

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3876/102/14

Nemovité věci, t.j. pozemku parc.č. st.54, parc.č. 54/1, parc.č. 54/2, rodinného domu č.p. 41
včetně příslušenství

 Objednatel znaleckého posudku:



Účel znaleckého posudku:

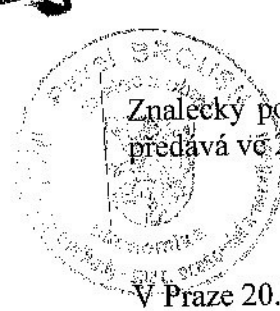
Zjištění ceny nemovité věci pro účely dědického řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 25. července 2014

Znalecký posudek vypracoval:

Pavel Brousil

Valdštejnské náměstí 163/2
110 00 Praha 1 - Malá Strana
telefon: 602 465 525
e-mail: pavel.valdstejn@seznam.cz

 Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 20.listopadu 2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovité věci, t.j. pozemku parc.č. st. 54, parc.č. 54/1, parc.č. 54/2, rodinného domu č.p. 41 včetně příslušenství

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Slapy 41
252 08 Slapy
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Slapy
Katastrální území: Slapy nad Vltavou
Počet obyvatel: 822
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 560,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní města a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 667,71 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16. listopadu 2014 za přítomnosti Františka Mesteka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Ústní objednávka znaleckého posudku
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 12. listopadu 2014, který vydal Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ
- Kopie mapy katastrální ze dne 12. listopadu 2014, kterou vydal Katastrální úřad pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha - západ
- Odhad nemovitosti ze 14. ledna 1961
- Doklad o úmrtí zůstavitele vydaný Úřadem městské části Praha 4, svazek II/23, roč. 2014,

strana 45. poř.č. 605 ze dne 4. srpna 2014

- Údaje zadavatele
- Místní šetření
- Fotodokumentace rodinného domu a okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby:

Vlastník pozemku:

6. Dokumentace a skutečnost

Ověřená výkresová dokumentace se nedochovala

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům sestává z částečného podsklepení, 1 nadzemního podlaží a půda
Dispozice: veranda, předsíň, spíž, kuchyň, pokoj 2x, schodiště na půdu. Kolaudace v roce 1938.
Pozemek sestává ze 3 parcel, které spolu tvoří jednotný funkční celek.
Rodinný dům je napojen na vodovod ze studny, kanalizaci, el. přípojku. Plyn není zaveden.
Pozemek je svažitý, část domu je podmáčena.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků, rodinného domu a příslušenství

1.1. Pozemek parc.č. 54, parc.č. 54/1 a parc.č. 54/2

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., 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	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00

5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav IV 1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,970$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,989$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,959$$

1. Ocenění pozemků, rodinného domu a příslušenství

1.1. Pozemek parc.č. 54, parc.č. 54/1 a parc.č. 54/2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	IV	-0,04
2. Zátížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00

4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	I	-0,01
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Ztížený příjezd	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,850$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,989$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_0 \times I_P = 0,970 \times 0,850 \times 0,989 = 0,815$$

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	667,71	0,815		544,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	54,00	488,00	544,18	265 559,84
§ 4 odst. 1	zahrada	54/1	171,00	544,18	93 054,78
§ 4 odst. 1	zahrada	54/2	97,00	544,18	52 785,46
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					411 400,08

1.2. Rodinný dům včetně příslušenství

Rodinný dům č.p. 41

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Základní cena ZC (příloha č. 24):

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Praha - západ

76 let

6 073,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 podzemní podlaží:	1,50×3,00	=	4,50 m ²
1 podzemní podlaží:	3,70×5,00	=	18,50 m ²
1 podzemní podlaží:	1,30×3,50	=	4,55 m ²
1 nadzemní podlaží:	15,20×6,20+1,80×6,50	=	105,94 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 podzemní podlaží:	4,50 m ²	1,80 m
1 podzemní podlaží:	18,50 m ²	2,00 m
1 podzemní podlaží:	4,55 m ²	1,90 m
1 nadzemní podlaží:	105,94 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1 podzemní podlaží:	1,90×4,50	=	8,55 m ³
1 podzemní podlaží:	2,10×18,50	=	38,85 m ³
1 podzemní podlaží:	2,00×4,55	=	9,10 m ³
1 nadzemní podlaží:	3,30×105,84	=	349,27 m ³
půda:	105,84×(0,65+2,62/2)	=	207,45 m ³
vikýř:		=	3,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	616,61 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	105,94 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	133,49 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,26

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
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 - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 76 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 76 = 0,620$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13} \times 0,620 = 0,583$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,989$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 6\,073,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,583 = 3\,540,56 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 616,61 \text{ m}^3 \times 3\,540,56 \text{ Kč/m}^3 \times 0,970 \times 0,989 = 2\,094\,356,21 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem $= 2\,094\,356,21 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 41 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu $= 2\,094\,356,21 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem $\times 1/1$

Rodinný dům č.p. 41 - zjištěná cena $= 2\,094\,356,21 \text{ Kč}$

Kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

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		[m ²]
1 nadzemní podlaží	6,00×6,00	=	36,00
půda	36,00	=	36,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1 nadzemní podlaží	36,00 m ²	2,80 m
půda	36,00 m ²	4,08 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1 nadzemní podlaží	2,90×36,00	=	104,40 m ³
půda	4,08×36,00	=	146,88 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 nadzemní podlaží	NP	104,40 m ³
půda	Z	146,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		251,28 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	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 práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		×	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		×	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 075,-
Plná cena: 251,28 m ³ × 2 075,- Kč/m ³	=	521 406,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků
 Opotřebení: 100 % × S / PCŽ = 100 % × 76 / 85 = 89,4 %
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

	×	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	78 210,90 Kč
Koeficient pp	×	0,959
Cena stavby CS	=	75 004,25 Kč
Kůlna - zjištěná cena	=	75 004,25 Kč

Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m × 1 950,- Kč/m

+	9 750,- Kč
=	9 750,- Kč
×	0,8000
×	2,3020
=	17 955,60 Kč

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Upravená cena studny

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 76 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 76 / 100 = 76,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 76,0 \% / 100)$

×	0,240
=	4 309,34Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks × 1 210,- Kč/ks

elektrické čerpadlo: 1 ks × 9 480,-Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

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

opotřebení čerpadel 76,0 %

+	1 210,- Kč
+	9 480,- Kč
=	10 690,- Kč
×	0,8000
×	2,3020
=	19 686,71 Kč
×	0,240
=	4 724,81Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+	4 724,81 Kč
=	9 034,15 Kč
×	0,959
=	8 663,75 Kč

Studna - zjištěná cena

= 8 663,75 Kč

Cena staveb celkem

= 2 178 024,21 Kč

Ocenění porostů na pozemcích

Trvalé porosty

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

-46

Celková cena pozemku:	Kč	411 400,08
Celková výměra pozemku	m ²	60,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	411 400,08
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	×	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	26 741,01
Trvalé porosty - zjištěná cena		<u>26 741,01 Kč</u>
Cena porostů celkem	=	26 741,01 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků, rodinného domu a příslušenství

Celkem 2 616 165,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 2 616 165,30 Kč

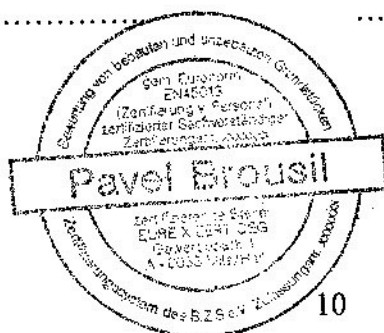
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 616 170,- Kč**

slovy: Dva miliony šest set šestnáct tisíc jedno sto sedmdesát Kč

Tuto cenu stanovuji jako *cenu obvyklou* v místě a čase pro účely dědického řízení



otisk pečeti



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 13. října 1992 č.j. ZT 2208/92 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí a pro základní obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné, zvláštní specializace poruchy střech.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3876/102/14 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1008 ze dne 12. listopadu 2014	3
Snímek katastrální mapy ze dne 12. listopadu 2014	1