

**AKTUALIZACE
ZNALECKÉHO POSUDKU**
č. 5600 / 121 / 2017



Předmět ocenění	bytový dům č.p. 2202/102 včetně pozemku p.č. st. 2234/1 v obci a k.ú. Mělník, ulice Pražská
Druh ocenění	určená cena dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. obvyklá cena - v čase a místě obvyklá
Objednatel:	Povodí Labe, s.p., Vítá Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové
Účel ocenění	Pro potřeby objednatele
Ocenění ke dni	9.9.2020
Zpracovatel	Ing. Dagmar LEEBOVÁ, K. Tájka 1503/B, 250 01 Brandýs Nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075
Počet stran	Posudek obsahuje 39 stran včetně titulního listu a příloh, předává se ve 2 vyhotoveních
Datum	Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 18.9.2020
Podpis	

S O U H R N

Na základě provedené analýzy, jejímž úkolem bylo ocenit předmětnou nemovitou věc a jejíž výsledky budou použity jako podklad pro potřeby objednatele, jsem došla v souladu s dále uvedenými podklady k tomuto závěru :

DŮM č.p.2202/102 VČETNĚ POZEMKU

Určená cena předmětné nemovité věci bez DPH je ke dni 9.9.2020 – vyhláška č.188/2019 Sb.

2.955.760,00 Kč

Slov: dvamilionydevětsetpadesátpětisícsedmisetšedesátkorunčeských

Obvyklá cena předmětné nemovité věci bez DPH je ke dni ocenění 9.9.2020

4.200.000,00 Kč

Slov: = Čtyřimilionydvěstětisíckorunčeských=

OBSAH OCENĚNÍ

1/ NÁLEZ	5
1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI.....	5
1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné	5
1.1.2 Přehled staveb a pozemků	5
1.1.3 Vlastník staveb a pozemků.....	5
1.1.4 Účel posudku	5
1.2 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI.....	6
 2/ PODKLADY	 6
2.1 PODKLADY PRO PROVEDENÍ OCENĚNÍ.....	6
2.1.1 Informace.....	6
2.1.2 Kopie katastrální mapy	6
2.1.3 Výkresová dokumentace	6
2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM.....	7
2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,	7
2.2.2 Vyhláška MF č. 188/2019 Sb.....	7
2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku	7
2.2.4 Úřední oceňování majetku	7
2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy	7
2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2020	7
2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2020.....	7
2.2.8 Software pro ocenění	7
2.2.9 Místní šetření	7
 3/ POPISY	 8
3.1 SITUOVÁNÍ NEMOVITÉ VĚCI.....	8
3.2 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	8

4/ POSUDEK.....	10
4.1 CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU.....	10
4.2 REKAPITULACE.....	23
4.3 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ.....	24
5/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT.....	29
6/ PŘÍLOHY	
6.1 INFORMACE O POZEMKU	31
6.2 KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY.....	32
6.3 ORTOFOTO.....	33
6.4 FOTODOKUMENTACE.....	34
6.5 VYJÁDŘENÍ.....	37
6.6 SITUAČNÍ SCHEMA.....	39

I/ NÁLEZ - zadání znaleckého posudku

1.1 ÚDAJE O MÍSTĚ A OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

1.1.1 Obec, katastrální území, ulice, číslo popisné	obec – Mělník k.ú. – Mělník ulice – Pražská číslo popisné – 2202/102 kraj – Středočeský okres – Mělník
1.1.2 Přehled staveb a pozemků	DŮM č.p.2202/102 VEDLEJŠÍ STAVBY VENKOVNÍ ÚPRAVY STUDNA POZEMKY p.č. st.2234/1-zastavěná plocha a nádvoří, výměra 672 m²
1.1.3 Vlastník staveb a pozemků	DŮM č.p.2202/102 STAVBY: Vlastnické právo Česká republika Právo hospodařit s majetkem státu Povodí Labe, s.p., Vítá Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové
1.1.4 Účel posudku	Úkolem znalecké je: stanovit cenu dle cenového předpisu, v místě a čase obvyklou.

1.2 RIZIKA NEMOVITÉ VĚCI

Nemovitá věc je zařazena do zóny rizika záplav č.1. Dům a příslušenství jsou situovány na pozemcích stejného vlastníka. Nemovitá věc nevykazuje zjevné technické závady, které by ovlivňovaly její životnost. Technický stav domu je průměrný. Nemovitá věc je zapsána na LV. Vodovodní přípojka v celkové délce 350 metrů je vedena přes pozemky cizích vlastníků. Šachta s hlavním uzávěrem a odběrným místem je umístěna na pozemku evidovaném jako **pozemková parcela č. 2229/2**, vedeném v druhu zahrada, zapsaném na LV č. 2915. Dále vede přes pozemek evidovaný jako **pozemková parcela č. 2230/1**, vedeném v druhu zahrada, zapsaném na LV č. 2915, oba ve vlastnictví Šeborové Hany, Jiráskova 719/46, Mladá Boleslav II, 29301 Mladá Boleslav; dále přes pozemek evidovaný jako **pozemková parcela č. 2230/2**, vedený v druhu zahrada, zapsaný v LV č. 2043, ve vlastnictví SJM Váňa Vlastimil a Váňová Jiřina, Ludmily 2933, 27601 Mělník, dále přes pozemek evidovaný jako **pozemková parcela č. 2233**, vedený v druhu zahrada, zapsaný na LV č. 5442 a pozemek evidovaný jako **pozemková parcela č. 2234/2**, vedený v druhu ostatní plocha, zapsaný na LV č. 5442 ve vlastnictví SJM Milko Pavel a Milková Gabriela, Pražská 2203/104, 27601 Mělník; všechny pozemky v katastrálním území a obci Mělník, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník. Na pozemku evidovaném jako pozemková parcela č. 2232, vedený v druhu zahrada, zapsaný na LV č. 5442, jejíž součástí je rodinný dům č. p. 2203, ve vlastnictví SJM Milko Pavel a Milková Gabriela, Pražská 2203/104, 27601 Mělník, je tento rodinný dům také, na uvedenou vodovodní přípojku, napojen jako další odběratel. Manželům Milkovým je ze strany státního podniku Povodí Labe spotřeba vody pravidelně fakturována, a to na základě odpočtu z měřidel umístěných v budově. Dle posledního šetření u SVAS, které státnímu podniku Povodí Labe účtují celkovou spotřebu pitné vody, nebylo zjištěno, kdo je faktickým vlastníkem vodovodní přípojky. Potvrzeno bylo pouze to, že přípojka není na pozemcích, kterými prochází, zakreslena. Povodí Labe, státní podnik nemá k přípojce žádnou dohledatelnou dokumentaci a nemá ani přístup k odběrnému místu, přípojka není vedena v majetkové evidence státního podniku Povodí Labe. Vzhledem k tomu, že dle § 3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou spotřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) je vlastníkem přípojky vlastník pozemku, kterou přípojka prochází, nebo vlastník budovy připojený přípojkou na veřejný vodovod, jeví se, že přípojka je ve spolu vlastnictví, a jedná se o tzv. sdruženou přípojku. Dále bylo šetřením zjištěno, že přípojka je v katastrofálním stavu, potrubí protéká. Budoucí nový vlastník bude muset řešit přípojku vody na vlastní náklady. (přípojka není předmětem ocenění).

2/ PODKLADY

2.1 PODKLADY PRO PROVEDENÍ OCENĚNÍ

2.1.1 Informace

o stavbě a pozemcích, vyhotovené nahlížením do KN

2.1.2 Kopie katastrální mapy

vyhotovená nahlížením do KN

2.1.3 Výkresová dokumentace

v rozsahu půdorysy podlaží a řezy

2.2 PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM

2.2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.,

ze dne 17.června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

2.2.2 Vyhláška MF č. 188/2019 Sb.

kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2.3 Ocenění nemovitostí IV. a oceňování ostatního majetku

- metodická příručka k zákonu č.151/97 Sb. – Nakladatelství ŠEL, Praha 1999.

2.2.4 Úřední oceňování majetku

- Prof. Ing. Bradáč, DrSc., Ing. Petr Polák, CERM s.r.o. Brno, srpen 2019

2.2.5 Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy

- Doc.Ing. Bradáč, DrSc., Doc. JUDr. Fiala, Linde Praha a.s. 1996

2.2.6 Časopis Soudní inženýrství r. 1990-2020 DT ČSVTS Ostrava s.r.o.

2.2.7 Časopis znalec - řada stavebnictví r. 1991-2020 časopis znalců ČR

2.2.8 Software pro ocenění Delta-NEM ze dne 22.3.2014,

vyhotovený firmou Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3.

2.2.9 Místní šetření

bylo provedeno 13.6.2017, 27.3.2018 10.9.2020 za účasti znalce, pana Lubomíra Podzimka a zástupce vlastníka.

3/ POPISY

3.1 SITUOVÁNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Významné město regionu, které leží při silnici č.9, která spojuje hl. m. Prahu s městem Česká Lípa a při silnici č.16, která spojuje město Mladá Boleslav s městem Slaný. Ve městě je situována kompletní občanská vybavenost. Objekt ocenění je situován na okraji města, cca 3,30 km od centra, v zóně rodinných domů.

3.2 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

3.2.1 STAVBY VČETNĚ POZEMKŮ

RODINNÝ DŮM č.p.2202/102

Objekt ocenění byl zpřístupněn zástupcem vlastníka. Základní informace o stáří, provedených rekonstrukcích a opravách byly získány od zástupce vlastníka. Jedná se o samostatně stojící objekt, který má jedno podzemí, dvě nadzemní podlaží a částečně využité podkroví. V domě jsou situovány tři bytové jednotky: 1.NP-3+1, 2.NP-2x1+1.

Základy jsou provedeny z prostého betonu bez izolace. Střecha je složitá ve tvaru valbovém s krytinou z plechu. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnější povrchová úprava obvodového zdí je vápennou omítkou. Vnitřní povrchová úprava stěn a příček je v převážné části provedena štukovou omítkou a v částech je obklad keramickými obkladačkami (koupelny, WC a kuchyně). Nad 1.PP je strop klenbový. V nadzemním podlaží jsou stropy dřevěné trámové s podbitím. Podlahy jsou povrchově upravené PVC, prkny a keramickou dlažbou. Okna jsou osazena dřevěná dvojitá a zdvojená. Vstupní a vnitřní dveře jsou dřevěné, osazené do dřevěných a kovových zárubní. Vytápění je v části ústřední s kotlem na tuhá paliva, v části naftovými kamny a v části chybí. V domě je rozvod studené a teplé vody, ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Dům je napojen na přípojky: vody, kanalizace a elektro. Technický stav objektu je průměrný. V průběhu životnosti byly prováděny běžné opravy, údržba a výměny jednotlivých prvků krátkodobé životnosti.

Výčet podlahových ploch:

1.PP: schody, kotelna, sklep, sklep = 55,40 m²

1.NP: vstupní prostor, schody, komora, chodba, koupelna + WC, kuchyň, 3x pokoj = 102,35 m²

2.NP: schody, chodba, WC, WC, chodba, koupelna, kuchyň, pokoj, chodba, koupelna, kuchyň, pokoj = 106,31 m²

Podkroví: pokoj = 18,04 m²

Podlahová plocha celkem – 282,10 m²

KŮLNA I:

Jedná se o samostatnou stavbu. Stavba má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Nosná konstrukce je zděná z plných cihel a v části dřevěná. Střecha je sklonitá ve tvaru sedlovém. Krytina je z plechu. Vnější a vnitřní povrchová úprava je provedena vápennou omítkou. Okna nejsou osazena. Podlaha je betonová. Vrata a dveře jsou dřevěné.

KŮLNA II

Jedná se o samostatnou stavbu. Stavba má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Nosná konstrukce je zděná z plných cihel. Střecha je sklonitá ve tvaru pultovém. Krytina je provedena z plechu. Vnější a vnitřní povrchová úprava je provedena vápennou omítkou. Okna nejsou osazena. Podlaha je betonová. Dveře jsou dřevěné.

VENKOVNÍ ÚPRAVY

Jedná se o zpevněnou plochu z betonové mazaniny, kanalizační přípojku a venkovní bazén.

STUDNA

Kopaná studna s ručním čerpadlem.

3.2.2 POZEMKY :

POZEMKY

p.č. 2234/1	zastavěná plocha a nádvoří	672 m ²
-------------	----------------------------	--------------------

Pozemek je situován v obci a k.ú. Mělník. V obci není schválena cenová mapa pozemků. Pozemek je sklonitý v nepravidelném tvaru. Okolní zástavba je tvořena rodinnými domy. Přístup k pozemku je řešen po místní zpevněné komunikaci.

4. POSUDEK

4.1 CENA DLE CENOVÉHO PŘEDPISU - vyhláška č.188/2019 Sb.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dřívém (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spolu vlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osborní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

4.1.1 DÚM č.p.2202/102

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

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

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,220

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.PP	2,72 m	$9,70 \times 6,20 + 5,25 \times 0,15 + 6,90 \times 1,87 + 3,00 \times 4,00$	= 85,83 m ²
1.NP	3,30 m	$14,00 \times 9,65 + 5,10 \times 0,15 + 5,85 \times 1,35 + 4,80 \times 1,00$	= 148,56 m ²
2.NP	3,23 m	$14,00 \times 9,65 + 5,10 \times 0,15 + 5,85 \times 1,35 + 4,80 \times 1,00$	= 148,56 m ²
Podkroví	2,30 m	$14,00 \times 9,65 + 5,10 \times 0,15 + 5,85 \times 1,35 + 4,80 \times 1,00$	= 148,56 m ²
Součet:	11,55 m		531,51 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	$2,72 \times (9,70 \times 6,20 + 5,25 \times 0,15 + 6,90 \times 1,87 + 3,00 \times 4,00)$	= 233,46 m ³
1.NP	$3,30 \times (14,00 \times 9,65 + 5,10 \times 0,15 + 5,85 \times 1,35 + 4,80 \times 1,00)$	= 490,26 m ³
2.NP	$3,23 \times (14,00 \times 9,65 + 5,10 \times 0,15 + 5,85 \times 1,35 + 4,80 \times 1,00)$	= 479,86 m ³
Podkroví	$1,15 \times (14,00 \times 9,65 + 5,10 \times 0,15 + 5,85 \times 1,35 + 4,80 \times 1,00)$ + $2,65/2 \times (14,00 \times 9,65) - (9,65 \times 2,65)/2 \times 2,50/2$	= 333,87 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 1 537,45 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	4,30 %	Standardní
2.	Zdivo	24,30 %	Standardní
3.	Stropy	9,30 %	Standardní
4.	Střecha	4,20 %	Standardní
5.	Krytina	3,00 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní
8.	Fasádní omítky	3,30 %	Standardní
9.	Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10.	Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní
11.	Schody	3,90 %	Standardní
12.	Dveře	3,40 %	Standardní
13.	Okna	5,30 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní
16.	Vytápění	4,20 %	Standardní
17.	Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18.	Bleskosvod	0,50 %	Standardní
19.	Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21.	Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22.	Kanalizace	2,90 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně	0,50 %	Podstandardní
24.	Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25.	Záchod	0,40 %	Standardní
26.	Ostatní	3,00 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K₄:		
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
23. Vybavení kuchyně	$-0,54 \times 0,50 \%$	- 0,0027
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	- 0,0300
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9583

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 900,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví K _{vp} :	×	1,0400
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9583
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,2200
Základní jednotková cena upravená:	=	4 413,98 Kč/m ³
Základní cena upravená:	=	6 786 273,55 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1.	Základy – standardní	
	opotřebení: $106 / (106 + 44) \times 100 = 70,667\%$	
	$70,667\% \times 4,30\% / 0,9583$	[+] 3,171 %
2.	Zdivo – standardní	
	opotřebení: $106 / (106 + 44) \times 100 = 70,667\%$	
	$70,667\% \times 24,30\% / 0,9583$	[+] 17,919 %
3.	Stropy – standardní	
	opotřebení: $106 / (106 + 44) \times 100 = 70,667\%$	
	$70,667\% \times 9,30\% / 0,9583$	[+] 6,858 %
4.	Střecha – standardní	
	opotřebení: $106 / (106 + 44) \times 100 = 70,667\%$	
	$70,667\% \times 4,20\% / 0,9583$	[+] 3,097 %
5.	Krytina – standardní	
	opotřebení: $53 / (53 + 27) \times 100 = 66,250\%$	
	$66,250\% \times 3,00\% / 0,9583$	[+] 2,074 %
6.	Klempířské konstrukce – standardní	
	opotřebení: $53 / (53 + 27) \times 100 = 66,250\%$	
	$66,250\% \times 0,70\% / 0,9583$	[+] 0,484 %
7.	Vnitřní omítky – standardní	
	opotřebení: $53 / (53 + 27) \times 100 = 66,250\%$	
	$66,250\% \times 6,40\% / 0,9583$	[+] 4,425 %
8.	Fasádní omítky – standardní	
	opotřebení: $53 / (53 + 27) \times 100 = 66,250\%$	
	$66,250\% \times 3,30\% / 0,9583$	[+] 2,281 %
10.	Vnitřní obklady – standardní	
	opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000\%$	
	$86,000\% \times 2,40\% / 0,9583$	[+] 2,154 %
11.	Schody – standardní	
	opotřebení: $106 / (106 + 44) \times 100 = 70,667\%$	
	$70,667\% \times 3,90\% / 0,9583$	[+] 2,876 %
12.	Dveře – standardní	
	opotřebení: $106 / (106 + 44) \times 100 = 70,667\%$	
	$70,667\% \times 3,40\% / 0,9583$	[+] 2,507 %
13.	Okna – standardní	
	opotřebení: $106 / (106 + 44) \times 100 = 70,667\%$	
	$70,667\% \times 5,30\% / 0,9583$	[+] 3,908 %
14.	Podlahy obytných místností – standardní	
	opotřebení: $53 / (53 + 27) \times 100 = 66,250\%$	
	$66,250\% \times 2,30\% / 0,9583$	[+] 1,590 %
15.	Podlahy ostatních místností – standardní	
	opotřebení: $53 / (53 + 27) \times 100 = 66,250\%$	
	$66,250\% \times 1,40\% / 0,9583$	[+] 0,968 %
16.	Vytápění – standardní	
	opotřebení: $43 / (43 + 7) \times 100 = 86,000\%$	

	86,000 % × 4,20 % / 0,9583	[+]	3,769 %
17.	Elektroinstalace – standardní opotřebení: $53 / (53 + 7) \times 100 = 88,333\%$		
	88,333 % × 4,00 % / 0,9583	[+]	3,687 %
18.	Bleskosvod – standardní opotřebení: $53 / (53 + 7) \times 100 = 88,333\%$		
	88,333 % × 0,50 % / 0,9583	[+]	0,461 %
19.	Rozvod vody – standardní opotřebení: $53 / (53 + 7) \times 100 = 88,333\%$		
	88,333 % × 2,80 % / 0,9583	[+]	2,581 %
20.	Zdroj teplé vody – standardní opotřebení: $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500\%$		
	82,500 % × 1,60 % / 0,9583	[+]	1,377 %
22.	Kanalizace – standardní opotřebení: $53 / (53 + 27) \times 100 = 66,250\%$		
	66,250 % × 2,90 % / 0,9583	[+]	2,005 %
23.	Vybavení kuchyně – podstandardní opotřebení: $33 / (33 + 0) \times 100 = 100,000\%$		
	100,000 % × 0,50 % × 0,46 / 0,9583	[+]	0,240 %
24.	Vnitřní vybavení – standardní opotřebení: $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500\%$		
	82,500 % × 5,00 % / 0,9583	[+]	4,304 %
25.	Záchod – standardní opotřebení: $33 / (33 + 7) \times 100 = 82,500\%$		
	82,500 % × 0,40 % / 0,9583	[+]	0,344 %
	Opotřebení analytickou metodou celkem:	[=]	73,080 %
	Odpocet opotřebení: $6\ 786\ 273,55\text{ Kč} \times 73,080\% =$	-	4 959 408,71 Kč
	Cena po odečtení opotřebení:	=	1 826 864,84 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,990$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 826 864,84 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,990
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	1 808 596,19 Kč

RODINNÝ DŮM č.p.2202/102 – zjištěná cena:	1 808 596,19 Kč
--	------------------------

4.1.2 VEDLEJŠÍ STAVBY **KŮLNA I**

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

Koefficent vybavení stavby: 0,962

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koefficent změny ceny stavby: 2,192

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	=	
1.NP	3,30 m	5,80×6,15+2,60×6,15	=	51,66 m ²
Podkroví	1,60 m	5,80×6,15	=	35,67 m ²
Součet:	4,90 m		=	87,33 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	3,30 × (5,80×6,15)+2,55 × (2,60×6,15)	=	158,49 m ³
Podkroví	0,30 × (5,80×6,15)+1,60/2 × (5,80×6,15)+1,05/2 × (2,60×6,15)	=	47,63 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	206,12 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny	30,40 %	Standardní
3. Stropy	19,30 %	Standardní
4. Krov	10,80 %	Standardní
5. Krytina	6,90 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,90 %	Standardní
7. Úprava povrchů	4,90 %	Standardní
8. Schodiště	3,80 %	Nevyskytuje se
9. Dveře	3,10 %	Standardní
10. Okna	1,00 %	Standardní
11. Podlahy	6,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace	4,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
--------------------------------------	--------

Úprava koeficientu K₄:

8. Schodiště	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	=	0,0380
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:			= 0,9620

Ocenění:

Základní jednotková cena	1 250,- Kč/m ³		
Koeficient využití podkroví:	×	1,0900	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9620	
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1920	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 016,76 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 206,12 m ³ × 3 016,76 Kč/m ³	=		621 814,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 106 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 106 / (106 + 44) = 70,667 \%$		
Odpočet opotřebení: $621\ 814,57 \text{ Kč} \times 70,667 \%$	=	439 417,70 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	182 396,87 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 1,000

Index polohy: I_P = 0,990

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	182 396,87 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,990
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	180 572,90 Kč

KŮLNA I – zjištěná cena:	180 572,90 Kč
---------------------------------	----------------------

KŮLNA II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

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

Koeficient vybavení stavby: 0,962

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,192

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	2,50 m	3,75×3,85	= 14,44 m ²
Podkroví	2,50 m	3,75×3,85	= 14,44 m ²

Název	Výška	Zastavěná plocha	
Součet:	5,00 m		28,88 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$2,50 \times (3,75 \times 3,85)$	=	36,09 m ³
Podkroví	$2,50/2 \times (3,75 \times 3,85)$	=	18,05 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	54,14 m ³

Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	6,20 %	Standardní
2.	Obvodové stěny	30,40 %	Standardní
3.	Stropy	19,30 %	Standardní
4.	Krov	10,80 %	Standardní
5.	Krytina	6,90 %	Standardní
6.	Klempířské práce	1,90 %	Standardní
7.	Úprava povrchů	4,90 %	Standardní
8.	Schodiště	3,80 %	Nevyskytuje se
9.	Dveře	3,10 %	Standardní
10.	Okna	1,00 %	Standardní
11.	Podlahy	6,80 %	Standardní
12.	Elektroinstalace	4,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K₄:		
8. Schodiště	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	- 0,0380
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9620

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví:	×	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9620
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1920
Základní jednotková cena upravená:	=	3 099,79 Kč/m ³
Základní cena upravená: $54,14 \text{ m}^3 \times 3 099,79 \text{ Kč/m}^3$	=	167 822,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 106 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 106 / (106 + 44) = 70,667 \%$	
Odpocet opotřebení: $167 822,63 \text{ Kč} \times 70,667 \%$	- 118 595,22 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 49 227,41 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,990$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	49 227,41 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,990
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	48 735,14 Kč

KŮLNA II – zjištěná cena:		48 735,14 Kč
----------------------------------	--	---------------------

4.1.3 VENKOVNÍ ÚPRAVY

Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm: 240,00 m²

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,348

Ocenění

Základní cena: $240,00 \text{ m}^2 \times 235,- \text{ Kč/m}^2$		56 400,- Kč
---	--	-------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :	×	1,0500
-----------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3480
-------------------------------------	---	--------

Cena stavby:	=	139 048,56 Kč
---------------------	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 33 roků

Předpokládaná další životnost: 17 roků

Opotřebení: $100 \times 33 / (33 + 17) = 66,000 \%$		
---	--	--

Odpocet opotřebení: $139 048,56 \text{ Kč} \times 66,000 \%$	-	91 772,05 Kč
--	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	47 276,51 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,990$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	47 276,51 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,990
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	46 803,74 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – zjištěná cena:		46 803,74 Kč
--	--	---------------------

Přípojka kanalizace DN 200 mm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.4.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm: 14,50 m

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,416

Ocenění

Základní cena: 14,50 m × 1 555,– Kč/m		22 547,50 Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,4160
Cena stavby:	=	57 198,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 75 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 75) = 6,250 \%$		
Odpocet opotřebení: 57 198,50 Kč × 6,250 %	–	3 574,91 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	53 623,59 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,990$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	53 623,59 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,990
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	53 087,35 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm – zjištěná cena:		53 087,35 Kč
--	--	--------------

Kanalizační šachta vodotěsná betonová - hloubka 2,00 m – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.7. Kanalizační šachta vodotěsná betonová - hloubka 2,00 m: 1 ks

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,416

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 8 900,– Kč/ks		8 900,– Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500

Koeficient změny cen staveb K_i :	\times	2,4160
Cena stavby:	=	22 577,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 5 roků

Předpokládaná další životnost: 75 roků

Opotřebení: $100 \times 5 / (5 + 75) = 6,250\%$		
Odpočet opotřebení: $22 577,52 \text{ Kč} \times 6,250\%$	-	1 411,10 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	21 166,42 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,990$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	21 166,42 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	\times	0,990
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	20 954,76 Kč

Kanalizační šachta vodotěsná betonová - hloubka 2.00 m – zjištěná cena:		20 954,76 Kč
---	--	---------------------

Bazén venkovní nezakrytý – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

21. Bazén venkovní nezakrytý: $3,50 \times 4,50 \times 1,45 = 22,84 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny cen stavby: 2,437

Ocenění

Základní cena: $22,84 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1 825,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$		41 683,- Kč
--	--	-------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	\times	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i :	\times	2,4370
Cena stavby:	=	106 660,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 63 roků

Předpokládaná další životnost: 17 roků

Opotřebení: $100 \times 63 / (63 + 17) = 78,750\%$		
Odpočet opotřebení: $106 660,54 \text{ Kč} \times 78,750\%$	-	83 995,18 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	22 665,36 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,990$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	22 665,36 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,990
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	22 438,71 Kč

Bazén venkovní nezakrytý – zjištěná cena:	22 438,71 Kč
--	---------------------

4.1.4 STUDNA

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 5,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Polohový koeficient: 1,050

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,445

Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
1 ks ruční čerpadlo:	+	1 210,- Kč
Základní cena:	=	10 960,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,4450
Cena studny:	=	28 137,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 106 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 106 / (106 + 44) = 70,667 \%$		
Odpočet opotřebení: $28 137,06 \text{ Kč} \times 70,667 \%$	-	19 883,62 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	8 253,44 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,990$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	8 253,44 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,990
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	8 170,91 Kč

STUDNA – zjištěná cena:	8 170,91 Kč
--------------------------------	--------------------

4.1.5 POZEMEK

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Mělník

Název okresu: Mělník

Základní cena pozemku: ZC = 1 152,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 1,000

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásmá	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: I_P = 0,990

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = 0,990

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 1 140,4800 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2234/1	zastavěná plocha a nádvoří	672	766 402,56

Pozemky – zjištěná cena:	766 402,56 Kč
---------------------------------	----------------------

4.2 REKAPITULACE

Výsledné ceny včetně opotřebení:

RODINNÝ DŮM č.p.2202/102	1 808 596,19 Kč
Vedlejší stavby	
1)KŮLNA I	180 572,90 Kč
2)KŮLNA II	48 735,14 Kč
Vedlejší stavby – celkem:	229 308,04 Kč
STUDNA	8 170,91 Kč
Venkovní úpravy	
Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	46 803,74 Kč
Přípojka kanalizace DN 200 mm	53 087,35 Kč
Kanalizační šachta vodotěsná betonová - hloubka 2.00 m	20 954,76 Kč
Bazén venkovní nezakrytý	22 438,71 Kč
Venkovní úpravy – celkem:	143 284,56 Kč
Pozemky	766 402,56 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	2 955 762,26 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	2 955 760,- Kč

Určená cena: 2 955 760,- Kč

Cena slovy: dvamilionydevětsetpadesátpětisícsedmsetšedesátkorunčeských

4.3 CENA STANOVENÁ METODOU POROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Stanovení hodnoty majetku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvlášť, v současné době, značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovitých věcí. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení, mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností.

Celkové srovnání je provedeno: uskutečněného převodu a nabídky obdobných nemovitých věcí realitních kanceláří prezentovaných na www.sreality.cz.

DŮM č.p.2202/102

1) Srovnatelná nemovitá věc:

Prodej komerčního objektu v k.ú. Mělník, ul. Mladoboleslavská č. 476/1. Pozemek p.č.st. 1393/1 – zastavěná plocha, výměra 714 m², p.č. 1393/4 – ostatní plocha, výměra 280 m². Objekt se skládá z administrativní dvoupodlažní budovy, kde v přízemí se nachází 3 velké místnosti, 2xšatna, 3xWC, 2xkoupelna, kuchyňka, tj. cca 240 m². V patře se pak nachází 4 velké místnosti, 2xWC, kuchyňka. Užitná plocha – 570 m². Datum podání 28.8.2019, č.j. – V-6722/2019-206.

Uskutečněná cena – 7.500.000,- Kč. Zdroj: www.cenovamapa.



2) Srovnatelná nemovitá věc:

Nabídka k prodeji patrového domu s parkováním na vlastním pozemku v Kladně. Objekt má dva samostatné vstupy, z ulice a v přízemí najdeme podnikatelské prostory s vlastním zázemím. V prvním patře a podkroví je dostatek prostoru k bydlení. Objekt je převážně vhodný k

administrativnímu využití nebo vybudování sídla firmy se vzorkovou prodejnou a nebo provoz malé prodejny atd. Dům je v dobrém stavu po částečné rekonstrukci a je částečně podsklepen.

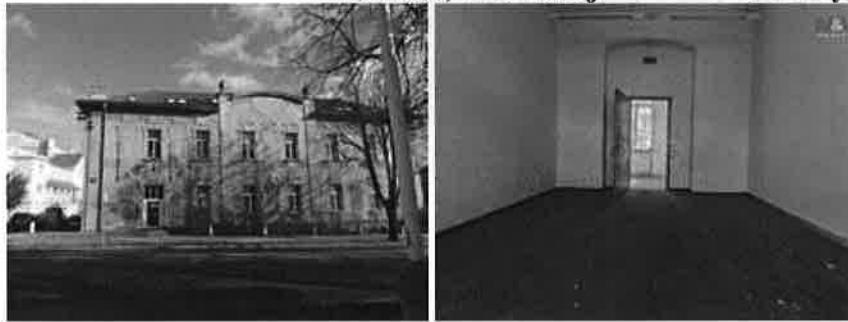
Cena za nemovitou věc: 6.700.000,- Kč. Zdroj informací: sreality.cz – ID:254-N00139.



3) Srovnatelná nemovitá věc:

Nabídka k prodeji komerční budovy na lukrativním místě v centru města Kladna. Nemovitost má dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní a půdní prostor. Dům byl původně užíván jako hudební škola, prošel částečnou rekonstrukcí střechy, rozvodů elektřiny a vody. Podlahová plocha je 560 m² + možnost půdní vestavby 220 m². Vhodné pro podnikání, kanceláře, lékařské ordinace, banky atd. Nemovitost se momentálně nachází v území občanské vybavenosti. Nyní však probíhá jednání o změně a splnutí nemovitosti s okolím na smíšené plochy obytné. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, obchodní dům, pošta, nemocnice, mateřská školka, škola, autobusové nádraží. Výborné spojení do Prahy.

Cena za nemovitou věc: 9.990.000,- Kč. Zdroj informací: sreality.cz – ID:729360.





4) Srovnatelná nemovitá věc:

Prodej rodinného domu 480 m², pozemek 1 011 m² Radniční, Mělník

Secesní vila postavená na počátku 20. století v centru města. Popis domu: samostatně stojící, tři nadzemní a jedno podzemní podlaží, zastavěná plocha cca 210 m², užitná plocha cca 480 m². Suterén: technické zázemí, sklady, sociální zařízení, užitná plocha 141,5 m²; přízemí: vstupní hala, obytné či komerčně využitelné místnosti, sociální zařízení, užitná plocha 148,5 m²; 1. patro: schodišťový prostor, obytné či komerčně využitelné místnosti, sociální zařízení, užitná plocha 136,1 m²; podkroví - obytné místnosti, chodba, užitná plocha 55,8 m²; dominantou interiéru je krásná vstupní hala se secesním schodištěm a vitrážemi, nutná rekonstrukce interiérů. Inženýrské sítě: topení ústřední 2x plynový kotel, kanalizace a voda z veřejné sítě, elektro 220/380 V. Pozemek - celý oplocený s vyhlídkovým altánem a vzrostlými stromy, celkem 1011 m². Objekt možno využít jako rodinné sídlo, jako reprezentativní komerční objekt nebo pro kombinaci komerčního využití a nadstandardního bydlení.

Nabízená cena – 10.800.000,- Kč. Internet: sreality.cz – ID: D1107.



5) Srovnatelná nemovitá věc:

Nabídka k prodeji rodinného domu vhodného k trvalému bydlení i komerčnímu využití v centru obce Veltrusy, okres Mělník. V přízemí domu se nacházejí dva obchodní prostory se

samostatným vchodem a vlastními měříci energií. První o rozloze 70 m² je momentálně pronajat jako kadeřnictví, druhý o rozloze 50 m² je volný. V prvním patře se nachází čtyři pokoje, tři o velikosti 1+kk. V každém z nich je pět lůžek. Jeden pokoj o velikosti 2+kk s devíti lůžky. Všechny pokoje mají novou koupelnu a kuchyňský kout. Nad prvním patrem je rozlehlá půda vhodná na přestavbu na další pokoje. Součástí prodeje je dále další prostor o rozloze 120 m², momentálně v rekonstrukci na bytovou jednotku 3+1. Vytápění celého objektu je plynovým kotlem. Dům, byt a zahrádka se nachází na pozemku o celkové rozloze 550 m². Veškerá občanská vybavenost v okolí domu.

Cena za nemovitou věc: 8.400.000,- Kč. Zdroj informací: sreality.cz – ID:10038.



Výpočet porovnávací hodnoty

	Oceňovaná nemovitost	Srov. objekt č. 1	Srov. objekt č. 2	Srov. objekt č. 3	Srov. objekt č. 4	Srov. objekt č. 5
Pozemky celkem m ²	672,00	994,00	186,00	517,00	1 011,00	330,00
PP podlaží celkem m ²	282,10	570,00	220,00	780,00	480,00	400,00
Požadovaná cena Kč	-	7 500 000	6 700 000	9 990 000	10 800 000	8 400 000
Objektivizační koeficient	-	1	0,95	0,95	0,8	0,95
Cena po úpravě Kč	-	7 500 000	6 365 000	9 490 500	8 640 000	7 980 000
Jednotkové ceny JC						
- za PP (Kč/m ²)	-	13 158	28 932	12 167	18 000	19 950
Účel užití	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Poloha v obci vzhledem k účelu užití	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Opotřebení	-	1,00	0,80	0,90	0,90	0,80
Materiálová charakteristika	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vybavenost	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Velikost	-	0,90	1,00	0,80	0,90	0,90
Komerční využití	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Názor odhadce-pozemky	-	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Součin dílčích koeficientů	-	0,90	0,88	0,72	0,81	0,72
Jednotkové ceny JCP		po přepočtení I_S				
- za PP (Kč/m ²)	-	11 842	25 460	8 760	14 580	14 364
Váha dat		1	1	1	1	1
Jednotkové ceny JCP dle vah						
- za PP (Kč/m ²)			15 001			
Koef pro výpočet indexu oceňované nemovitosti						
Poloha domu v lokalitě				1,00		
Příslušenství domu				1,00		
Pozemky tvorící funkční celek se stavbou				1,10		
Technická vybavenost pozemku				1,00		
Právní vztahy				1,00		
Širší vztahy-vodovodní přípojka				0,90		
Součin dílčích koeficientů				0,99		
Zjištěná cena						
- za PP (Kč/m ²)			14 851			
Obvyklá cena						
- za PP Kč			4 189 464			
Výsledná cena objektu - obvyklá cena				4 200 000 Kč		

5/ REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH HODNOT

Administrativní cena – stavby včetně pozemku	2.955.760,00 Kč
Obvyklá cena – stavby včetně pozemku	4.200.000,00 Kč

SHRNUTÍ

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, dle výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním specifickým podmínkám polohy nemovitosti, s ohledem na nabízené nemovitosti, s důrazem na porovnávací hodnotu odhaduji obvyklou cenu nemovitosti ve výši:

Hodnota staveb včetně pozemku p.č. 2234/1 a příslušenství – bez DPH

4.200.000,- Kč

Slov: Čtyřimilionydvestětisíckorunčeských

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 31.8.1994, č. j. 1082/94, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhadů, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem **5600 / 121 / 2017**

Otisk kulaté pečetě

.....
Podpis znalece

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2234/1</u>
Obec:	<u>Mělník [534676]</u>
Katastrální území:	<u>Mělník [692816]</u>
Číslo LV:	<u>6233</u>
Výměra [m ²]:	<u>672</u>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<u>Mělník [402401] p. č. 2202; rodinný dům</u>
Stavba stojí na pozemku:	<u>p. č. 2234/1</u>
Stavební objekt:	<u>č. p. 2202</u>
Ulice:	<u>Pražská</u>
Adresní místa:	<u>Pražská 2202/102</u>

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika,	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Labe, státní podnik, Vlaš Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evdované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátoru

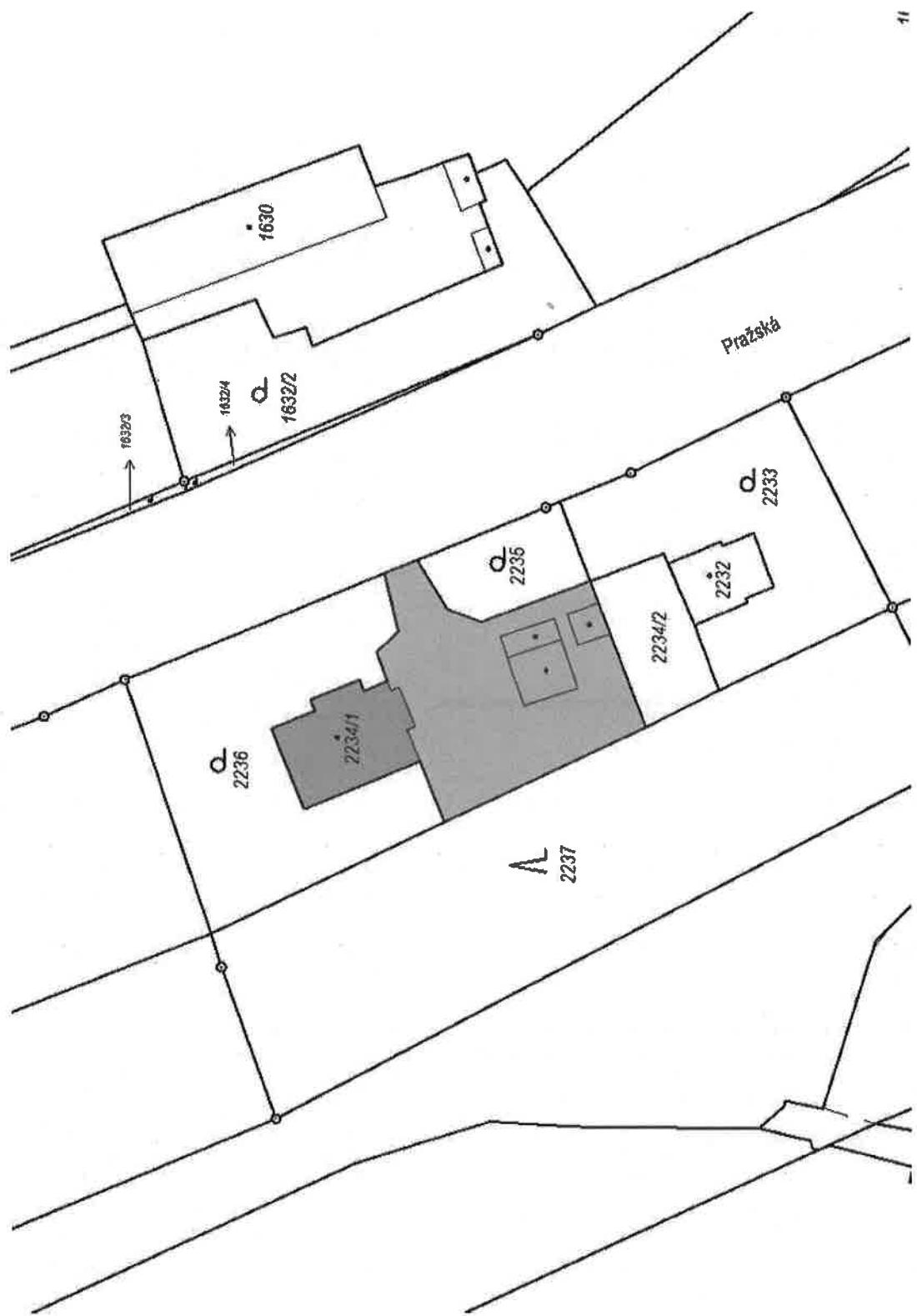
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 16.09.2020 09:00:00.

© 2004 - 2020 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze aplikace 5.6.6 build 0





POHLEDY NA NEMOVITOST









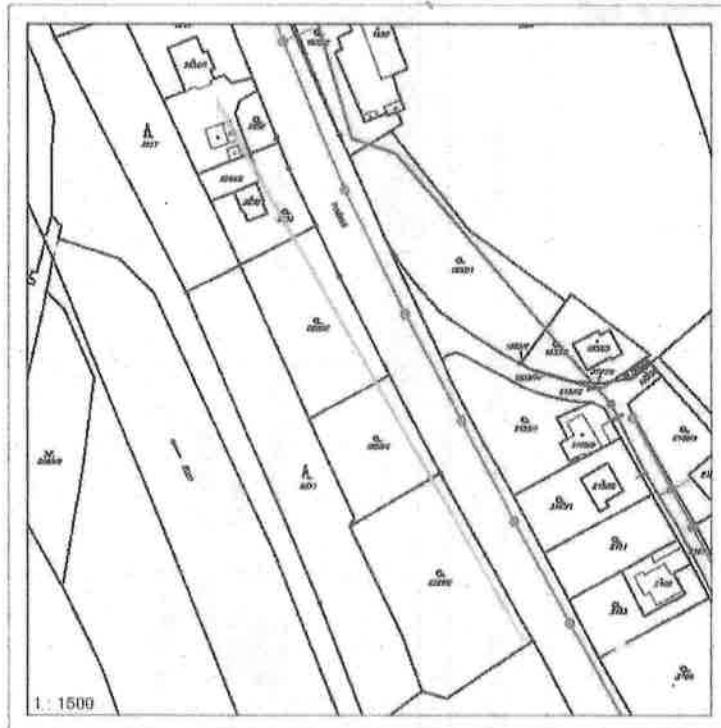
Středočeské
vodárny

*Příloha: situace zájmového území

Příloha k žádosti o poskytnutí informace ze dne: 15.06.2017

Naše značka: SVASZAD2145

Situace zájmového území



Vodovod

Vodovod mimo provoz

Vodovod - SVAS neprovozuje

Odpad z vodojemu

Objekty vodovodu

Vodovodní přípojka - SVAS neprovozuje

Hranice ochranného pásma vodního zdroje

Kanalizace gravitační

Kanalizace tlaková

Kanalizace mimo provoz

Kanalizace - SVAS neprovozuje

Objekty kanalizace

Kanalizační přípojka - SVAS neprovozuje

Elektro vedení

Objekty elektro vedení

Vymezené zájmové území

Stránka 2 ze 2

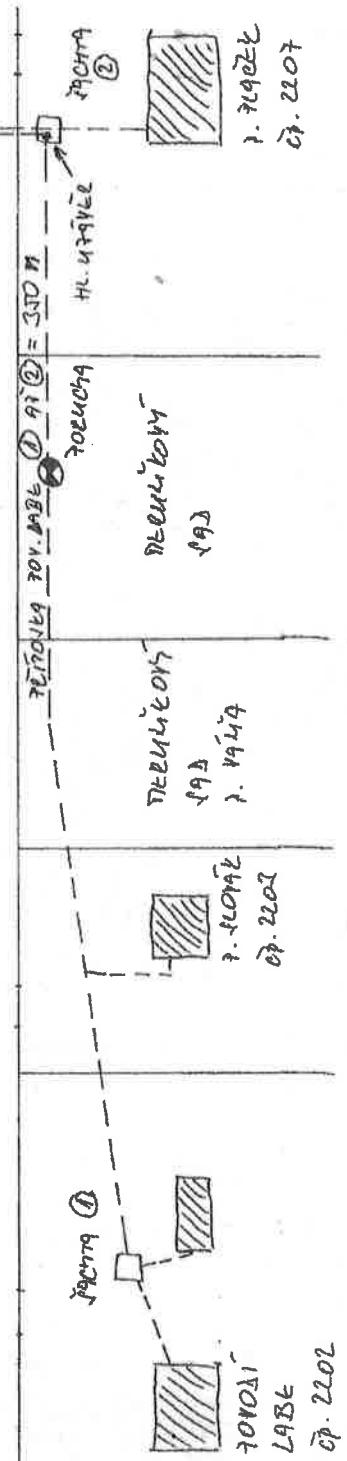
Středočeské vodárny, a.s.
U Vodojemu 3085/272-80 Kladno
záklazníká linka: 800 121 121
E:info@svas.cz/www.svas.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku
u Městského soudu v Praze oddíl Bílovice 6598
(C: 20196620 DIČ: CZ26196620
Člen skupiny Veolia Voda.

by VEOLIA

44. νοσονός. εργα

Delegat \leftarrow St. Sichtet \rightarrow Regt



$$4\pi r^2 / m$$

