ZNALECKÝ POSUDEK

č. 53/19153/2013

O ceně nemovitosti - domu čp. 16 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemkem st.p.č. 148/1, k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice

Objednatel znaleckého posudku:

Ondřej Vároš
Hlavní 16
417 54 Kostomlaty pod Milešovkou

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitosti pro účely jejího převodu mezi fyzickými či právnickými osobami

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 5.3.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák
Sibova 286/8
418 01 Bílina
Telefon: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

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

V Bílině 5.3.2013

Ing. Jan DVOŘÁK znalec z oboru Ekonomika, odhad cen a odhady

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - domu čp. 16 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemkem st.p.č. 148/1, k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Dům čp. 16 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemkem st.p.č. 148/1
Adresa předmětu ocenění:	Hlavní 16 417 54 Kostomlaty pod Milešovkou
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Kostomlaty pod Milešovkou
Katastrální území:	Kostomlaty pod Milešovkou
Počet obyvatel:	885

Výchozí cena stavebního pozemku $C_P = 35 + (a - 1000) * 0{,}007414 = 35{,}0000$ Kč/m^2
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m^2

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.3.2013 za přítomnosti objednatele a znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- požadavek objednatele ze dne 5.3.2013 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 238 pro k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 5.3.2013 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 5.3.2013 e zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti bylo znalcem odhadováno na základě jeho zkušeností
- údaje o stáří ostatních objektů nemovitosti, poskytnuté objednatelem na místě odhadu
- informace o provedených modernizačních pracích na nemovitosti, poskytnuté objednatelem na místě odhadu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace od stavby původní nemovitosti nebyla znalci předložena, objednatel vlastník nemovitosti ji nemají k dispozici a tato pravděpodobně již neexistuje.
Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o nemovitost, sloužící obytným účelům, se vším příslušenstvím, takto byla také postavena, je dosud užívána a je takovou ji proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je umístěna jako samostatný objekt v nepravidelné zástavbě Hlavní ulice, u hla

komunikace procházející obcí, v její zastavěné části.
Od ulice je oddělena chodníkem a krajnicí komunikace.
Hlavním objektem nemovitosti je tedy dům čp. 16.
Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti porosty a pozemek
st.p.č. 148/1, zastavěná plocha, o výměře 1 498 m²
vše k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice.
Vše je oploceno a tvoří jeden samostatný územně uzavřený celek.
Jiné součásti nemovitost nemá.
Použité předpisy a materiály:
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

8. Obsah znaleckého posudku

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1_1) Dům čp. 16
a.1_2) Zemědělské stavení u domu

1.2. Příslušenství

a.2_1) Hospodářský objekt ve dvoře
a.2_2) Hospodářský objekt u chodníku
a.2_3) Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

b) Ocenění pozemků

b$_1$) Pozemky

c) Ocenění trvalých porostů

c$_1$) Porosty

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1_1) dům čp. 16

Popis:

Jde o dvoupodlažní, částečně podsklepený objekt, se sedlovou střechou, která je využita pouze jako

půda.
Objekt je zděný z převážně smíšeného (1.PP a 1.NP), částečně cihelného (2.NP) zdiva, stropy v 1.PP a 1.NP jsou klenuté, ve 2.NP potom rovné, dřevěné trámové, s rákosovým zaomítnutým podhledem, krytina střechy je tašková, klempířské konstrukce jsou kompletní z Ti-Zn plechu, vnější omítky jsou břizolitové, uzemnění objektu hromosvodem provedeno není.
Objekt je využit pouze k obytným účelům, provozní místnosti zde nejsou situovány.
Jsou zde situované 2 bytové jednotky, každá v jednom NP, každá o velikosti 4 + 1 s příslušenstvím, společné je pouze etážové vytápění s kotlem na TP..
Objekt má tedy charakter rodinného domu, ocenění proto uvažuji dle § 5 vyhl.
Stáří domu je cca z roku 1877.
Tomuto stáří též odpovídají jednotlivé konstrukční znaky a prvky objektu (tvary stropů, tloušťky zdiva apod.).
Stáří objektu tedy uvažuji 2013 - 1877 = 136 let.
Technický stav objektu jako celku je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří, životnost dřevěných prvků stropů a krovů je však již omezená. Také technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí je průměrný, některé tyto prvky či instalace jsou staršího data provedení s omezenou další životností, některé jsou naopak novější. Objekt má před několika lety vyměněnou střešní krytinu vč. klempířiny, a dále novější plastová okna.
Ve zdivu 1.PP a 1.NP se částečně projevuje vzlínavost zemní vlhkosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, 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:	1121

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m²]
1.PP	8,50*9,50+5,75*3,75+1,80*4,00	=	109,51
1.NP	17,60*9,45+5,75*3,75	=	187,88
2.NP	17,60*9,45	=	166,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	109,51 m²	2,20 m
1.NP	187,88 m²	3,30 m
2.NP	166,32 m²	3,10 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m³]
1.PP	(8,50*9,50+5,75*3,75+1,80*4,00)*(2,20)	=	240,93 m³
1.NP	(17,60*9,45+5,75*3,75)*(3,30)	=	620,01 m³
2.NP	(17,60*9,45)*(3,10)	=	515,59 m³

Střecha	(17,60*9,45)*(4,10/2)	=	340,96 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	240,93 m³
1.NP	NP	620,01 m³
2.NP	NP	515,59 m³
Střecha	Z	340,96 m³
Obestavěný prostor - celkem:		1 717,49 m³

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo:	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
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:	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady:	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100	1,00	2,30
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:	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění:	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace:	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod:	C	0,60	100	0,00	0,00
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:	S	0,50	100	1,00	0,50
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					91,47

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m³]	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9147
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1500
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,1510
Základní cena upravená	[Kč/m³]	=	**3 800,-**

Plná cena: 1 717,49 m^3 * 3 800,- Kč/m^3 = **6 526 462,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 136 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 171 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 136 / 171 = 79,532 % - 5 190 626,- Kč

Dům čp. 16 - zjištěná cena = **1 335 836,- Kč**

a.1_2) zemědělské stavení u domu

Popis:
Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, která je využita pouze jako pů (seník).
Objekt je zděný z převážně smíšeného zdiva, stropy jsou klenuté, krytina střechy je taško klempířské konstrukce jsou kompletní z Ti-Zn plechu, vnější omítky jsou břizolitové, uzemn objektu hromosvodem provedeno není.
Objekt je využit jako zemědělské stavení, jeho popis a ocenění proto uvažuji dle § 3 vyhl.
Stáří domu je cca z roku 1877.
Tomuto stáří též odpovídají jednotlivé konstrukční znaky a prvky objektu (tvary stropů, tlouš zdiva apod.).
Stáří objektu tedy uvažuji 2013 - 1877 = 136 let.
Technický stav objektu jako celku je podprůměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, povídajícím přiměřenému opotřebení a stáří, životnost dřevěných prvků krovů je však již omez Také technický stav prvků PSV a rozvodů inž. sítí je podprůměrný.
Ve zdivu 1.NP se částečně projevuje vzlínavost zemní vlhkosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova § 3	O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m^2]
1.NP	18,70*8,10	=	151,47

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška	Souč
1.NP	151,47 m2	3,35 m	507,42
Součet	**151,47**		**507,42**

Průměrná výška podlaží: PVP = 507,42 / 151,47 = 3,35 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 151,47 / 1 = 151,47 m^2

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m³]
1.NP	(18,70*8,10)*(3,35)	=	507,42 m³
Střecha	(18,70*8,10)*(1,20+4,00)/2	=	393,82 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	507,42 m³
Střecha	Z	393,82 m³
Obestavěný prostor - celkem:		**901,24 m³**

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	C	1,80	100	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	P	3,20	50	0,46	0,74
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,91

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2)	[Kč/m³]	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 4)		*	0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$	*	
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$	*	0,9636
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu)	*	0,9269
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce)	*	0,7491
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP)	*	0,8500
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	*	2,1650
		0,3220
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	
Plná cena: 901,24 m³ * 1 003,- Kč/m³	=	**1 003,-**
		903 944,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 136 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 156 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 136 / 156 = 87,179 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

	-	768 352,- Kč
Zemědělské stavení u domu - zjištěná cena	=	**135 592,- Kč**

1.2. Příslušenství

a.2₁) hospodářský objekt ve dvoře

Popis:
Jde o přízemní, nepodsklepený objekt, s pultovou střechou, vystavěný proti domu ve dvoře. Objekt je zděný z klasického cihelného zdiva, je jednoduché konstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	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		[m²]
1.NP	18,40*3,40	=	62,56

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	62,56 m²	2,10 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m³]
Celý objekt	(18,40*3,40)*(4,50)	=	281,52 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Celý objekt	NP	281,52 m³
Obestavěný prostor - celkem:		281,52 m³

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	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 konstrukce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
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	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,06

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8206
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,3220
Základní cena upravená:	**[Kč/m³]**	=	**588,-**
Plná cena:	281,52 m³ * 588,- Kč/m³	=	**165 534,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,909 %	-	140 704,- Kč
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %	=	**24 830,- Kč**

Hospodářský objekt ve dvoře - zjištěná cena

a.2₂) hospodářský objekt u chodníku

Popis:
Jde o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, vystavěný u chodníku. Objekt je zděný z klasického cihelného zdiva, je jednoduché konstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha		[m²]
1.NP	(7,50+9,40)/2*7,70	=	65,06
2.NP	(7,50+9,40)/2*7,70	=	65,06

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	65,06 m²	3,00 m
2.NP	65,06 m²	3,00 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor		[m³]
1.NP	((7,50+9,40)/2*7,70)*(3,00)	=	195,19 m³
2.NP	((7,50+9,40)/2*7,70)*(3,00)	=	195,19 m³
Střecha	((7,50+9,40)/2*7,70)*(4,00/2)	=	130,13 m³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	195,19 m³
2.NP	NP	195,19 m³
Střecha	Z	130,13 m³
Obestavěný prostor - celkem:		520,53 m³

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80

5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské konstrukce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	P	1,00	100	0,46	0,46
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,67

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m³]	=	
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8467
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	0,8500
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	2,0930
			0,3220
Základní cena upravená:	**[Kč/m³]**	=	**606,-**
Plná cena:	520,53 m³ * 606,- Kč/m³	=	**315 441,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 136 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 146 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 136 / 146 = 93,151 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 268 125,- Kč

Hospodářský objekt u chodníku - zjištěná cena = **47 316,- Kč**

a.2₃) ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Popis:
Jde o vnější oplocení s vraty a vrátky, venkovní schody, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí apod.

Zatřídění pro potřeby ocenění:
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Seznam staveb:

Název stavby	Cena stavby
dům čp. 16	1 335 836,00
zemědělské stavení u domu	135 592,00
hospodářský objekt ve dvoře	24 830,00
hospodářský objekt u chodníku	47 316,00
Celkem:	**1 543 574,- Kč**

Ocenění:
Cena staveb celkem: 1 543 574,-

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	*	=	0,0350 **54 025,09Kč**

b) Ocenění pozemků

b_1) pozemky

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 10 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přirážek a srážek:

Jde o zainvestovaný pozemek.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,3220

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1650

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1650	0,3220	10,00	26,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	148/1	1 498,00	26,84	40 206,32
Stavební pozemek - celkem					40 206,32

Pozemky - zjištěná cena = **40 206,32 Kč**

c) Ocenění trvalých porostů

c_1) porosty

Popis:

Na pozemcích je vysazeno několik okrasných a ovocných porostů.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	40 206,32
Celková výměra pozemku	m²	1 498

Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m²	85
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	2 281,40
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	148,00
Porosty - zjištěná cena		**148,- Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení

a) Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
a.1_1) dům čp. 16	5 670 254,- Kč
a.1_2) zemědělské stavení u domu	2 807 280,- Kč
1.2. Příslušenství	
a.2_1) hospodářský objekt ve dvoře	514 081,- Kč
a.2_2) hospodářský objekt u chodníku	979 630,- Kč
a.2_3) ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	63 201,- Kč
a) Ocenění staveb celkem	**10 034 446,- Kč**
b) Ocenění pozemků	
b_1) pozemky	124 864,- Kč
b) Ocenění pozemků celkem	**124 864,- Kč**
c) Ocenění trvalých porostů	
c_1) porosty	148,- Kč
c) Ocenění trvalých porostů celkem	**148,- Kč**
Celkem	**10 159 458,- Kč**
Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení, celkem	**10 159 458,- Kč**

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu Kp)

a) Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
a.1_1) dům čp. 16	1 160 587,- Kč
a.1_2) zemědělské stavení u domu	421 093,- Kč
1.2. Příslušenství	
a.2_1) hospodářský objekt ve dvoře	77 112,- Kč
a.2_2) hospodářský objekt u chodníku	146 944,- Kč
a.2_3) ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	63 201,- Kč

a) Ocenění staveb celkem	**1 868 937,- Kč**
b) Ocenění pozemků	
b_1) pozemky	124 864,- Kč
b) Ocenění pozemků celkem	**124 864,- Kč**
c) Ocenění trvalých porostů	
c_1) porosty	148,- Kč
c) Ocenění trvalých porostů celkem	**148,- Kč**
Celkem	**1 993 949,- Kč**
Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu Kp), celkem	**1 993 949,- Kč**

Rekapitulace výsledných cen

a) Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
a.1_1) dům čp. 16	1 335 836,- Kč
a.1_2) zemědělské stavení u domu	135 592,- Kč
1.2. Příslušenství	
a.2_1) hospodářský objekt ve dvoře	24 830,- Kč
a.2_2) hospodářský objekt u chodníku	47 316,- Kč
a.2_3) ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	54 025,- Kč
a) Ocenění staveb celkem	**1 597 599,- Kč**
b) Ocenění pozemků	
b_1) pozemky	40 206,- Kč
b) Ocenění pozemků celkem	**40 206,- Kč**
c) Ocenění trvalých porostů	
c_1) porosty	148,- Kč
c) Ocenění trvalých porostů celkem	**148,- Kč**
Celkem	**1 637 953,- Kč**
Rekapitulace výsledných cen, celkem	**1 637 953,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 637 950,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsettřicetsedmtisícdevětsetpadesát Kč

v Bílině 5.3.2013

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Telefon: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 53/19153/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 53/19153/2013.