

ODHAD Administrativní

ceny nemovitosti – rodinného domu č.p. 40 na st.p.č. St. 8 s příslušenstvím včetně provozního objektu bez č.p. na st.p.č. St. 140 včetně pozemků, Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Česká Kamenice, k.ú. Kamenická Nová Víska, kód ČSÚ: 780600, LV č. 199.

Objednavatel posudku: Ing. Miloslav Jochmann
Jochmann reality s.r.o.
Krajinská 33/5
370 01 České Budějovice

Účel posudku: Stanovení ceny pro smluvní převod nemovitosti

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018. Vyjádření k obvyklé ceně předmětného areálu s přísl. a pozemky.

Oceněno ke dni: 26.červenci 2019

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, které obdrží objednavatel. Celkem posudek obsahuje 30 stran.

Celková rekapitulace administrativní ceny je na straně 19 posudku.

Příloha 1: Obecné předpoklady	1 x A4
Příloha 2: Kopie výpisu z KN	4 x A4
Příloha 3: Kopie snímku z KM	2 x A4
Příloha 4: Fotodokumentace	4 x A4

Ocenění vypracoval: Radek Trončinský
Masarykova 124/204, Ústí nad Labem 400 01
e-mail: retron.ul@volny.cz, www.retron.cz
tel., fax: 047/5210718, 521 01 55

V Ústí nad Labem, dne 31. července 2019

1. NÁLEZ

ZPŮSOB OCENĚNÍ

ADMINISTRATIVNÍ CENA

je cena zjištěná podle platného cenového předpisu, v daném případě je použita vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Česká Kamenice

Město se nachází v Ústeckém kraji v okrese Děčín s počtem obyvatel 5.293 (lexikon obcí ČR 2019). Město Česká Kamenice najdete na severu Čech asi 20 km na východ od Děčína. Rozkládá se v údolí řeky Kamenice, posledního labského přítoku na našem území. Město je z jihu chráněno zříceninou hradu Kamenice na Zámeckém vrchu, ze severu masivní čedičovou skalou, pro svůj tvar zvanou Jehla. Malebnost přírodních krás českokamenická podtrhává skutečnost, že na území města se stýkají území tří Chráněných krajinných oblastí: Labských pískovců, Českého středohoří a Lužických hor. Současná Česká Kamenice představuje významné turistické centrum zdejšího regionu a to nejen díky své osobité kráse, množství kulturních památek, ale i příhodnou polohou v turisticky poutavé krajině. Díky jednomu z nejzachovalejších městských historických center v severních Čechách byla na území města v roce 1992 vyhlášena městská památková zóna. Během několika let se počet objektů prohlášených kulturní památkou rozrostl na 35 s nově zrekonstruovaným náměstím. Kulturní hodnota památek a péče o ně byla v roce 2006 oceněna titulem "**Historické město roku 2005.**"

Statistické údaje

ZUJ: 562394 ID obce: 2128 Statut: Město Počet částí: 10 Katastrální výměra: 3876 ha Pošta: Ano Škola: Ano Zdravotnické zařízení: Ano Policie: Ano Kanalizace (ČOV): Ano Vodovod: Ano Plynofikace: Ano

Soubor oceňovaných nemovitostí se nachází v okrajové části města na katastrálním území Kamenická Nová Víska u zpevněné komunikace – silnice č. 13. Jedná se o průměrnou oblast z hlediska bydlení i podnikání. **Napojení na IS: vodovod – studna, kanalizace – septik, el. síť.**

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Kopie LV č. 199 ze dne 24.04.2019.

Kopie katastrální mapy - informativní.

Údaje poskytnuté vlastníkem nemovitosti.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 26.07.2019 za přítomnosti vlastníka.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů je jako vlastník nemovitosti, Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Česká Kamenice, k.ú. Kamenická Nová Víska, kód ČSÚ: 780600, LV č. 199 zapsán

Baštová Romana (646201/), Pražská 115, Česká Kamenice, 40721

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Rodinný dům č.p. 40 na st.p.č. st. 8
- 2) Chata s krovem neumožňujícím zřízení podkrovní
- 3) PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM
- 4) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet
- 5) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 6) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 7) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 8) Orná půda

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Rodinný dům č.p. 40 na st.p.č. st. 8

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

Popis

Rodinný dům je samostatně stojící částečně podsklepený, přízemní v obyvatelném podkrovím. Objekt je založen na základových pasech s částečnými izolacemi. Obvodové nosné zdivo provedeno částečně ze smíšeného zdiva a z hrázdného zdiva - dřevěné (roubenka). Vnitřní nosné zdivo zděné, příčky zděné. Stropní konstrukce s trémovým podhledem. Střecha sklonitá sedlová, krov dřevěný, krytina tašková, klempířské prvky z plechu pozinkovaného, úprava vnitřních povrchů štukové omítky, dřevěné obklady, keramické obklady stěn v koupelnách, WC a kuchyni. Okna dřevěná, dveře dřevěné, náplňové. Fasáda provedena částečně roubené zdivo a vápenná. Elektroinstalace světelná i motorová, vytápění na tuhá paliva, ohřev TUV el. boiler. Koupelna vybavena sprchovým koutem, umyvadlo, splachovací WC.

1.PP – schodiště, sklep

1.NP - vstup, chodba, schodiště, kuchyně s ob. pokoj, koupelna s WC, komora

2.NP – podkroví - schodiště, pokoj, pokoj,

Dle poskytnutých podkladů a odhadu znalce byl objekt postaven pravděpodobně kolem roku 1900, v roce 1991 byla provedena rozsáhlá oprava a modernizace rodinného. K datu ocenění je oceňovaná nemovitost v průměrném technickém stavu s částečně zanedbanou stavební údržbou. Znalec pro výpočet procenta opotřebení použil analytickou metodu opotřebení.

Charakter stavby

Rodinný dům je nyní definován podle § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb. (dříve podobně § 44 odst.

1 vyhlášky č. 83/1976 Sb. ve znění vyhlášky č. 376/1992 Sb.): § 3 písm c)

Rodinný dům je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení.

Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

2.1.1 Charakteristika stavby

CZCC: 111

SKP: 46.21.11

Typ: L - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím

Druh konstrukce: Dřevěná

2.1.2 Obestavěný prostor

Spodní stavba	31.80*1.90	=	60.42 m ³
Vrchní stavba	120.59*2.47	=	297.86 m ³
Zastřešení	110.65*1.20+110.65*3.06/2+2.35* 2.85*0.40+2.95*1.10*0.40	=	306.05 m ³
celkem =			664.33 m ³

2.1.3 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.PP - sklep	7.95*4.00 31.80 m ²	0.00 m	1.90 m
1.NP - přízemí	12.65*7.95+1.40*7.20+2.35*2.85+2.95*1.10 120.59 m ²	0.00 m	2.47 m
2.NP - podkroví	12.65*7.95+1.40*7.20 110.65 m ²	0.00 m	2.20 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 87.68 m² a prům.výška podlaží je 2.29 m.

2.1.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
16.	Vytápění podstandard	0.05200	100%	-0.052
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23.	Vybavení kuchyní podstandard	0.00500	100%	-0.005
26.	Ostatní chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.14034

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.14034) = 0.9242$$

2.1.5 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)			
1.	Základy vč. zemních prací				
	120	200	0.08872	100%	5.3232%
2.	Svislé konstrukce				
	120	200	0.22938	100%	13.7628%
3.	Stropy				
	28	150	0.08548	100%	1.5956%
4.	Zastřešení mimo krytinu				
	28	150	0.07899	100%	1.4745%
5.	Krytiny střech				
	28	80	0.03679	100%	1.2877%

6.	Klempířské konstrukce				
	28	50	0.00974	100%	0.5454%
7.	Vnitřní omítky				
	28	70	0.06276	100%	2.5104%
8.	Fasádní omítky				
	28	50	0.03030	100%	1.6968%
9.	Vnější obklady				
	28	50	0.00541	100%	0.303%
10.	Vnitřní obklady				
	28	35	0.02489	100%	1.9912%
11.	Schody				
	28	100	0.01082	100%	0.303%
12.	Dveře				
	28	60	0.03462	100%	1.6156%
13.	Okna				
	28	60	0.05626	100%	2.6255%
14.	Podlahy obytných místností				
	28	50	0.02380	100%	1.3328%
15.	Podlahy ostatních místností				
	28	50	0.01082	100%	0.6059%
16.	Vytápění				
	10	20	0.02588	100%	1.294%
17.	Elektroinstalace				
	28	45	0.04653	100%	2.8952%
18.	Bleskosvod				
			0.00000	100%	
19.	Rozvod vody				
	28	50	0.03462	100%	1.9387%
20.	Zdroj teplé vody				
	15	25	0.02056	100%	1.2336%
21.	Instalace plynu				
			0.00000	100%	
22.	Kanalizace				
	28	60	0.03354	100%	1.5652%
23.	Vybavení kuchyní				
	15	20	0.00249	100%	0.1868%
24.	Vnitřní hygienické vybavení				
	28	35	0.04436	100%	3.5488%
25.	Záchod				
	28	35	0.00324	100%	0.2592%
26.	Ostatní				
			0.00000	100%	

49.8948%

Opotřebenění stavby (analytická metoda) = $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 49.8948\%$.

2.1.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.01
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
8. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	6	1.00
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		-0.01
$I_t = (1 + \sum(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.01) \times 1.05 = 1.040$		

2.1.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	4	-0.08
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	5	0.00
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.01
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00

9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.13

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.13) \times 1 = 0.870$$

2.1.8 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.080,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9242
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9050
pp = It x Ip = 1.040 x 0.870		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.813,45
Cena za celý obestavěný prostor 664.33 m ³	= Kč	2.533.389,24
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	2.533.389,24
Snížení ceny za opotřebení 49.8948%	- Kč	1.264.029,49
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.269.359,75
Rodinný dům č.p. 40 na st.p.č. st. 8	Cena celkem Kč	1.269.360,-

2.2 Chata s krovem neumožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 14, přílohy č.12/2 vyhlášky.

Popis

Chata je samostatně stojící nepodsklepený, přízemní. Objekt je založen na základových pasech s částečnými izolacemi. Obvodové zdivo dřevěné oboustranně obíjené. Stropní konstrukce dřevěné. Střecha sklonitá sedlová, krov dřevěný, krytina živичné šablony, klempířské prvky chybí, úprava povrchů nátěry, dřevěné obklady. Okna dřevěná, dveře dřevěné, bez vybavení

1.NP – závětrí, ob. místnost

Dle poskytnutých podkladů a odhadu znalce byl objekt postaven pravděpodobně kolem roku 2009, stavba není zapsána ani zakreslena v katastru nemovitostí. K datu ocenění je oceňovaná nemovitost ve velmi dobrém technickém stavu. Znalec pro výpočet procenta opotřebení použil lineární metodu opotřebení.

2.2.1 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	D1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná srubová

2.2.2 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	20.58*2.00	=	41.16 m ³
Zastřešení	20.58*0.60	=	12.35 m ³
celkem =			53.51 m ³

2.2.3 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	4.20*4.90 20.58 m ²	0.00 m	2.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 20.58 m² a prům.výška podlaží je 2.00 m.

2.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Podezdívka chybí	0.03900	100%	-0.039*1.852
7.	Klempířské konstrukce chybí	0.00800	100%	-0.008*1.852
9.	Schodiště chybí	0.01100	100%	-0.011*1.852
13.	Vytápění chybí	0.03300	100%	-0.033*1.852
14.	Elektroinstalace chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
19.	Záchod chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
20.	Okenice chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
21.	Vnitřní hygienické vybavení chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
22.	Ostatní chybí	0.02600	100%	-0.026*1.852
				-0.37225

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.37225) = 0.7990$$

2.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 10 let a životnosti 70 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 14.2857%.

2.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 14 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.360,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.12)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7990
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9050
pp = It x Ip = 1.040 x 0.870		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.155,63
Cena za celý obestavěný prostor 53.51 m ³	= Kč	115.347,76
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	115.347,76
Snížení ceny za opotřebení 14.2857%	- Kč	16.478,23
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	98.869,53
Chata s krovem neumožňujícím zřízení podkroví	Cena celkem Kč	98.870,-

2.3 PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM

Oceněno podle § 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

Popis

Provozní objekt

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou přízemní budovu se sklonitou střechou. Založení stavby je na základových pasech s izolacemi proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce zděné. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střešní konstrukce je sedlová. Střešní krytina je eternitová šablonová. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Bleskosvod chybí. Fasáda je vápenná. Okna dřevěná. Dveře jsou dřevěné plné, vrata dřevěná. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnitřní obklady chybí. Podlahy jsou betonové. Vytápění chybí. Ohřev vody chybí. Elektroinstalace je světelná i motorová. Vybavení: bez vybavení.

Dispoziční řešení:

V 1.NP provozně skladové – bývalá dílna

Dle poskytnutých podkladů a odhadu znalce byl objekt postaven pravděpodobně kolem roku 1991. K datu ocenění je oceňovaná nemovitost v průměrném technickém stavu s částečně zanedbanou stavební údržbou. Znalec pro výpočet procenta opotřebení použil lineární metodu opotřebení.

2.3.1 Provozní objekt na st.p.č. st. 140

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.3.1.1 Charakteristika stavby

CZCC: 1252
SKP: 46.21.13.2.1
Typ podle účelu užití: S - budovy pro skladování a manipulaci
Druh konstrukce: Zděné

2.3.1.2 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	129.07*3.15	=	406.57 m ³
Zastřešení	129.07*3.80/2	=	245.23 m ³

celkem = 651.80 m³

2.3.1.3 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.NP - přízemí	15.42*8.37 129.07 m ²	0.00 m	3.15 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 129.07 m² a prům.výška podlaží je 3.15 m.

2.3.1.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Úpravy vnějších povrchů			
	chybí	0.02900	100%	-0.029*1.852
10.	Schody			
	chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
17.	Bleskosvod			
	chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
25.	Ostatní			
	chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
				-0.19076

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.19076) = 0.8970$$

2.3.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 28 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 35%.

2.3.1.6 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.231,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 129.07 m ² PZP)		x 0.9711
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.15 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9667
K4: podle vybavení stavby		x 0.8970
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1160
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9050
pp = It x Ip = 1.040 x 0.870		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.378,14
Cena za celý obestavěný prostor 651.80 m ³	= Kč	2.201.871,65
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	2.201.871,65
Snížení ceny za opotřebení 35%	- Kč	770.655,08
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.431.216,57
Provozní objekt na st.p.č. st. 140	Cena celkem Kč	1.431.217,-

2.3.2 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.3.2.1 Popis

Stavební parcela č. st. 140 zastavěná plocha a nádvoří - jiná stavba pro výpočet výnosové hodnoty ZP objektu

2.3.2.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	1	0.95
Nad 5000 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	3	0.85
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)		
3. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
6. Občanská vybavenost v obci	1	1.00
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Součin hodnot		0.8075
lu = SOUČIN(Ui) = 0.8075		

2.3.2.3 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		

5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.3.2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	648,-
ZC = ZCv x Iu = 803 Kč x 0.8075 = 648 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.9050
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.040 x 0.870		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	586,44
Cena za celou výměru 129.00 m ²	= Kč	75.650,76
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	75.651,-

2.3.3 Výměry a nájemné

Prostor	Rozměry	Plocha	Nájem za m ²	Nájemné Kč
sklad	103.20	103.20	500.00	51600.00
Podlahová plocha a nájemné celkem		103.20 m ²		51600.00

2.3.4 Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč.opotřebení	bez opotřebení
Provozní objekt na st.p.č. st. 140	1.581.454,-	2.433.006,-
Celková cena bez vlivu pp	1.581.454,-	2.433.006,-

2.3.5 Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	1.581.454,-
Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	75.651,-
Výpočet ceny výnosovým způsobem:		
Výpočet ročního upraveného nájemného (N):		
Roční nájemné (příjmy)	= Kč	51.600,-
Snížení o 40%	- Kč	20.640,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	3.782,55
Roční výše nákladů celkem 47,33% příjmů	= Kč	24.422,55

Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	27.177,45
Míra kapitalizace p = 6%		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, $CV = N/p \times 100$	= Kč	452.957,50
$R = CV - CN = 452.957,50 - 1.581.454,- $		
Celková cena pro skupinu C = $CV + 0.20 \times R$		
$= 452.957,50 + 0.20 \times 1.128.496,50$	= Kč	678.657,-
PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM		Cena celkem Kč 678.657,-

2.4 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

2.4.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1.	Rodinný dům č.p. 40 na st.p.č.st. 8	1269360.00
Celkem zjištěná cena		1269360.00

2.4.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	1.269.360,-
5% ze zjištěné ceny	= Kč	63.468,-
Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	63.468,-

2.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.5.1 Popis

Stavební parcela č. st. 8 zastavěná plocha a nádvoří - rod. dům

2.5.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	1	0.95
Nad 5000 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	3	0.85
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)		
3. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		

6. Občanská vybavenost v obci

1

1.00

Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Součin hodnot

0.8075

 $lu = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.8075$
2.5.3 Výpočet lo - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

 $lo = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$
2.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	648,-
$ZC = ZC_v \times lu = 803 \text{ Kč} \times 0.8075 = 648 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9050
$I = lo \times lt \times lp = 1.000 \times 1.040 \times 0.870$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	586,44
Cena za celou výměru 434.00 m^2	= Kč	254.514,96
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	254.515,-

2.6 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.6.1 Popis

Stavební parcela č. st. 140 zastavěná plocha a nádvoří - jiná stavba

2.6.2 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	1	0.95
Nad 5000 obyvatel		

2. Hospodářsko-správní význam obce	3	0.85
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a)		
3. Poloha obce	5	1.00
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	1	1.00
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		
6. Občanská vybavenost v obci	1	1.00
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Součin hodnot		0.8075
$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.8075$		

2.6.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněná území a ochranná pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

2.6.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	648,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 803 \text{ Kč} \times 0.8075 = 648 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9050
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.040 \times 0.870$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	586,44
Cena za celou výměru 129.00 m ²	= Kč	75.650,76
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	75.651,-

2.7 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.7.1 Popis

Parcela č. 18/1 zahrada

2.7.2 Výpočet l_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.95
2. 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 a)	3	0.85
3. Poloha obce Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevymenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.00
Součin hodnot $l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.8075$		0.8075

2.7.3 Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem $l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		0.00

2.7.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	648,-
$ZC = ZC_v \times l_u = 803 \text{ Kč} \times 0.8075 = 648 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.9050
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.040 \times 0.870$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	586,44
Cena za celou výměru 474.00 m ²	= Kč	277.972,56
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	277.973,-

2.8 Orná půda

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

2.8.1 Popis

pozemková parcela č. 22/1 orná půda

2.8.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 5-10 tis. obyvatel

- území obce (80%) 80%

2.8.3 Výpočet ceny zeměděľ.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=54410)	= Kč	8,55
Cena za celou výměru 3256.00 m ²	= Kč	27.838,80
Po započtení 80.00% všech přírážek a srážek	= Kč	50.109,84
Orná půda	Cena celkem Kč	50.110,-

3. REKAPITULACE

1) Rodinný dům č.p. 40 na st.p.č. st. 8	Kč	1.269.360,-
2) Chata s krovem neumožňujícím zřízení podkrovní	Kč	98.870,-
3) PRONAJATÁ STAVBA, PŘÍP.S PŘÍSLUŠENSTVÍM A POZEMKEM	Kč	678.657,-
4) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Kč	63.468,-
5) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	254.515,-
6) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	75.651,-
7) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	277.973,-
8) Orná půda	Kč	50.110,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	2.768.604,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.768.600,-

Slovy: Dvamilionysedmsetšedesátosmtisícšestset Kč

Dle provedeného průzkumu, zhodnocení celkového stavu, s přihlédnutím k podmínkám na trhu nemovitostí, k umístění a vybavení posuzované nemovitosti, poloze a využití předmětné nemovitosti odhaduji obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí ve výši:

**Obvyklá cena celkem činí 3.000.000,- Kč
(slovy: třímilióny korun českých)**

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že

- zpracovaný odhad administrativní ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu administrativní ceny.
- při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení administrativní ceny platné ke dni zpracování ocenění.
- při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Ústí nad Labem, dne 31. července 2019

Posudek vypracoval:

Radek Trončinský
Masarykova 124/204, Ústí nad Labem 400 01
e-mail: retron.ul@volny.cz. www.retron.cz
tel., fax: 47 5210718, 47 521 01 55, mob. 777 79 79 12, 13

4.Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.2.2002, č.j. spr.920/2002, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení adm. ceny. Příloha č. 1

Tento odhad byl vypracován v souladu s těmito obecními předpoklady a omezujícími podmínkami:

A) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

B) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto odhadu, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti této informace.

C) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

D) Tento odhad byl vypracován za účelem zjištění administrativní ceny.

E) Odhadnutá administrativní cena je dána pro finanční strukturu a podmínky v souladu s datem tohoto posudku.

F) Odhad použije objednavatel jen pro účel, pro který byl vypracován. Žádná část odhadu nemůže být reprodukována nebo transformována do jakékoli podoby nebo jakýmkoli způsobem elektronickým nebo mechanickým, včetně fotokopie nebo záznamu bez svolení zpracovatele odhadu