

# Znalecký posudek

č. 2928-449/2016

Objednatel: Dražební společnost MORAVA s.r.o.  
Dlouhá 4433  
760 01 Zlín

## **Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 43, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 38, a příslušenství, v obci Cerhenice, část Cerhýnky, kat. území Cerhýnky, okres Kolín, pro účely dražby.

**Dle mezinárodně uznávaných tržních metodik a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,**

**podle stavu ke dni 25.05.2016 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Mail: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu, a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 03.06.2016

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. st. 43, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 38, a příslušenství, v obci Cerhenice, část Cerhýnky, kat. území Cerhýnky, okres Kolín, pro účely dražby.

### **2. Informace o nemovitosti**

<b>Název nemovitosti:</b>	Pozemek parc. č. st. 43, rodinný dům č. p. 38
<b>Adresa:</b>	Cerhýnky č. p. 38
<b>Kraj:</b>	Středočeský
<b>Okres:</b>	Kolín
<b>Katastrální území:</b>	Cerhýnky
<b>Obec:</b>	Cerhenice, část Cerhýnky

### **3. Zaměření nemovitosti**

První prohlídka nemovitosti včetně zaměření byla provedena dne 28.05.2015, dne 25.05.2016 byla provedena vnější obhlídka nemovitosti.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 03.06.2016
- Úplný výpis z katastru nemovitostí – LV 437, k. ú. Cerhýnky – ze dne 07.05.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Starší výpisy z katastru nemovitostí a snímky z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené paní Zdeňkou Hlavičkovou
- Informace a údaje získané dne 28.05.2015 a dne 25.05.2016 při místním šetření
- Částečná stavební dokumentace – geometrický plán ze dne 26.1.1983, situace
- Stavební povolení na přístavbu světnice ze dne 14.7.1964
- Rozhodnutí o přípustnosti stavby garáže ze dne 5.4.1968
- Zprávy o výchozí revizi elektrického zařízení ze dne 7.10.2005 a ze dne 15.12.2008
- Mandátní smlouvu pro zajištění projektové dokumentace a vydání stavebního povolení na plynofikaci objektu ze dne 23.3.2005
- Projekt stavby vnitřního domovního plynovodu z dubna 2005
- Zpráva o revizi plynového zařízení ze dne 11.6.2005
- Rozhodnutí Městského úřadu Pečky – povolení nakládání s vodami – odběr podzemních vod (studna), ze dne 8.6.2009
- Nabývací titul – Kupní smlouva ze dne 14.08.2008
- Odhad obvyklé ceny č. 385/08/101 pro účel úvěrového řízení v Hypoteční bance, a.s., ze dne 14.07.2008

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

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku/k datu ocenění:  
Hlavičková Zdeňka, Tupolevova 516, Letňany, 19900 Praha 9

### Nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 43 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 417 m<sup>2</sup>), jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 38, zapsán na LV 437, obec Cerhenice, část Cerhýnky, kat. území Cerhýnky, okres Kolín.

## **6. Celkový popis nemovitosti**

**Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 43 a rodinný dům č. p. 38 v obci Cerhenice, část Cerhýnky, kat. území Cerhýnky, okres Kolín.**

### **Celková situace:**

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Cerhenice, místní části Cerhýnky, cca 13 km západně od okresního města. Obec Cerhenice má základní občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, poštu, obchod, lékaře, v části Cerhýnky však žádná vybavenost není. Obec je obsluhována autobusovou i vlakovou dopravou, v části Cerhýnky je pouze zastávka autobusu. Spojení je směrem do Kolína, Peček, Poděbrad, počet spojů je velmi nízký. Dojezdová vzdálenost automobilem do Kolína je cca 15 minut, do Prahy cca 1 hod. Nezaměstnanost v okrese je nad průměrem kraje.

Rodinný dům č. p. 38 se nachází na západním okraji Cerhýnek, na konci slepé ulice. Příjezdová cesta je v obecním vlastnictví, není však plně zpevněná a je velmi úzká, bez možnosti parkování na komunikaci. Veřejné osvětlení je zbudováno. Okolní zástavba je převážně ze starších rodinných domů s průměrnou údržbou.

Rodinný dům č. p. 38 má 1 bytovou jednotku dispozice 2+1: pokoj 18,7 m<sup>2</sup>; pokoj 18,8 m<sup>2</sup>; kuchyň 12,5 m<sup>2</sup>; chodba 3,6 m<sup>2</sup>; koupelna + WC 4,1 m<sup>2</sup>. Dům je po částečné rekonstrukci po roce 2008 (rozvody elektro a vody, ústřední vytápění, rekonstrukce koupelny a kuchyně, nové omítky, podlahy), současný stav je však zhoršený – údržba původních konstrukcí je zanedbána, nové vybavení (vytápění, kuchyně, elektro) byly odstraněny, podlahy, omítky jsou zašlé. Dům je již 4 roky neobýván a jeho stav tomu odpovídá. Dům je určen k rozsáhlejší stavební úpravě, nosné konstrukce jsou však zachovalé a dům nejeví známky statických vad.

Užívaná část zahrady u domu je v poměru k domu malá, zadní část zahrady (terasovitá) je zarostlá náletovými porosty. Příslušenstvím domu jsou kůlny a garáž (zděná, s pultovou střechou s plechovou krytinou), celkově ve zhoršeném stavu.

Dům je připojen na veřejné přípojky elektro a plynu, voda je čerpána z vlastní studny, odpady jsou svedeny do jímky. V přílehlé komunikaci je dostupná přípojka veřejné kanalizace, dům však není napojen.

Dům je v katastru nemovitostí zapsán jako součást pozemku parc. č. st. 43, je určen k bydlení. Byl užíván v souladu s tímto využitím, nyní však není obýván ani obyvatelný.

<b>Popis rodinného domu:</b>	Typ rodinného domu:	krajní řadový
	Počet nadzemních podlaží:	1 + půda
	Počet podzemních podlaží:	0
	Dům byl postaven v roce:	cca 1910
	Základy:	pravděpodobně betonové
	Konstrukce:	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	70 cm
	Stropy:	dřevěné trámové
	Střecha:	sedlová

Krytina střechy:	pálená taška	
Vnější omítky:	břizolit	
Vnitřní omítky:	štukové	
Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, klasická vana, splachovací toaleta, keramické umyvadlo, ocelové zárubně	
Rozsah rekonstrukce RD:	1948: kompletní rekonstrukce (mimo obvodových zdí) 1962: přístavba místnosti 1970: zřízena koupelna s WC 2006: přípojka plynu a topení WAW 2008: rozvody elektro a vody, ústřední vytápění, rekonstrukce koupelny a kuchyně, nové omítky, podlahy	
Dispozice rodinného domu:	2+1	
Popis místností podle podlaží:	1. NP: pokoj 18,7 m <sup>2</sup> ; pokoj 18,8 m <sup>2</sup> ; kuchyň 12,5 m <sup>2</sup> ; chodba 3,6 m <sup>2</sup> ; koupelna + WC 4,1 m <sup>2</sup> půda: neobytná, přístupná pouze zvnějšku	
Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod zemního plynu, splašky svedené do septiku, vlastní studna	
Řešení vytápění v domě:	původně kamna, nyní objekt bez vytápění	
Řešení ohřevu vody v domě:	původně bojler, nyní objekt bez ohřevu vody	
Podlahy v domě:	v obytných místnostech plovoucí laminátová podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni keramická dlažba, v předsíni/chodbě keramická dlažba	
Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s nutností provedení rozsáhlejších stavebních úprav	
Vady rodinného domu:	objekt je již 4 roky neobýván, všechno zařízení bylo odstraněno: chybí kuchyňská linka, vytápění, ohřev vody, interiérové dveře, elektro zařízení; dále je poškozená podlaha, na fasádě místy opadaná omítka, špatné těsnění poškozených oken, vnitřní omítky jsou zašlé vzhledem k opuštěnosti objektu je stav zanedbaný – špína, zápach, prach, pavučiny	
<b>Popis pozemku:</b>	Tvar, sklon, omezení užívání:	tvary přibližně obdélníku, terasovitý (zadní část zvýšená), bez omezení užívání
	Zahrada:	neudržovaná – bezprostřední okolí domu bez trvalých porostů, zadní část naopak nepřístupná pro hustý náletový porost

	Příslušenství:	<p><u>garáž</u> – zděná, částečně omítaná, bez oken, podlaha betonová, vrata plechová, střecha pultová, krytina plechová, přípojka elektro, stáří 48 let, ZP 3*5,5 m, výška cca 2,5 m</p> <p><u>kolna</u> – zděná, částečně omítaná, okna kovová, dveře dřevěné, bez podlah, střecha pultová, krytina plechová, přípojka elektro, stáří 48 let, ZP 2,2*12 m, výška cca 2,5 m</p> <p><u>studna</u> – kopaná, hl. 13 m, stáří nezjištěno (v předloženém povolení k odběru zmíněno již víceleté užívání studny)</p>
	Venkovní úpravy:	zpevněné plochy, oplocení, brána, branka – vše ve zhoršeném stavu bez údržby horní část zahrady je oddělena opěrnou zdí
	Přístupová cesta k pozemkům:	přístup po obecní cestě – částečně zpevněná, úzká, bez možnosti parkování
<b>Popis okolí:</b>	Občanská vybavenost:	v obci Cerhenice je základní vybavenost: MŠ, ZŠ, pošta, lékař, obchod; část Cerhýnky bez občanské vybavenosti
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	omezená dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m), dobré parkovací možnosti na pozemku
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
<b>Věcná břemena:</b>	bez věcných břemen	
<b>Další informace:</b>	<p>skutečné provedení staveb neodpovídá zakresu v katastru nemovitostí – stavba garáže zasahuje do vedlejšího pozemku parc. č. 115/3 (vlastník Seifertová Drahomíra MUDr., Hellichova 604, 28911 Pečky), dále není zakreslená přístavba z roku 1964 (dnešní kuchyně), neodpovídá ani hranice s pozemkem parc. č. st. 42; byl doložen geometrický plán č. 324-195-83 ze dne 26.1.1983, který stav upravoval, nebyl však evidentně do katastru nemovitostí předložen</p> <p>Na listu vlastnictví pro oceňovanou nemovitost je zapsáno zástavní právo smluvní ve prospěch Hypoteční banky a.s. a rozhodnutí o úpadku. Vzhledem k účelu znaleckého posudku nejsou tato omezení vlastnických práv v ocenění zohledněna.</p>	
<b>Výpočet obestavěného prostoru:</b>	ZP: 5,3*12,0+2,9*6,0 m, výška 2,5+1,0+2,0 m	

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

### Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

### Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

***Cena dle platného cenového předpisu*** - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni ocenění. Ocenění nemovitosti je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

***Metoda tržního porovnání*** je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

1. Pozemek vč. součástí a příslušenství

### **II. Ocenění srovnávací metodou**

1. Pozemek vč. součástí a příslušenství

## **B. Znalecký posudek**

### **I. Ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Pozemek vč. součástí a příslušenství**

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC<sub>v</sub> = **1 890,00 Kč/m<sup>2</sup>**

##### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZC<sub>v</sub> \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **746,00 Kč/m<sup>2</sup>**

##### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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 - Vlivy snižující cenu - nesoulad právního a skutečného stavu nemovitostí - zákres v katastrální mapě	I	-0,05
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,950}$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,778}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,739}$$

## Ocenění

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - terasovitá zahrada	I	-0,05



$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,950$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,778$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,950 * 0,778 = 0,702$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	746,-	0,702		523,69

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 43	417,00	523,69	218 378,73
Stavební pozemek - celkem			417,00		<b>218 378,73</b>

## Ocenění staveb na pozemcích

### Rodinný dům č. p. 38

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 100 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 453,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 5,3\*12,0+2,9\*6,0 = 81,00 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	81,00 m <sup>2</sup>	2,50 m

#### Obestavěný prostor

1. NP: (5,3\*12,0+2,9\*6,0)\*(2,50) = 202,50 m<sup>3</sup>  
 zastřešení: (5,3\*12,0)\*(1,00)+(2,9\*6,0)\*(0,80)+(5,3\*12,0)\*(2,00)/2 = 141,12 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor - celkem: = **343,62 m<sup>3</sup>**

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	81,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	81,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdoměk, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku - elektro, plyn, vlastní studna, jímka	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva - nyní bez vytápění	I	-0,08
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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,414}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,950**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,778**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 0,414 = 1\,015,54 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 343,62 \text{ m}^3 * 1\,015,54 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,778 = 257\,916,23 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{257\,916,23 \text{ Kč}}$$

## Garáž

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 474,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	3*5,5	=	16,50 m <sup>2</sup>
--------	-------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	16,50 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(3*5,5)*(2,50)	=	41,25 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>41,25 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,760 = \mathbf{0,489}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,950**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,778**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,474,- \text{ Kč/m}^3 * 0,489 = 720,79 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 41,25 \text{ m}^3 * 720,79 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,778 = 21\,975,36 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{21\,975,36 \text{ Kč}}$$

## Kolna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	2,2*12	=	26,40

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	26,40 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(2,2*12 )*(2,50)	=	66,00 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	66,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		66,00 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	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	S	3,00	100	1,00	3,00

10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					63,29
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6329</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,6329
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,0880</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 486,68</b>
<b>Plná cena:</b> 66,00 m <sup>3</sup> * 1 486,68 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>98 120,88 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 48 / 60 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	<u>0,200</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>19 624,18 Kč</b>
Koeficient pp	*	<u>0,739</u>
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>14 502,27 Kč</b>
<b>Kolna - zjištěná cena</b>	=	<b><u>14 502,27 Kč</u></b>

### Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	13,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 19 050,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 5 200,- Kč/m	+ 15 600,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>44 400,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,3180</u>
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>92 627,28 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,500 \\ = \quad \quad \quad \mathbf{46\,313,64\,Kč} \end{array}$$

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,- Kč/ks	+	11 990,- Kč
Základní cena čerpadel celkem	=	11 990,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41):	*	2,3180
	=	25 013,54 Kč
opotřebení čerpadel 50,0 %	*	0,500
	=	12 506,77 Kč

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>12 506,77 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>58 820,41 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,739
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>43 468,28 Kč</b>
<b>Studna - zjištěná cena</b>	=	<b>43 468,28 Kč</b>
<b>Cena staveb celkem</b>	=	<b>337 862,14 Kč</b>

### Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Rodinný dům č. p. 38		257 916,23 Kč
Garáž		21 975,36 Kč
Kolna		14 502,27 Kč
Studna		43 468,28 Kč
Stavby na pozemku - celkem		<b>337 862,14 Kč</b>
Pozemky - celkem	+	<b>218 378,73 Kč</b>
<b>Pozemky vč. součástí a příslušenství - zjištěná cena</b>	=	<b>556 240,87 Kč</b>

## II. Ocenění srovnávací metodou

### 1. Pozemek vč. součástí a příslušenství

Pro srovnání byly vybrány rodinné domy v blízkém okolí, obdobné velikosti, s porovnatelnou vybaveností, určené k rekonstrukci.

Detailní popis srovnávaných nemovitostí je v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Krajní řadový RD, Cerhenice - Cerhýnky, okr. Kolín	UP 58 m2, s možností půdní vestavby	stáří cca 100 let, přístavba cca 50 let, po část. rekonstrukci, stav k rozsáhlejší rekonstrukci, neobyvatelný	417 m2	zděná stavba, 2+1; bez vytápění; el., studna, jímka, plyn; kůlna, garáž, zahrada neupravená, terasovitá, s náletovými porosty
Vzorek č.1	Dvojdům, ul. Za Štěpnici, Cerhenice, okr. Kolín	UP 60 m2, s možností půdní vestavby	stáří nejištěno, srovnatelné; stav k rekonstrukci, obyvatelný	239 m2	zděná stavba, 2+1; topení ústřední na tuhá paliva; el., studna, jímka, možnost vodovod, kanalizace, plyn; udržovaná zahrada k užívání (ne vlastní)
Vzorek č.2	Samostatný RD, Oseček, okr. Nymburk	UP 95 m2, s možností půdní vestavby	stáří srovnatelné, udržovatelné, okamžitě obyvatelné, i když k rekonstrukci	208 m2	smíšená stavba, 2+1; vytápění kamny na tuhá paliva nebo přímotopy; el., studna, kanalizace; garáž, udržovaná zahrada
Vzorek č.3	Krajní řadový RD, Plaňany, okr. Kolín	UP 80 m2, s možností půdní vestavby	stáří srovnatelné, po část. rekonstrukci, k dalším úpravám, ale okamžitě obyvatelný	158 m2	zděná stavba, 2+1; topení elektrokotlem; el., studna, vodovod, kanalizace; dílna, část. udržovaná zahrada

č	Cena požadovaná, resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	980 000	0,8	784 000	1,1	1	0,9	1,2	1,05	0,9	1,123	698 341
2	990 000	0,9	891 000	1,05	1,2	0,9	1,2	1	1	1,361	523 507
3	940 000	0,9	846 000	1,1	1,1	0,85	1,2	1,1	0,9	1,222	692 388
<b>Celkem průměr</b>											638 079
<b>Minimum</b>											523 507
<b>Maximum</b>											698 341
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											99 267
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											538 812
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											737 346
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna vybavenost a dopravní dostupnost obce											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podl. plocha objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemků											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu, vybavení											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněny přípojky, vytápění											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněny vedl. stavby, rozsah, stav											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

### Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, v blízkých a srovnatelných lokalitách. Byly shledány rozdíly v občanské vybavenosti obcí a poloze v rámci obce, velikosti domů i pozemků, stavu domů i vedlejších staveb. U vzorku č. 1 byla provedena větší srážka u koeficientu redukce na pramen ceny, neboť dům je za tuto cenu inzerován min. 1 rok.

### Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu zpracování posudku na částku **638 000,- Kč**.

U oceňovaného domu je nutné dále provést srážku min. 5% za právní stav nemovitosti - skutečné provedení staveb neodpovídá zákresu v katastru nemovitostí, neodpovídá ani hranice s pozemkem parc. č. st. 42. Srovnávací hodnota by pak byla **606 000,- Kč**.

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

Cena dle cenového předpisu	<b>556 240,87 Kč</b>
Srovnávací hodnota	<b>606 000,00 Kč</b>



## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme **obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 43, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 38, a příslušenství, v obci Cerhenice, část Cerhýnky, kat. území Cerhýnky, okres Kolín, v daném místě a čase na:**

**600 000,-- Kč**

Slovy: Šestsettisíckorunčeských

V Praze, dne 03.06.2016

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Jitka Mašínová

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2928-449/2016 znaleckého deníku.

## **E. Přílohy**

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí
2. Fotodokumentace
3. Srovnávané nemovitosti

## 1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 43</a>
Obec:	<a href="#">Cerhenice [533246]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Cerhůvky [617555]</a>
Číslo LV:	<a href="#">437</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	417
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Cerhůvky [17558]</a> č. p. 38; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 43</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 38</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 38</a>

#### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavičková Zdeňka, Tupolevova 516, Letňany, 19900 Praha 9	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hlavičková Zdeňka
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

## 2. Srovnávané nemovitosti



Zobrazit 7 fotografií v galerii

### Prodej rodinného domu 60 m<sup>2</sup>

Za štěpnicí, Cerhenice

### 980 000 Kč

Rodinný dům 2+1 v klidné části obce s vynikající dopravní, především vlakovou dostupností. Stavba je řešena jako dvojdom o jednom nadzemním podlaží. Prodávanou, pravou polovinu dvojdomu tvoří zádveř, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, špajz, koupelna a WC. Topení ústřední s kotlem na tuhá paliva, vlastní studna a odpadní jímka, možnost napojení na plyn, veřejný vodovod a kanalizaci. K domu přísluší pozemek o výměře 239 m<sup>2</sup> a zahrada 372 m<sup>2</sup>, která je dlouhodobě užívána a u níž se řeší převod do vlastnictví majitele domu. Rozvíjející se obec s veškerou vybaveností, včetně mateřské a základní školy, s možností sportovního využití a dalších aktivit. Není zpracován PENB této nemovitosti, uvádíme tedy v souladu s novelou zákona 406/2000 Sb. energetickou třídu G.

Celková cena:	980 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	2 037,89 Kč měsíčně <a href="#">více»</a>
ID zakázky:	002N035368
Aktualizace:	21.04.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	140 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	60 m <sup>2</sup>

Plocha podlahová:	60 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	611 m <sup>2</sup>
Sklep:	6 m <sup>2</sup>
Garáž:	✓
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Odpad:	Jímka
Elektřina:	400V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Výtah:	✗



## Prodej rodinného domu 95 m<sup>2</sup>, pozemek 208 m<sup>2</sup>

Oseček, okres Nymburk [Panorama](#)

990 000 Kč

Nabízím k prodeji rodinný domek v Osečku. Domek je přizemní. Dispozice: veranda, zádveří, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s WC, komora a uhelna. Na dvoře je kryté stání pro auto. Dům je napojený na obecní kanalizaci, voda - vlastní studna. Ohřev vody el. bojlerem, topení kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy. Dům je vhodný k rekreaci i k trvalému bydlení. Dobrá dopravní dostupnost Kolína, Poděbrad i Prahy.

Celková cena:	990 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	95 m <sup>2</sup>
Hypotéka:	2 058,69 Kč měsíčně <a href="#">více»</a>	Plocha pozemku:	208 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	včetně právních a realitních služeb	Parkování:	✓
ID zakázky:	072-N00472	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	Dnes 🌱	Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
Stavba:	Smíšená	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Dobrý	Elektřina:	230V, 400V
Poloha domu:	Samostatný	Doprava:	Silnice, Autobus
Typ domu:	Přizemní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimofádně nevhodná
Podlaží:	1		
Plocha zastavěná:	103 m <sup>2</sup>		



## Prodej rodinného domu 80 m<sup>2</sup>, pozemek 158 m<sup>2</sup>

Plaňany, okres Kolín

940 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 v obci Plaňany. Jedná se o řádivý dům v dobrém stavu po částečné rekonstrukci. Dům lze zvětšit o půdní vestavbu. K domu náleží dvorek s dílnou a kopanou studnou. Topení je řešeno elektrokotlem. Odpad sveden do kanalizace a voda čerpána z vodovodu. V obci Plaňany je veškerá občanská vybavenost - škola, školka, obchody, lékař a pošta. Plaňany jsou vzdálené 14 km od Kolína 45 km od Prahy.

Celková cena:	940 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Hypotéka:	1 954,71 Kč měsíčně <a href="#">více»</a>
ID zakázky:	0316RS04
Aktualizace:	19.05.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Plocha zastavěná:	90 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	80 m <sup>2</sup>

Plocha pozemku:	158 m <sup>2</sup>
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední elektrické
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



### 3. Fotodokumentace







