně rodinného domu jsou již zahrnuty venkovní úpravy:

přípojky inž.sítí, venkovní schody, zpevněné plochy(ve zhoršeném stavu...), plotová vrata, oplocení, vnitřní plot a vrátka, pilíř plynu; vedlejší stavby jsou oceněny samostatně.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 42 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 931,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.nadz.podl.:	10,0*11,0	=	110,00 m <sup>2</sup>
2.nadz.podl.:	10,60*11,0	=	116,60 m <sup>2</sup>
1.podz.podl.:	11,0*6,0	=	66,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadz.podl.:	110,00 m <sup>2</sup>	2,95 m
2.nadz.podl.:	116,60 m <sup>2</sup>	2,75 m
1.podz.podl.:	66,00 m <sup>2</sup>	2,55 m

### Obestavěný prostor

1.nadz.podl.:	(10,0*11,0)*(2,95)	=	324,50 m <sup>3</sup>
2.nadz.podl.:	(10,60*11,0)*(2,75)	=	320,65 m <sup>3</sup>
1.podz.podl.:	(11,0*6,0)*(2,55)	=	168,30 m <sup>3</sup>
zastřešení:	10,60*11,0*0,25	=	29,15 m <sup>3</sup>
podezdívka nep.č.:	11,0*4,0*0,60	=	26,40 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>869,00 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	110,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	292,60 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,66

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou II 1,00

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,790 = \mathbf{0,901}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,384}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,931,- \text{ Kč/m}^3 * 0,901 = 1\,739,83 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 869,00 \text{ m}^3 * 1\,739,83 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 1,384 = 2\,155\,261,- \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 155 261,- Kč**

### 1.3. Garáž

Jedná se o zděnou garáž přistavěnou na východní straně rodinného domu, s plochou střechou a asfaltovanou krytinou; vrata jsou kovová, otevíravá; podlaha je betonová, je zde světelná elektroinstalace.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	42 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 891,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.nadz.podl.: 3,40\*6,50 = 22,10 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadz.podl.:	22,10 m <sup>2</sup>	2,40 m

### Obestavěný prostor

1.nadz.podl.:	(3,40*6,50)*(2,40)	=	53,04 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>53,04 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00

2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,790 = \mathbf{0,766}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,384}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,891,- \text{ Kč/m}^3 * 0,766 = 1\,448,51 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 53,04 \text{ m}^3 * 1\,448,51 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 1,384 = 109\,521,- \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 109 521,- Kč**

### 1.4. Vedlejší stavba (přístřešek)

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

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.nadz.podl.	6,70*3,0	=	20,10

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.nadz.podl.	20,10 m <sup>2</sup>	3,20 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.nadz.podl.	6,70*3,0*(2,50+3,20)/2	=	57,29 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.nadz.podl.	NP	57,29 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		57,29 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	N	31,00	100	1,54	47,74
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					116,74
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,1674</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,1674
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 688,-</b>
<b>Plná cena:</b> 57,29 m <sup>3</sup> * 1 688,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>96 706,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 60 = 83,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 83,3 % / 100)	*	0,167
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>16 150,- Kč</b>
Koeficient pp	*	1,426

**Cena stavby CS** = 23 029,90 Kč

**Vedlejší stavba (přístřešek) - zjištěná cena** = 23 029,90 Kč

### 1.5. Vedlejší stavba (pro chov slepic)

Jedná se o zděný objekt se sedlovou střechou a taškovou krytinou, využívaný dříve jako slepičárna.

#### 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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### Obestavěný prostor

##### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.nadz.podl.	4,40*3,60*2,10	=	33,26 m <sup>3</sup>
zastřešení	4,40*3,60*2,20/2	=	17,42 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.nadz.podl.	NP	33,26 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	17,42 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>50,68 m<sup>3</sup></u>

#### Popis a hodnocení standardu

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

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	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	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,20
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9420</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9420
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>1</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 270,-</b>
<b>Plná cena:</b> 50,68 m <sup>3</sup> * 2 270,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>115 044,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

	*	0,250
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>28 761,- Kč</b>
Koeficient pp	*	1,426
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>41 013,19 Kč</b>

**Vedlejší stavba (pro chov slepic) - zjištěná cena** = **41 013,19 Kč**

### 1.6. Vedlejší stavba (kolna)

Jedná se zděný objekt s pultovou střechou a s krytinou z vlnitého eternitu.

### 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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.nadz.podl.	6,30*6,20*(1,50+3,0)/2	=	87,89 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.nadz.podl.	NP	87,89 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		87,89 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské 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	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7330</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7330
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 766,-</b>
<b>Plná cena:</b> 87,89 m <sup>3</sup> * 1 766,- Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>155 214,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>38 804,- Kč</b>
Koeficient pp	*	1,426

**Cena stavby CS** = 55 334,50 Kč

**Vedlejší stavba (kolna) - zjištěná cena** = 55 334,50 Kč

### 1.7. Studna

Jedná se o kopanou studnu, o hloubce 8m.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### 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: 3,00 m \* 3 810,- Kč/m + 11 430,- Kč

**Základní cena celkem** = 21 180,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 2,3820

**Upravená cena studny** = 45 406,- Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 42 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 58 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 42 / 100 = 42,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 42,0 \% / 100)$  \* 0,580

= 26 335,-Kč

#### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 10 780,- Kč/ks + 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 10 780,- Kč

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20): \* 0,9000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41): \* 2,3820

= 23 110,- Kč

opotřebení čerpadel 42,0 % \* 0,580

= 13 403,80 Kč

**Upravená cena čerpadel** + 13 403,80 Kč

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>** = 39 739,- Kč

Koeficient pp \* 1,426

**Cena stavby CS** = 56 667,81 Kč

**Studna - zjištěná cena** = 56 667,81 Kč

### 1.8. Trvalé porosty

Jedná se o smíšené trvalé porosty na p.č.65/1; oceněno zjednodušeným způsobem.

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

Celková cena pozemku:	Kč	813 340,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	929,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	400,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	350 200,22
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>22 763,00</u>

**Trvalé porosty - zjištěná cena = 22 763,- Kč**

### Pozemky st.p.č.48, p.č.65/1 - rekapitulace

**1.1. Pozemky: 1 600 913,16 Kč**

#### Stavby a porosty na pozemku:

<b>1.2. Rodinný dům čp.39</b>	2 155 261,- Kč
1.3. Garáž	109 521,- Kč
1.4. Vedlejší stavba (přístřešek)	23 029,90 Kč
1.5. Vedlejší stavba (pro chov slepic)	41 013,19 Kč
1.6. Vedlejší stavba (kolna)	55 334,50 Kč
1.7. Studna	56 667,81 Kč
1.8. Trvalé porosty	<u>22 763,- Kč</u>

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **2 463 590,40 Kč**

**Pozemky st.p.č.48, p.č.65/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 4 064 503,56 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 48**

**Pozemky st.p.č.48, p.č.65/1 - zjištěná cena = 84 677,- Kč**

## C. REKAPITULACE

1. Pozemky st.p.č.48, p.č.65/1	84 677,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	33 352,36 Kč
1.2. Rodinný dům čp.39	44 901,27 Kč
1.3. Garáž	2 281,69 Kč
1.4. Vedlejší stavba (přístřešek)	479,79 Kč
1.5. Vedlejší stavba (pro chov slepic)	854,44 Kč
1.6. Vedlejší stavba (kolna)	1 152,81 Kč
1.7. Studna	1 180,58 Kč
1.8. Trvalé porosty	<u>474,23 Kč</u>
	= 84 677,- Kč

**Výsledná cena zjištěná - celkem: 84 677,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**84 680,- Kč**

**Závěr - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty):**

Vzhledem ke skutečnosti, že nemám k dispozici uskutečněné prodeje spoluvlastnických podílů na rodinných domech v této lokalitě, nemohu stanovit cenu obvyklou, pouze odhaduji tržní hodnotu spoluvlastnického podílu:1/48.

Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, po vyhodnocení porovnatelných současných nabízených prodejů RD (jako celku) v této lokalitě (viz Příloha č.5 znaleckého posudku), konstatuji, že dle mého názoru: Výsledná cena zjištěná cca odpovídá tržní hodnotě, a stanovuji:

**Tržní hodnota spol.podílu 1/48.....84 000,-Kč**

**(slovy:osmdesátčtyřitisíceKč)**

Jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené (věcná břemena, nájemní smlouvy) nebyla zjištěna...!

Ve Velké Dobré 24.11.2018

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

**D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2645-93/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2645-93/2018.