

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1603 – 14/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p.27, vč. příslušenství a pozemků

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Přelíc, k.ú. Přelíc

Adresa nemovité věci: Přelíc 27, 273 05 Přelíc

Vlastník stavby: VĚDECKOTECHNICKÝ PARK - TESORO a.s., RČ/IČO: 28426380, č. p. 27, 273 05 Přelíc, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: VĚDECKOTECHNICKÝ PARK - TESORO a.s., RČ/IČO: 28426380, č. p. 27, 273 05 Přelíc, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:

GAVLAS, spol. s r.o., IČ: 60472049, DIČ: CZ 60472049

Adresa objednavatele: Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Hanzl

Adresa zhotovitele: Amforová 1905, 155 00 Praha 5

IČ: 645 25 601

telefon: 723 881 535

e-mail: z.hanzl@centrum.cz

DIČ: --

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (ocení stávajícího stavu) pro účel veřejné dražby



OBVYKLÁ CENA

7 630 000 Kč

Datum místního šetření: 20.5.2017

Stav ke dni :

20.5.2017

Za přítomnosti: zástupce klienta

Počet stran: 36 stran

Počet příloh: 23

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 19.6.2017

Ing. Zdeněk Hanzl

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenit nemovitost v aktuálním stavu

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Odhad obvyklé ceny nemovitosti č.901/094/2009 ze dne 28.12.2009 vypracovaný Ing.Ondřejem Kondelíkem
- Usnesení jedn.číslo KPSH 60 INS 17362/2015-A-27
- Údaje z realitních kanceláří a z vlastní databáze

Místopis

Obec Přelíc se nachází v okrese Kladno ve Středočeském kraji. Rozkládá se nad soutokem potoků Drneckého a Šternberského na západním okraji Pražské plošiny, zhruba 9 kilometrů severozápadně od Kladna a 4 kilometry jihozápadně od Slaného. V obci je minimální občanská vybavenost - obecní úřad, hřbitov a některé služby. Dopravní spojení je možné pouze autobusy nebo dopravou vlastní, autobusová zastávka je vzdálena od nemovitosti cca 1,26 km. Rodinný dům se nachází v okrajové části obce. Tato část je s obcí stavebně nesrostlá a jedná se o samotu s velkými docházkovými vzdálenostmi do centra. Občanská vybavenost, kterou obec využívá je v nedalekém Smečně či ve Slaném.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna			☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		veř / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):				☐ MHD	☐ železnice	☐ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):				☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř	
Poloha v obci:				okrajová část - samota			
Přístup k pozemku		☒ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:							
655/1		Obec Přelíc					

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek St.191 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p.27, která měla být novostavbou z roku 2002. Tato stavba nebyla zcela dokončena a v současné době byla několikrát vykradena a vyrabována. Z těchto důvodů ji nelze užívat. Na vedlejším pozemku se nachází nedokončená stavba dvoupodlažní budovy, u které jsou pouze základy, obvodové zdivo 1.-2.NP a strop mezi 1.NP a 2.NP. Mezi ostatní oceňované nemovitosti patří především pozemky užívané jako zemědělská půda, které se nacházejí v okolí. Jedná se o pozemky parc.č. 417/2, 417/3, 417/4, 4232/1, 442/5, 442/7, 442/8, 444/2, 444/3, 447/2, 457/2, 457/3, 460/1, 461, 462/1, 462/2, 463, 520/7, 520/8, 520/9, 520/10, 520/12, 520/13, 652/1, 653, 654, 667/10, 668, 669/1, 669/2, 671/5, 671/6, 681, 682 a pozemky ve zjednodušené evidenci PK - č.462, 463, 654, 669.

Silné stránky

- pěkné okolní prostředí

Slabé stránky

- špatný stavebně -technický stav - stavby nedokončené a neschopné užívání (vykradené a poničené)
- nekompletnost inženýrských sítí
- pro bydlení velká rozloha pozemků - náklady na provoz
- velké docházkové vzdálenosti do centra obce
- absence občanské vybavenosti v místě a v okolí

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| ☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| ☐ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☒ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|---|---|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce

Komentář: Zástavní práva, exekuce jsou zapsána na LV č. 121 a nebyla zohledněna v ceně obvyklé.

VB se týká technické infrastruktury a neomezuje užívání nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 27
2. Budova
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
4. Pozemky
5. Pozemky ostatní plochy

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Budova
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 27
2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

3. Hodnota pozemků

3.1.

4. Porovnávací hodnota

4.1. Porovnávací metoda

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Přelíc 27

273 05 Přelíc

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Přelíc

Katastrální území: Přelíc

Počet obyvatel: 387

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 692,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{264,00 \text{ Kč/m}^2}$

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-	III	0,95

leté vody) - Dle ČAP zóna č.2		
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,643}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,893}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - pouze elektřina	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,435}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_p = 0,605$

1. Rodinný dům č.p. 27

Jedná se o rodinný dům, který je podsklepený, má 2.NP a obytné podkroví. Obsahoval jednu bytovou jednotku charakteru 9+1.

Stáří domu bylo dokladově zjištěno dle kolaudačního rozhodnutí z roku 2002 a činí ke dni ocenění 15 let.

Stavebně -technický stav domu je v současné době zhoršený. Rodinný dům byl prázdný a neobývaný, byl po částech rozkradený (vnitřní zařízení a vybavení) a vyrabovaný. V současné době ho nelze obývat, chybí prvky krátkodobé životnosti.

Základy betonové s funkčními izolacemi proti zemní vlhkosti, nosné konstrukce železobetonové systému Velox, stropy dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem i s přiznanými trámy. Střecha sedlová, dřevěný krov, střešní krytina betonová taška. Klempířské konstrukce byly z mědi, nyní chybí, bleskosvod byl osazen. Schodiště betonové, okna byla dřevěná eurookna (nyní z větší části chybí). Dveře chybí, byly dřevěné obložkové. Vnitřní omítky štukové, vnější vápenné cementové na zateplené fasádě. Podlahové krytiny nejsou. Vytápění bylo ústřední kotlem na tuhá paliva, příprava TUV el.boilery, elektřina zavedena světelná i motorová. Topení bylo rovněž zcizeno.

Voda čerpána z vlastní studny, odkanalizování domu do vlastní ČOV. Ve vzdálenosti cca 200 m od domu se nachází plynový přípojka.

Dispoziční řešení domu je typu 9+1, vzhledem ke špatnému stavu a zanesení nemovitosti nebylo možné veškeré místnosti zaměřit. Z těchto důvodů byl objekt zaměřen z vnější strany a užitná plocha byla dopočítána. Dále bylo vycházeno z předchozího ocenění, kde jsou užitné plochy popsány ve stavu, kdy bylo možné celkové zaměření. Dispoziční řešení a užitné plochy jednotlivých podlaží jsou popsány dále ve znaleckém posudku.

Dispoziční řešení:

1.PP - chodba, prádelna, sušárna, 2 x sklep, technická místnost, komora, sklep

1.NP - zádveří, chodba, obývací pokoj s kuchyní, hala, technická místnost, 2 x ložnice, koupelna s WC

2.NP - hala, pokoj se šatnou, pokoj, koupelna s WC, balkon

Podkroví - pokoj, 2x ložnice se šatnou, koupelna s WC a věž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ D

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP	250,00 m ²	317,00 m ²	2,70 m
1.NP	270,00 m ²	317,00 m ²	2,95 m
2.NP	240,00 m ²	317,00 m ²	2,95 m
Podkroví		317,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	(317)*(2,70+0,10)	=	887,60 m ³
1.NP	(317)*(2,95)	=	935,15 m ³
2.NP	(317)*(2,95)	=	935,15 m ³
Podkroví+zastřešení	(317)*(1,10+ 3,00/2)	=	824,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	887,60 m ³
1.NP	NP	935,15 m ³
2.NP	NP	935,15 m ³
Podkroví+zastřešení	Z	824,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 582,10 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	železobetonové	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	sedlová, dřevěný krov	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	měď	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplená fasáda	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná eurookna	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažby	S	100
16. Vytápění	ústřední kotlem na tuhá paliva	S	100

17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	standardní	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	s vestavěnými spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb, odvětrání, rozvody STA, vestavěné skříně	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30	4,22	100,00	4,22
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30	23,87	100,00	23,87
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,13	100,00	9,13
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20	4,12	100,00	4,12
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00	2,95	85,00	2,51
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,69	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40	6,29	100,00	6,29
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30	3,24	100,00	3,24
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40	2,36	0,00	0,00
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90	3,83	100,00	3,83
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40	3,34	0,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30	5,21	15,00	0,78
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30	2,26	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40	1,38	0,00	0,00
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,13	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00	3,93	100,00	3,93
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50	0,49	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80	2,75	100,00	2,75
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60	1,57	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90	2,85	100,00	2,85
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,49	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70	7,56	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,39	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00	2,95	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

101,80 Rozestavěnost: **67,52**

Koeficient vybavení K₄:

1,0180

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

=

1 900,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

*

1,1000

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0180
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 681,63
Plná cena: 3 582,10 m ³ * 3 681,63 Kč/m ³	=	13 187 966,82 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,6752
Nedokončená stavba	=	8 904 383,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 100 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)

	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 568 725,82 Kč
Koeficient pp	*	0,605
Cena stavby CS	=	4 579 079,12 Kč

Rodinný dům č.p. 27 - zjištěná cena	=	4 579 079,12 Kč
--	---	------------------------

2. Budova

Jedná se o nedokončenou stavbu objektu bydlení /penzionu apod. U chybějících konstrukcí nebyla známa materiálová charakteristika.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	22,50*6,70+4,50*5,00	=	173,25
2.NP	22,50*6,70+4,50*5,00	=	173,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	173,25 m ²	2,95 m	511,09
2.NP	173,25 m ²	2,95 m	511,09
Součet	346,50 m²		1 022,18

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 022,18 / 346,50	= 2,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	346,50 / 2	= 173,25 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	$(22,50 \cdot 6,70 + 4,50 \cdot 5,00) \cdot (2,95)$	=	511,09 m ³
2.NP	$(22,50 \cdot 6,70 + 4,50 \cdot 5,00) \cdot (2,95)$	=	511,09 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	511,09 m ³
2.NP	NP	511,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 022,18 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30	6,78	100,00	6,78

2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20	18,49	100,00	18,49
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,82	50,00	4,41
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90	6,34	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80	3,01	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,65	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60	3,87	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,26	0,00	0,00
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30	3,55	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90	4,19	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70	6,13	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,44	0,00	0,00
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,59	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90	6,34	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,44	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,33	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,43	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,04	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40	3,66	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40	1,51	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40	5,81	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:				93,00	Rozestavěnost: 29,68			
Koeficient vybavení K ₄ :				0,9300				

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9581
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0119
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1270
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 761,50
Plná cena: 1 022,18 m ³ * 3 761,50 Kč/m ³	=	3 844 930,07 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,2968
Nedokončená stavba	=	1 141 175,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 100 = 8,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 8,0 % / 100)	*	0,920

Nákladová cena stavby CS _N	=	1 049 881,23 Kč
Koeficient pp	*	0,605
Cena stavby CS	=	635 178,14 Kč
Budova - zjištěná cena	=	635 178,14 Kč

3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

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

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 27	4 579 079,12 Kč
Celkem:	4 579 079,12 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	4 579 079,12
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 160 267,77 Kč

4. Pozemky

Pozemek St.191 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 27 včetně příslušenství o celkové výměře 317 m²

Pozemek parc.č. 682 vedený jako ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 639 m². Pozemek tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek a je zastavěn nedokončenou stavbou.

Další pozemky jsou zemědělské, vodní plochy a ve zjednodušené evidenci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,893**

Index polohy pozemku **I_P = 0,677**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,893 * 1,000 * 0,677 = 0,605$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	264,-	0,605		159,72	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	191	317,00	159,72	50 631,24
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	639	639,00	159,72	102 061,08
Stavební pozemky - celkem			956,00		152 692,32

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Úcelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
3. Povrchy	0,00
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,216$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční			
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	264,-	0,216 1,000	57,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	652/1	235,00	57,02	13 399,70
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	653	68,00	57,02	3 877,36
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	654	56,00	57,02	3 193,12
Ostatní stavební pozemky - celkem			359,00		20 470,18

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
PK	462	15600	11,00	13,11	60,00	20,98	230,78
PK	463	15600	210,00	13,11	60,00	20,98	4 405,80
PK	654	15600	23,00	13,11	60,00	20,98	482,54
PK	669	15600	355,00	13,11	60,00	20,98	7 447,90
orná půda	417/2	15600	8,00	13,11	60,00	20,98	167,84
orná půda	417/3	15600	62,00	13,11	60,00	20,98	1 300,76
orná půda	417/4	15600	139,00	13,11	60,00	20,98	2 916,22
orná půda	423/1	15600	95,00	13,11	60,00	20,98	1 993,10
orná půda	442/5	15600	24,00	13,11	60,00	20,98	503,52
orná půda	442/7	15600	2 304,00	13,11	60,00	20,98	48 337,92
orná půda	442/8	15600	470,00	13,11	60,00	20,98	9 860,60
orná půda	457/2	15600	1 190,00	13,11	60,00	20,98	24 966,20
orná půda	457/3	15600	2 641,00	13,11	60,00	20,98	55 408,18
trvalý travní porost	462/1	15600	3 243,00	13,11	60,00	20,98	68 038,14
trvalý travní porost	462/2	15600	436,00	13,11	60,00	20,98	9 147,28
orná půda	463	15600	2 624,00	13,11	60,00	20,98	55 051,52
orná půda	520/7	15600	409,00	13,11	60,00	20,98	8 580,82
orná půda	520/8	15600	97,00	13,11	60,00	20,98	2 035,06
orná půda	520/9	15600	13,00	13,11	60,00	20,98	272,74
orná půda	520/10	15600	13,00	13,11	60,00	20,98	272,74
orná půda	520/12	13011	3 644,00	7,24	60,00	11,58	42 197,52
orná půda	520/12	15600	10 971,00	13,11	60,00	20,98	230 171,58
orná půda	520/13	15600	13,00	13,11	60,00	20,98	272,74

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 28 995,00 m² **574 061,50**

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku

§ 8 odstavec 4	264,-	0,06	1,00			15,84
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	444/2	348,00		15,84	5 512,32
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	444/3	146,00		15,84	2 312,64
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	669/2	26,00		15,84	411,84
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	671/5	277,00		15,84	4 387,68
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	671/6	82,00		15,84	1 298,88
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	667/10	30,00		15,84	475,20
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 909,00 m ²						14 398,56

Pozemky - zjištěná cena = 761 622,56 Kč

5. Pozemky ostatní plochy

Pozemky tvořící ostatní plochy, jiné plochy.

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
3. Povrchy	0,00
P3. Povrchy	
III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,270}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, veřejně nepříst., komerční					
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	264,-	0,270	1,000	71,28	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4,	ostatní plocha	668	176,00	71,28	12 545,28

komerční					
§ 4 odst. 3 a 4,	ostatní plocha	669/1	15,00	71,28	1 069,20
komerční					
§ 4 odst. 3 a 4,	ostatní plocha	681	1 700,00	71,28	121 176,-
komerční					
§ 4 odst. 3 a 4,	ostatní plocha	460/1	2 229,00	71,28	158 883,12
komerční					
§ 4 odst. 3 a 4,	ostatní plocha	461	2 244,00	71,28	159 952,32
komerční					
§ 4 odst. 3 a 4,	ostatní plocha	447/2	307,00	71,28	21 882,96
komerční					
Ostatní stavební pozemky - celkem			6 671,00		475 508,88

Pozemky ostatní plochy - zjištěná cena = **475 508,88 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova

Jedná se o nedokončenou stavbu objektu bydlení /penzionu apod. U chybějících konstrukcí nebyla známa materiálová charakteristika.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	D. budovy pro společenské a kulturní účely
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1261

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	22,50*6,70+4,50*5,00	=	173,25
2.NP	22,50*6,70+4,50*5,00	=	173,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	173,25 m ²	2,95 m	511,09
2.NP	173,25 m ²	2,95 m	511,09
Součet	346,50 m²		1 022,18

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 022,18 / 346,50	= 2,95 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	346,50 / 2	= 173,25 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(22,50*6,70+4,50*5,00)*(2,95)	=	511,09 m ³
2.NP	(22,50*6,70+4,50*5,00)*(2,95)	=	511,09 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	511,09 m ³
2.NP	NP	511,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 022,18 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		C	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		S	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		S	100
21. Ohřev teplé vody		S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		S	100
24. Výtahy		S	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30	6,78	100,00	6,78
2. Svislé konstrukce	S	17,20	100	1,00	17,20	18,49	100,00	18,49
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,82	50,00	4,41
4. Krov, střecha	S	5,90	100	1,00	5,90	6,34	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80	3,01	0,00	0,00

6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,65	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,60	100	1,00	3,60	3,87	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10	2,26	0,00	0,00
10. Schody	S	3,30	100	1,00	3,30	3,55	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,90	100	1,00	3,90	4,19	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70	6,13	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20	3,44	0,00	0,00
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,59	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90	6,34	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20	3,44	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,33	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,43	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,04	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,40	100	1,00	3,40	3,66	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40	1,51	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40	5,81	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:				93,00	Rozestavěnost: 29,68			
Koeficient vybavení K ₄ :				0,9300				

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 611,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9581
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0119
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1270
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 761,50
Plná cena: 1 022,18 m ³ * 3 761,50 Kč/m ³	=	3 844 930,07 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,2968
Nedokončená stavba	=	1 141 175,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 100 = 7,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 7,0 % / 100)	*	0,930

Budova - zjištěná cena	=	1 061 292,98 Kč
-------------------------------	---	------------------------

1.2. Rodinný dům č.p. 27

Jedná se o rodinný dům, který je podsklepený, má 2.NP a obytné podkroví. Obsahoval jednu

bytovou jednotku charakteru 9+1.

Stáří domu bylo dokladově zjištěno dle kolaudačního rozhodnutí z roku 2002 a činí ke dni ocenění 14 let.

Stavebně -technický stav domu je v současné době zhoršený. Rodinný dům byl prázdný a neobývaný, byl po částech rozkradený (vnitřní zařízení a vybavení) a vyrabovaný. V současné době ho nelze obývat, chybí prvky krátkodobé životnosti.

Základy betonové s funkčními izolacemi proti zemní vlhkosti, nosné konstrukce železobetonové systému Velox, stropy dřevěné trámové s rovným omítaným podhledem i s přiznanými trámy. Střecha sedlová, dřevěný krov, střešní krytina betonová taška. Klempířské konstrukce byly z mědi, nyní chybí, bleskosvod byl osazen. Schodiště betonové, okna byla dřevěná eurookna (nyní z větší části chybí). Dveře chybí, byly dřevěné obložkové. Vnitřní omítky štukové, vnější vápenné cementové na zateplené fasádě. Podlahové krytiny nejsou. Vytápění bylo ústřední kotlem na tuhá paliva, příprava TUV el.boilery, elektřina zavedena světelná i motorová. Topení bylo rovněž zcizeno.

Voda čerpána z vlastní studny, odkanalizování domu do ČOV. Ve vzdálenosti cca 200 m od domu se nachází plynový přípojka.

Dispoziční řešení:

1.PP - chodba, prádelna, sušárna, 2 x sklep, technická místnost, komora, sklep

1.NP - zádveří, chodba, obývací pokoj s kuchyní, hala, technická místnost, 2 x ložnice, koupelna s WC

2.NP - hala, pokoj se šatnou, pokoj, koupelna s WC, balkon

Podkroví - pokoj, 2x ložnice se šatnou, koupelna s WC a věž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP	317,00 m ²	2,70 m
1.NP	317,00 m ²	2,95 m
2.NP	317,00 m ²	2,95 m
Podkroví	317,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	(317)*(2,70+0,10)	=	887,60 m ³
1.NP	(317)*(2,95)	=	935,15 m ³

2.NP	(317)*(2,95)	=	935,15 m ³
Podkroví+zastřešení	(317)*(1,10+ 3,00/2)	=	824,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	887,60 m ³
1.NP	NP	935,15 m ³
2.NP	NP	935,15 m ³
Podkroví+zastřešení	Z	824,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 582,10 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	železobetonové	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	sedlová, dřevěný krov	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	měď	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zateplená fasáda	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná eurookna	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažby	S	100
16. Vytápění	ústřední kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	standardní	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	s vestavěnými spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	krb, odvětrání, rozvody STA, vestavěné skříně	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30	4,22	100,00	4,22
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30	23,87	100,00	23,87
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	9,13	100,00	9,13
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20	4,12	100,00	4,12
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00	2,95	85,00	2,51
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70	0,69	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40	6,29	100,00	6,29
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30	3,24	100,00	3,24
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40	2,36	0,00	0,00
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90	3,83	100,00	3,83
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40	3,34	0,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30	5,21	15,00	0,78
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30	2,26	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40	1,38	0,00	0,00
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20	4,13	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00	3,93	100,00	3,93
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50	0,49	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80	2,75	100,00	2,75
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60	1,57	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90	2,85	100,00	2,85
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,49	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	N	5,00	100	1,54	7,70	7,56	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,39	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00	2,95	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:				101,80	Rozestavěnost: 67,52			
Koeficient vybavení K ₄ :				1,0180				

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 900,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1000

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0180

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1630

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 681,63**

Plná cena: 3 582,10 m³ * 3 681,63 Kč/m³

= **13 187 966,82 Kč**

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,6752

Nedokončená stavba

= **8 904 383,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 86 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 100 = 14,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 14,0 % / 100)	*	0,860
--	---	-------

Rodinný dům č.p. 27 - zjištěná cena = **7 657 769,65 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

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

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 27	7 657 769,65 Kč
Celkem:	7 657 769,65 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	7 657 769,65
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **268 021,94 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1.

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Hodnota pozemků byla převzata z cen administrativních - viz tabulka. Většina pozemků je malých rozměrů, využití jako zemědělská půda.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	191	317	450,00	142 650
ostatní plocha	681	1 700	200,00	340 000
ostatní plocha	682	639	200,00	127 800
ostatní plocha	461/1	2 229	200,00	445 800
orná půda, trv.tr.por	viz. tabulka	28 995	21,00	608 895
ostatní plocha	viz. tabulka	3 101	30,00	93 030
vodní plocha	viz. tabulka	859	15,00	12 885
Celková výměra pozemků		37 840	Hodnota pozemků celkem	1 771 060

Parcela č.	Výměra m2	Charakter	Cena /m2	Cena celkem Kč
St.191	317	zast.pl.a nádvoří	450	142 650
681	1 700	ostatní pl., jiná pl.	200	340 000
682	639	ostatní pl., jiná pl.	200	127 800
460/1	2 229	ostatní pl., jiná pl.	200	445 800
Celkem	4 885			1 056 250
Zemědělské pozemky				
417/2	8	orná půda	21	168
417/3	62	orná půda	21	1 302
417/4	139	orná půda	21	2 919
423/1	95	orná půda	21	1 995
442/5	24	orná půda	21	504
442/7	2 304	orná půda	21	48 384
442/8	470	orná půda	21	9 870
463	2 624	orná půda	21	55 104
520/7	409	orná půda	21	8 589
520/8	97	orná půda	21	2 037
520/9	13	orná půda	21	273
520/10	13	orná půda	21	273
520/12	14 615	orná půda	12	306 915
520/13	13	orná půda	21	273
462/1	3 243	trvalý trav.porost	21	68 103
462/2	436	trvalý trav.porost	21	9 156
457/2	1 190	orná půda	21	24 990
457/3	2 641	orná půda	21	55 461
PK 462	11	zjednoduš.evidence	21	231
PK 463	210	zjednoduš.evidence	21	4 410
PK 654	23	zjednoduš.evidence	21	483
PK 669	355	zjednoduš.evidence	21	7 455
Celkem	28 995			608 895
Ostatní plochy a komunikace				
447/2	307	ostatní pl., jiná pl.	30	9 210
461	2 244	ostatní pl., jiná pl.	30	67 320
668	176	ostatní pl., jiná pl.	30	5 280
669/1	15	ostatní pl., jiná pl.	30	450
652/1	235	ost.pl., ost.komunik.	30	7 050
653	68	ost.pl., ost.komunik.	30	2 040
654	56	ost.pl., ost.komunik.	30	1 680
Celkem	3 101			93 030
Vodní plocha				
444/2	348	vodní plocha	15	5 220
444/3	146	vodní plocha	15	2 190
667/10	30	vodní plocha	15	450
669/2	26	vodní plocha	15	390
671/5	277	vodní plocha	15	4 155
671/6	82	vodní plocha	15	1 230
Celkem	859			12 885
Celkem	32 955			715 560

4. Porovnávací ocenění

4.1 Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	800,00 m ²	700obytná/200 nebytová (uvažována 1/2)
Obestavěný prostor:	4 699,38 m ³	
Zastavěná plocha:	317,00 m ²	

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej rodinného domu 270 m2, pozemek 1 845 m2

Exkluzivně nabízíme k prodeji nadstandardní samostatně stojící rodinný dům o dispozici 7+1 s balkonem , terasou a krásnou udržovanou zahradou s krytým bazénem 8x3,5m a jezírkem s rybičkami v blízkosti města Slaný . Plocha pozemku je 1845 m2. V obytných místnostech jsou plovoucí podlahy , v chodbě , koupelnách a kuchyni je keramická dlažba . Kuchyňská linka je plně vybavena vestavnými spotřebiči. K domu je možné dokoupit sousedící pozemek o velikosti 921m2, vhodný na výstavbu dalšího domu (není součástí kupní ceny). Ideální bydlení na krásném místě s dojezdem 20min do Prahy. Dům lze financovat hypotečním úvěrem , který vám zdarma rádi zajistíme . Pro více informací volejte makléře nemovitosti.

Lokalita Studeněves, okres Kladno

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,62
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj: www.sreality.cz



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - nedokončenost; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,477	12 190

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
270,00 m ²	1 845 m ²	6 900 000 Kč	25 556 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 286 m2, pozemek 832 m2

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji nádherný, prostorný a osobitý dům - vilu ve Smečně. Jedná se o třípodlažní objekt s dispozicí 6+1. V 1.PP, které je částečně v úrovni zahrady najdete garáž, sklep a místnost pro fitness. V 1. NP se nachází vstupní hala, kuchyně, obývací pokoj s krbem a jídelnou, velká koupelna s vanou a sprchovým koutem, šatna a samostatné WC. Ve 2. NP pak máte k dispozici ložnici, dva vzájemně průchozí dětské pokoje, pokoj se šatnou, pracovnu, šatnu a samostatné WC. Vše uzavírá půda, která má průchozí výšku téměř po celé zastavěné ploše domu a

kteřá se dá snadno přestavět na další obytné patro s úchvatným výhledem na blízký zámek a okolní krajinu. Pozemek je dvouúrovňový a rozkládá se na něm zahrada o rozloze 672 m².

Dům se nachází v klidné části obce, avšak jen několik set metrů od centra, kde najdete veškeré základní služby. V bezprostředním okolí je také ZŠ a mateřská škola. Místo vyniká také snadnou dostupností hl. města Prahy. Nájezd na R7 (Praha - Slaný - Chomutov) je vzdálen 3 km a do centra vzdáleného 40 km se autem dostanete za cca 35 minut. Pokud nechcete za nákupy a zábavou do Prahy, vše Vám nabídne také pouhých 10 km vzdálené Kladno nebo 6,5 km vzdálené Slaný. Pro odpočinek a relaxaci najdete v blízkém okolí např. zámek Lány s parkem a oborou, křivoklátské lesy nebo na opačné straně České středohoří. Dům nabízí velký rozvojový potenciál a je možné jej využít pouze k bydlení nebo v kombinaci s firemním sídlem nebo jako investici. Rozhodně doporučujeme prohlídku. Pro bližší informace kontaktujte prosím makléře.

Lokalita Školská, Smečno

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,68
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80

Zdroj:

www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší, nedokončenost; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

**Celkový
koef. K_c**
0,50

**Upravená j. cena
Kč/m²**
10 802

Užitná plocha

286,00 m²

Výměra pozemku.

832 m²

Celková cena

6 150 000 Kč

Jednotková cena

21 503 Kč/m²



Název: Prodej rodinného domu 400 m², pozemek 2 591 m²

Nabízíme k prodeji vícegenerační prvorepublikovou vilu na pozemku o celkové výměře 2591m², se zastavěnou plochou 250m², obytnou plochou cca 400m², v obci Libušín - Důl Max. V přízemí domu jsou dvě bytové jednotky 3+1 s vlastním vchodem a 2+1 se vstupem z hlavního vchodu. Do patra vede původní dřevěné schodiště kde se nachází dva byty 1+1, 3+1 a velký půdní prostor. Všechny jednotky mají vlastní měřiče energií. V některých částech domu proběhla částečná renovace, jinak zbytek je určený k rekonstrukci. Vytápění lokální elektrické a krbovými kamny, obecní vodovod a kanalizace, plynová přípojka na hranici pozemku. Dům je podsklepený, na pozemek je samostatný vjezd. Velice klidné místo zajišťující nerušené soukromí.

Lokalita Důl Max, Libušín

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,68
K5 Celkový stav	1,00



K6 Vliv pozemku	1,20		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80		
Zdroj:	www.sreality.cz		
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²	
Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - menší dům; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - lepší, nedokončenost; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;	0,53	5 965	
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
400,00 m ²	2 591 m ²	4 500 000 Kč	11 250 Kč/m ²

Název: Prodej rodinného domu 400 m2, pozemek 638 m2

Prodej prostorného rodinného domu na okraji obce. Dům je po vnitřní rekonstrukci, nové rozvody elektřiny, vody, plynu, nové podlahy, připraven k nastěhování. Dům je podsklepený, k dispozici též prostorná půda. Možnost využití též jako restaurace spojená s bydlením, v zázemí je 3x WC, 2x koupelna, velké místnosti, zadní vchod. Venku předzahrádka a menší zahrada vedle domu.

Lokalita Vyšehrad, Kladno - Švermov

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,69
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



Zdroj:

www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší, nedokončenost; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,54	5 670

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
400,00 m ²	638 m ²	4 200 000 Kč	10 500 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	5 649 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 652 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 190 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	8 652 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	800,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 921 600 Kč

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
25 000 000 Kč	Kupní cena ze dne 25.5.2009 činila 25.000.000,-Kč. V této ceně byla novostavba rodinného, plně funkčního domu s okolními pozemky. V

současné době nemá tato cena vypovídací hodnotu. Nemovitost nelze užívat.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	Rodinný dům č.p. 27	4 579 079,00 Kč
1.2	Budova	635 178,00 Kč
1.3	Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	160 267,00 Kč
		5 374 524,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	761 623,00 Kč
2.2	Pozemky ostatní plochy	475 509,00 Kč
		1 237 132,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1	Budova	1 061 293,00 Kč
1.2	Rodinný dům č.p. 27	7 657 770,00 Kč
		8 719 063,00 Kč

2. Ocenění ostatních staveb nákladovou metodou

2.1	Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	268 022,00 Kč
-----	---	---------------

3. Ocenění pozemků

3.1		1 771 060,00 Kč
-----	--	-----------------

4. Porovnávací ocenění

4.1	Porovnávací metoda	6 921 600,00 Kč
-----	--------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	6 921 600 Kč
Výnosová hodnota	Nebyla stanovena
Věcná hodnota	10 649 910 Kč
Hodnota pozemku	1 771 060 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	6 304 769 Kč

Obvyklá cena

7 630 000 Kč

slovy: Sedmmilionůšestsetřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.4.9

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena obvyklá byla stanovena na základě porovnávací hodnoty. U porovnávaných nemovitostí byla koeficientem snížena současná nedokončenost. Do pozemků pro porovnání byly použity pozemky St.191, parc.č. 681, 682 a 460/1. Ostatní pozemky jsou oceněny samostatně v hodnotě 710.000,-Kč. Jako užitná plocha byla uvažována plocha obytná 700 m² a z nebytové plochy 200 m² pouze 1/2, tzn.celkem 800m².

V Praze 19.6.2017

Ing. Zdeněk Hanzl
Amforová 1905

Dle zadání je znaleckým posudkem zjišťován poměr obvyklých cen souborů nemovitých věcí zajištěných ve prospěch zajištěných věřitelů prvních v pořadí (Česká spořitelna a.s. a ČR – Finanční úřad pro Středočeský kraj):

Ve prospěch zajištěného věřitele prvního v pořadí České spořitelny a.s. je na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 4.5.2010 zapsáno zástavní právo smluvní (právní účinky vkladu ke dni 10.5.2010, č.j. V-870-2010/231 na těchto nemovitých věcech (dále také jen „Nemovité věci I“):

- parcela p.č. st. 191 jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 27, - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 317 m², celková obvyklá cena OC = 5 946 999 Kč, (OC pozemku st.191 = 317 m²*450 = 142 650 Kč + OC stavby 5 804 439 Kč)
- parcela p.č. 462 – poz. ve zjednodušené evidenci (PK) o výměře 11 m² – obvyklá cena (OC) 11 * 21 = 231 Kč
- parcela p.č. 463 – poz. ve zjednodušené evidenci (PK) o výměře 210 m² – obvyklá cena (OC) 210 * 21 = 4410 Kč
- parcela p.č. 654 – poz. ve zjednodušené evidenci (PK) o výměře 23 m² – obvyklá cena (OC) 23 * 21 = 483 Kč
- parcela p.č. 669 – poz. ve zjednodušené evidenci (PK) o výměře 355 m² – obvyklá cena (OC) 355 * 21 = 7455 Kč
- parcela p.č. 417/2 – orná půda o výměře 8 m² - obvyklá cena (OC) 8 * 21 = 168 Kč
- parcela p.č. 417/3 – orná půda o výměře 62 m² - obvyklá cena (OC) 62 * 21 = 1302 Kč
- parcela p.č. 417/4 – orná půda o výměře 139 m² - obvyklá cena (OC) 139 * 21 = 2919 Kč
- parcela p.č. 423/1 – orná půda o výměře 95 m² - obvyklá cena (OC) 95 * 21 = 1995 Kč
- parcela p.č. 442/5 – orná půda o výměře 24 m² - obvyklá cena (OC) 24 * 21 = 504 Kč
- parcela p.č. 442/7 – orná půda o výměře 2304 m² - obvyklá cena (OC) 2304 * 21 = 48 384 Kč
- parcela p.č. 444/2 – vodní plocha o výměře 348 m² - obvyklá cena (OC) 348 * 15 = 5220 Kč
- parcela p.č. 447/2 – ostatní plocha o výměře 307 m² - obvyklá cena (OC) 307 * 30 = 9210 Kč
- parcela p.č. 457/2 – orná půda o výměře 1190 m² - obvyklá cena (OC) 1190 * 21 = 24990 Kč
- parcela p.č. 460/1 – ostatní plocha o výměře 2229 m² - obvyklá cena (OC) 2229 m² * 30 = 66 870 Kč
- parcela p.č. 461 – ostatní plocha o výměře 2244 m² - obvyklá cena (OC) 2244 m² * 30 = 67 320 Kč
- parcela p.č. 462/1 – trvalý travní porost o výměře 3243 m² - obvyklá cena (OC) 3243 m² * 21 = 68 103 Kč
- parcela p.č. 462/2 – trvalý travní porost o výměře 436 m² - obvyklá cena (OC) 436 m² * 21 = 9 156 Kč
- parcela p.č. 520/10 – orná půda o výměře 13 m² - obvyklá cena (OC) 13 m² * 21 = 273 Kč
- parcela p.č. 520/7 – orná půda o výměře 409 m² - obvyklá cena (OC) 409 m² * 21 = 8589 Kč
- parcela p.č. 520/8 – orná půda o výměře 97 m² - obvyklá cena (OC) 97 m² * 21 = 2037 Kč
- parcela p.č. 520/9 – orná půda o výměře 13 m² - obvyklá cena (OC) 13 m² * 21 = 273 Kč
- parcela p.č. 520/13 – orná půda o výměře 13 m² - obvyklá cena (OC) 13 m² * 21 = 273 Kč
- parcela p.č. 652/1 – ostatní plocha o výměře 235 m² - obvyklá cena (OC) 235 m² * 30 = 7050 Kč
- parcela p.č. 653 – ostatní plocha o výměře 68 m² - obvyklá cena (OC) 68 m² * 30 = 2040 Kč
- parcela p.č. 667/10 – vodní plocha o výměře 30 m² - obvyklá cena (OC) 30 m² * 15 = 450 Kč
- parcela p.č. 668 – ostatní plocha o výměře 176 m² - obvyklá cena (OC) 176 m² * 30 = 5280 Kč
- parcela p.č. 669/1 – ostatní plocha o výměře 15 m² - obvyklá cena (OC) 15 m² * 30 = 450 Kč
- parcela p.č. 669/2 – vodní plocha o výměře 26 m² - obvyklá cena (OC) 26 m² * 15 = 390 Kč
- parcela p.č. 671/5 – vodní plocha o výměře 277 m² - obvyklá cena (OC) 277 m² * 15 = 4155 Kč
- parcela p.č. 681 – ostatní plocha o výměře 1700 m² - obvyklá cena (OC) 1700 m² * 30 = 51 000 Kč

Kč

- parcela p.č. 682 – ostatní plocha o výměře 639 m², součástí pozemku je rozestavěná stavba nezapsaná v KN, celková obvyklá cena OC je 849 571 Kč (OC pozemku 639 m²*200 = 127 800 Kč + OC stavby 721 771 Kč)

Celková výměra všech výše uvedených Nemovitých věcí I zajištěných zástavním právem ve prospěch zajištěného věřitele prvního v pořadí České spořitelny, a.s. činí 17256 m².

Celková obvyklá cena výše uvedených Nemovitých věcí I zajištěných zástavním právem ve prospěch zajištěného věřitele prvního v pořadí České spořitelny, a.s. činí 7 197 550 Kč.

Ve prospěch České republiky - Finančního úřadu pro Středočeský kraj je na základě Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1443585/2015/2102-80541-8026101315/2015-231 zapsáno zástavní právo (právní účinky zápisu ke dni 26.3.2015, č.j. V-1315/2015-231) na Nemovitých věcech I a dále na těchto nemovitých věcech:

- parcela p.č. 442/58 – orná půda o výměře 470 m² - obvyklá cena (OC) 470 * 21 = 9870 Kč
 - parcela p.č. 444/3 – vodní plocha o výměře 146 m² - obvyklá cena (OC) 146 * 15 = 2190 Kč
 - parcela p.č. 457/3 – orná půda o výměře 2641 m² - obvyklá cena (OC) 2641 * 21 = 55 461 Kč
 - parcela p.č. 463 – orná půda o výměře 2624 m² - obvyklá cena (OC) 2624 * 21 = 55 104 Kč
 - parcela p.č. 520/12 – orná půda o výměře 14 615 m² - obvyklá cena (OC) 14 615 * 21 = 306 915 Kč
 - parcela p.č. 654 – poz. ostatní plocha, ost. komunikace o výměře 56 m² – obvyklá cena (OC) 56 * 30 = 1680 Kč
 - parcela p.č. 671/6 – vodní plocha o výměře 82 m² - obvyklá cena (OC) 82 * 15 = 1230 Kč
- (výše uvedené nemovité věci dále také jen „Nemovité věci II“).

Celková výměra všech výše uvedených Nemovitých věcí II zajištěných zástavním právem ve prospěch zajištěného věřitele prvního v pořadí - České republiky – Finančního úřadu pro Středočeský kraj činí 20 634 m².

Celková obvyklá cena výše uvedených Nemovitých věcí II zajištěných zástavním právem ve prospěch zajištěného věřitele prvního v pořadí České republiky – Finančního úřadu pro Středočeský kraj činí 432 450,- Kč.

Celková výměra všech výše uvedených nemovitých věcí (Nemovitých věcí I a Nemovitých věcí II – dále jen „Nemovitých věcí“) činí 37.890 m².

Stanovená obvyklá cena (OC) Nemovitých věcí (Nemovitých věcí I a Nemovitých věcí II) je 7 630 000 Kč.

Poměr obvyklých cen souborů nemovitých věcí zajištěných ve prospěch zajištěných věřitelů prvních v pořadí uplatněných přihláškou pohledávky:

- Nemovitých věcí I (zajištěných ve prospěch České spořitelny, a.s.) ve výši 7.197.550,- Kč tak činí 94,332 % ze stanovené obvyklé ceny Nemovitých věcí.
- Nemovitých věcí II (zajištěných ve ČR – Finančního úřadu pro Středočeský kraj ve výši 432.450,- Kč tak činí 5,668 % ze stanovené obvyklé ceny Nemovitých věcí.

V Praze 19.6.2017

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2. 5. 1995, č. j. Spr. 3594/94 pro obory: - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí - stavebnictví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1603 – 14/2017 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14/2017.
--------------------------	---

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	9
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa	1









