

Znalecký posudek

č. 3278-799/2016

Objednatel: PROKONZULTA, a.s.
Miloslava Mangerová
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu a pozemku pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti 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 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.,

podle stavu ke dni 07.09.2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

08.09.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 36, obec Makov, kat. území Makov u Litomyšle, okres Svitavy, a parc. č. st. 98, 168, 169, 170 pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	RD č. p. 36
Adresa:	č. p. 36
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Katastrální území:	Makov u Litomyšle
Obec:	Makov

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 07.09.2016 za přítomnosti paní Vodehnalové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 08.09.2016
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 07.09.2016 paní Vodehnalovou.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

SJM Vodehnal Libor a Vodehnalová Lucie, č. p. 36, 57001 Makov

Vlastnické údaje k datu ocenění:

SJM Vodehnal Libor a Vodehnalová Lucie, č. p. 36, 57001 Makov

Nemovitosti:

RD č. p. 36, obec Makov, kat. území Makov u Litomyšle, okres Svitavy, a parc. č. st. 98, 168, 169, 170

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 36, obec Makov, kat. území Makov u Litomyšle, okres Svitavy
Slovní popis
Jedná se o samostatný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích, částečně podsklepený, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou smíšené neizolované. Tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy domu jsou hurdiskové. Vnější omítky jsou břízolitové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven kolem roku 1936. V roce 1992 bylo přistaveno 2NP. Dům je rozdělen na 2 bytové jednotky, 2+1 v 1NP a 5+1 ve 2NP. Popis místností rodinného domu dle podlaží: Suterén Sklep 1NP Chodba Kuchyně Jídlna Komora Koupelna WC Ložnice Obývací pokoj Kotelna Sklad paliva Vodárna Schodiště 2NP Hala Kuchyně s jídelnou Chodba Ložnice Pracovna Komora WC Koupelna Sklad Pokoj 1 Pokoj 2 Obývací pokoj Okna v domě jsou dřevěná špaletová. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností jsou orientována na jihozápadní stranu. Koupelny jsou vybaveny vanou, ve 2NP i sprchovým koutem, WC jsou vybaveny klasickými splachovacími toaletami. Interiérové dveře v domě jsou dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení domu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do septiku, plynovod není zaveden.

Vytápění v rodinném domě zajišťují kamna na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťují v domě bojler.

V obytných místnostech tvoří podlahu koberce na cementovém potěru, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu PVC a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo rodinného domu je na některých místech poškozené a nachází se ve stavu před částečnou rekonstrukcí. Střešní krytina rodinného domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Rozvody v domě jsou poškozené a nachází se ve stavu před nutnou rekonstrukcí či výměnou. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení domu se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.

Jedná se o standardně řešený rodinný dům se zanedbanou údržbou.

Na pozemku se nachází trvalé porosty v podobě ovocných stromů, okrasných dřevin a okrasné skalky.

Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby:

Altán 1

Jedná se o dřevěný přístřešek bez stěn, s valbovou střechou a krytinou z kanadského šindele. Rok výstavby je 1992.

Altán 2

Jedná se o stavbu ve tvaru osmiúhelníků se stěnami ze dřeva, s betonovými základy. Některé stěny jsou zaskleny. Krytina střechy z kanadského šindele. Do objektu nebyl umožněn přístup. Rok výstavby je 1992.

Stodola

Převážně zděná stavba o jednom nadzemním podlaží. Část byla rekonstruována a dostavována, použity byly cihly a kámen, v části zastřešení je pak čelo budovy obité dřevem. Základy jsou smíšené neizolované, stropy chybí, střešní konstrukce je dřevěná, střecha sedlová, krytina pálená taška. Ve stodole se nachází zděné chlévy. Podlaha částečně betonová, částečně ji tvoří betonová dlažba. Vrata jsou dřevěná svlaková. Okna dřevěná jednoduchá. Stavba byla postavena kolem roku 1936.

Přístřešek mezi stodolou a původním RD

Jedná se pouze o konstrukci tvořící zastřešení propojující objekt stodoly s původním rodinným domem. Konstrukce je dřevěná, ze dvou stran jsou stěny společné s obvodovými stěnami původního RD a stodoly. Z jedné strany je kamenná zeď, strana do dvora je převážně otevřená, částečně je dřevěná, jednostranně obíjená. Střecha je sedlová, propojená se střechou stodoly a střechou původního RD, krytinu tvoří pálená taška. Přístřešek byl postaven kolem roku 1936, stejně jako ostatní původní objekty.

Původní RD

V původním objektu určeném k bydlení se nyní nachází garáž a jedna obytná místnost, která je dlouhodobě nevyužívána. Místnost je vybavena kamny na tuhá paliva. Stěny jsou z cihel tl. 45cm, základy smíšené neizolované. Podlahu tvoří beton. Domek není podsklepen. Stropní konstrukce je dřevěná, střecha sedlová, krytinu tvoří pálená taška. Jsou zde půdní prostory propojené s přístřeškem, vstup je po žebříku z prostor přístřešku. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře dřevěné jednoduché. V domě se nachází pouze kamna na tuhá paliva.

Stavby na sebe navazují a tvoří uzavřený celek se dvorkem uprostřed. Ze strany od silnice je objekt původního RD a rodinným domem spojen zděnou stěnou s dřevěnou bránou a vstupními dveřmi.

Samotný pozemek je mírně svažité, oplocení je dřevěné se zděnými sloupky.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se dům nachází v centru obce. V okolí objektu je zástavba rodinnými domy se zahradami. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití se v lokalitě nenachází - nutnost dojezdu. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis rodinného domu:	Typ rodinného domu:	samostatný rodinný dům
	Počet nadzemních podlaží :	2 + půda
	Počet podzemních podlaží :	/
	Dům byl postaven v roce :	1936 (stáří 80 let)
	Rok rekonstrukce RD:	1992 (stáří 24 let)
	Rozsah rekonstrukce RD:	výstavba 2NP, nové stropy, částečná rekonstrukce stodoly, výstavba altánů
	Základy :	smíšené neizolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	hurdisky
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	břízolit
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Typ oken v domě :	špaletová okna, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností :	jihozápadní
	Vybavení koupelny :	sprchový kout a vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne

	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice rodinného domu :	2+1 a 5+1
	Popis místností podle podlaží:	viz. slovní popis
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k septiku
	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v domě :	kamna na tuhá paliva
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě :	bojlery
	Podlahy v domě :	v obytných místnostech - koberce na cementovém potěru, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - PVC, v ostatních místnostech - keramická dlažba
	Popis stavu rodinného domu :	standardní rodinný dům se zanedbanou údržbou
	Vady rodinného domu :	vady zdiva - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady střechy - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady rozvodů - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
	Trvalé porosty na zahradě :	okrasné dřeviny, okrasná skalka a ovocné stromy
	Venkovní stavby :	Altán 1 Altán 2 Stodola Přístřešek mezi stodolou a původním RD Původní RD
	Sklon pozemku :	mírně svažitý
	Oplocení :	dřevěný plot se zděnými sloupky
	Přístupová cesta k domu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci :	rodinný dům se nachází v centru obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, sportovní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti

	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze zastávka autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u rodinného domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena		oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
Další informace:		/
Výpočet obestavěného prostoru:	RD Sklep – $(5,65 \times 3,00) \times 2,00 = 33,90 \text{ m}^3$ 1NP – $(21,00 \times 10,00 + 4,40 \times 4,00 + 2,50 \times 7,90 + 2,50 \times 4,50) \times 2,80 = 724,08 \text{ m}^3$ 2NP – $(21,00 \times 7,90 + 4,40 \times 6,10) \times 2,80 = 539,67 \text{ m}^3$ Zastřešení – $(21,00 \times 8,00) \times 3,90 / 2 = 327,60 \text{ m}^3$ Celkem OP – 1625,25 m³ Původní RD 1NP – $(6,65 \times 4,90 + 8,10 \times 4,75) \times 2,30 = 163,44 \text{ m}^3$ Zastřešení – $(9,65 \times 6,65) \times 1,00 + (9,65 \times 6,65) \times 4,2 / 2 + (4,75 \times 1,45) \times 1,00 / 2 = 202,38 \text{ m}^3$ Celkem OP – 365,82 m³ Přístřešek 1NP – $(6,00 \times 13,15) \times 3,00 = 236,70 \text{ m}^3$ Zastřešení – $(6,00 \times 13,15) \times 4,30 / 2 = 169,64 \text{ m}^3$ Celkem OP – 406,34 m³ Stodola 1NP – $(18,75 \times 8,75) \times 3,20 = 525 \text{ m}^3$ Zastřešení – $(18,75 \times 8,75) \times 4,00 / 2 = 328,13 \text{ m}^3$ Celkem OP – 853,13 m³ Altán 1 1NP – $(4,50 \times 5,50) \times 2,20 + (4,50 \times 5,50) \times 1,00 / 2 - 2 \times (4,50 \times 2,50) \times 1,00 / 3 = 59,33 \text{ m}^3$ Altán 2 1NP – $8 \times (2,50 \times 3,02) / 2 \times 2,30 = 69,46 \text{ m}^3$	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.09.2016 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 oblíbenosti. 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 oblíbenost se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

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 07.09.2016. 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 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,04
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 - Negativní - nemovitost obývají nájemníci s platnou nájemní smlouvou	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,967}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Přístavby, nástavby a vestavby

<u>Název</u>	<u>Popis</u>
<u>Nástavba</u>	Výstavba 2NP + Zastřešení

Výpočet jednotlivých ploch

<u>Název</u>	<u>Plocha</u>		<u>[m²]</u>
<u>Sklep</u>	5,65*3,00	=	16,95
1NP	21,00*10,00+4,40*4,00+2,50*7,90+2,50*4,50	=	258,60
2NP	21,00*7,90+4,40*6,10	=	192,74

Zastavěné plochy a výšky podlaží

<u>Název</u>	<u>Přístavby</u>	<u>Zastavěná. plocha</u>	<u>Konstr. výška</u>
<u>Sklep</u>	Původní část	16,95 m ²	2,00 m
1NP	Původní část	258,60 m ²	2,80 m
2NP	Nástavba	192,74 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

<u>Název</u>	<u>Obestavěný prostor</u>		<u>[m³]</u>
Sklep	(5,65*3,00)*(2,00)	=	33,90 m ³
1NP	(21,00*10,00+4,40*4,00+2,50*7,90+2,50*4,50)*(2,80)	=	724,08 m ³
2NP	(21,00*7,90+4,40*6,10)*(2,80)	=	539,67 m ³
Zastřešení	(21,00*8,00)*3,90/2	=	327,60 m ³

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

<u>Název</u>	<u>Přístavby</u>	<u>Typ</u>	<u>Obestavěný prostor</u>
Sklep	Původní část	PP	33,90 m ³
1NP	Původní část	NP	724,08 m ³
2NP	Nástavba	NP	539,67 m ³
Zastřešení	Nástavba	Z	327,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			1 625,25 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamené	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdisky	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	bobrovka jednovrstvá	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břizolitové omítky	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	P	100
11. Schody	kovová konstrukce s povrchem z měkkého dřeva	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná špaletová	P	100
14. Podlahy obytných místností	koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	žumpa	P	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprchový kout, WC	P	100
25. Záchod	splachovací	P	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	P	3,20	100	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10

18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	2,80	100	0,46	1,29
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100	0,46	2,35
25. Záchod	P	0,40	100	0,46	0,18
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,64
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8464

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	8,39	80	150	53,33	4,4744
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	26,35	24	150	16,00	4,2160
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	9,92	24	150	16,00	1,5872
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,14	24	100	24,00	1,4736
5. Krytina	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,74	80	80	100,00	1,7400
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,95	24	50	48,00	0,4560
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,33	24	50	48,00	3,5184
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,66	24	40	60,00	2,1960
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100,00	0,46	1,06	1,25	24	30	80,00	1,0000
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,84	24	100	24,00	0,6816
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,90	24	50	48,00	1,8720
13. Okna	P	5,20	100,00	0,46	2,39	2,82	24	50	48,00	1,3536
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,60	24	30	80,00	2,0800
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,30	24	50	48,00	0,6240
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	5,20	24	30	80,00	4,1600
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,84	24	30	80,00	3,8720
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,54	24	30	80,00	2,8320
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,13	24	30	80,00	1,7040
22. Kanalizace	P	2,80	100,00	0,46	1,29	1,52	80	80	100,00	1,5200
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,59	30	30	100,00	0,5900
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100,00	0,46	2,35	2,78	30	40	75,00	2,0850
25. Záchod	P	0,40	100,00	0,46	0,18	0,21	30	40	75,00	0,1575
Opotřebení:										44,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,8464

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 2,1370

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 857,84**

Plná cena: 1 625,25 m³ * 2 857,84 Kč/m³

= **4 644 704,46 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 44,2 % /100)

* 0,558

Nákladová cena stavby CS_N

= **2 591 745,09 Kč**

Koeficient pp

* 0,967

Cena stavby CS

= **2 506 217,50 Kč**

Rodinný dům - zjištěná cena

= 2 506 217,50 Kč

1.1.2. Původní RD

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 650,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1NP: $6,65 \cdot 4,90 + 8,10 \cdot 4,75$ = 71,06 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	71,06 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

1NP: $(6,65 \cdot 4,90 + 8,10 \cdot 4,75) \cdot (2,30)$ = 163,44 m³
Zastřešení: $(9,65 \cdot 6,65) \cdot 1,00 + (9,65 \cdot 6,65) \cdot 4,2/2 + (4,75 \cdot 1,45) \cdot 1,00/2$ = 202,38 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 365,82 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 71,06 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 71,06 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
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 pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 80 = 0,600$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,277}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,650,- \text{ Kč/m}^3 * 0,277 = 457,05 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 365,82 \text{ m}^3 * 457,05 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 1,040 = 161\,713,94 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 161 713,94 Kč

1.1.3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1NP	18,75*8,75	=	164,06

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	164,06 m ²	3,20 m	524,99
Součet	164,06 m²		524,99

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 524,99 / 164,06 = 3,20 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 164,06 / 1 = 164,06 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1NP	(18,75*8,75)*(3,20)	=	525,00 m ³
Zastřešení	(18,75*8,75)*4,00/2	=	328,13 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	525,00 m ³
Zastřešení	Z	328,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		853,13 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	P	70
2. Svislé konstrukce	kamenné	P	30
3. Stropy		C	80
3. Stropy	dřevěné	P	20
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	bobrovka jednovrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	20
7. Úprava vnitřních povrchů		C	80
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	70
8. Úprava vnějších povrchů		C	30
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře		C	100
12. Vrata	dřevěná svlaková	P	100
13. Okna	dřevěná špaletová	P	100
14. Povrchy podlah	betonová dlažba	S	20
14. Povrchy podlah		C	80
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	10,80	100	0,46	4,97
2. Svislé konstrukce	P	25,60	70	0,46	8,24
2. Svislé konstrukce	P	25,60	30	0,46	3,53
3. Stropy	C	11,70	80	0,00	0,00
3. Stropy	P	11,70	20	0,46	1,08
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	20	1,00	0,88
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	80	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	70	1,00	2,17
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	30	0,00	0,00

9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	P	1,80	100	0,46	0,83
13. Okna	P	4,30	100	0,46	1,98
14. Povrchy podlah	S	3,20	20	1,00	0,64
14. Povrchy podlah	C	3,20	80	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					41,72
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4172

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9602
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4172
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1390
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 658,92
Plná cena: 853,13 m ³ * 1 658,92 Kč/m ³	=	1 415 274,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Stodola - zjištěná cena

*	0,333
=	471 286,38 Kč
*	0,967
=	455 733,93 Kč
=	455 733,93 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1NP	6,00*13,15	=	78,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1NP	78,90 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1NP	(6,00*13,15)*(3,00)	=	236,70 m ³
Zastřešení	(6,00*13,15)*4,30/2	=	169,64 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	236,70 m ³
Zastřešení	Z	169,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		406,34 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	70
2. Obvodové stěny	kamenné	P	30
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví	S	100
5. Krytina	bobrovka jednovrstvá	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	70	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	P	31,00	30	0,46	4,28
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,28
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7328

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7328
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	918,05
Plná cena: 406,34 m ³ * 918,05 Kč/m ³	=	373 040,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	74 608,09 Kč
Koeficient pp	*	0,967
Cena stavby CS	=	72 146,02 Kč
Přístřešek - zjištěná cena	=	72 146,02 Kč

1.2.2. Altán 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1NP	4,50*5,50	=	24,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1NP	24,75 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1NP	$(4,50*5,50)*2,20 + (4,50*5,50)*1,00/2 - 2*(4,50*2,50)*1,00/3$	=	59,33 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	59,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		59,33 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny		C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6900
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	864,43
Plná cena: 59,33 m ³ * 864,43 Kč/m ³	=	51 286,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 40 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100) * 0,400

Nákladová cena stavby CS_N = **20 514,65 Kč**

Koeficient pp * 0,967

Cena stavby CS = **19 837,67 Kč**

Altán 1 - zjištěná cena = **19 837,67 Kč**

1.2.3. Altán 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podskepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodskepená nebo podskepená do poloviny 1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1NP	8*(2,50*3,02)/2	=	30,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1NP	30,20 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1NP	$(8 \cdot (2,50 \cdot 3,02) / 2) \cdot (2,30)$	= 69,46 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	69,46 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		69,46 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					78,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7820
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 378,10
Plná cena: 69,46 m ³ * 1 378,10 Kč/m ³	=	95 722,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 60 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	57 433,70 Kč
*	0,967
=	55 538,39 Kč
=	55 538,39 Kč

Altán 2 - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,930

Index polohy pozemku I_P = 1,040

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

6

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 1,040 = 0,967

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	96,-	0,967		92,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 98	720,00	92,83	66 837,60
§ 4 odst. 1	zahrada	168	108,00	92,83	10 025,64
§ 4 odst. 1	zahrada	169	310,00	92,83	28 777,30
§ 4 odst. 1	zahrada	170	784,00	92,83	72 778,72
Stavební pozemky - celkem			1 922,00		178 419,26

Pozemky - zjištěná cena = **178 419,26 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	178 419,26
Celková výměra pozemku	m ²	1 922,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	18 566,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	1 578,11

Porosty - zjištěná cena = **1 578,11 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

2 506 217,50 Kč

1.1.2. Původní RD

161 713,90 Kč

1.1.3. Stodola

455 733,90 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístřešek

72 146,- Kč

1.2.2. Altán 1

19 837,70 Kč

1.2.3. Altán 2

55 538,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

3 271 187,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

178 419,30 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

178 419,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

1 578,10 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

1 578,10 Kč

Celkem

3 451 184,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 451 190,- Kč

slovy: Třimilionyčtyřistapadesátjedenatisícjedenostodevadesát Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 36, obec Makov, kat. území Makov u Litomyšle, okres Svitavy, a parc. č. st. 98, 168, 169, 170

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	rozměry - K2	stav - K4	pozemek - K3	jiné - K5
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 36, obec Makov, okres Svitavy	2 nadzemní podlaží, půda, sklep, OP 1625 m3	dobrý	1922 m2	cihla, 2+1 a 5+1, kuch. linka bez vest.. spotřebičů, septik, vodovod, ÚT - kotel na TP, velká stodola, altány, původní rodinný dům sloužící jako garáž a sklad, dvůr
1	Nové Hradky, okres Ústí nad Orlicí	2 nadzemní podlaží, půda, OP přibližně 1312 m3	dobrý, před rekonstrukcí	245 m2	smíšené zdivo, 5+1, bez kuch. linky, ÚT - plynové nebo elektrické, vodovod, garáž, dvůr
2	Libecina - Javorníček, okres Ústí nad Orlicí	2 nadzemní podlaží, půda, OP přibližně 2100 m3	dobrý	11867 m2	cihla, kuch. linka bez vest. spotřebičů, ÚT - kotel TP, vodovod, septik, stodola, kolna, chlévy, garáž
3	Vraclav, okres Ústí nad Orlicí	2 nadzemní podlaží, půda, sklep, OP přibližně 1540 m3	dobrý, před rekonstrukcí	586 m2	cihla, kuch. linka bez vest. spotřebičů, ÚT - kotel na TP, septik, studna, stodola

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	1 390 000	1	1390000	1,02	0,95	0,8	0,98	0,95	0,99	0,71449	1 945 432
2	3 350 000	1	3350000	0,95	1,15	1,25	1,1	1,05	1,02	1,60884	2 082 242
3	1 800 000	1	1800000	0,98	0,99	0,9	0,99	0,99	0,99	0,84725	2 124 531
Celkem průměr											2 050 735
Minimum											1 945 432
Maximum											2 124 531
Směrodatná výběrová odchylka - s											93 614
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 957 121
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 144 349
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

2 050 735,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **3 451 190,-- Kč**

Srovnávací hodnota **2 050 735,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

2 100 000,-- Kč

Slovy: Dvamilionystotisíc Kč

V Praze, dne 08.09.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Jan Chroust

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 3278-799/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 98
Obec:	Makov [578363]
Katastrální území:	Makov u Litomyšle [690007]
Číslo LV:	39
Výměra [m ²]:	720
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:	Makov [900001] , č. p. 36; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 98
Stavební objekt:	č. p. 36
Adresní místa:	č. p. 36

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Vodehnal Libor a Vodehnalová Lucie, č. p. 36, 57001 Makov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vodehnal Libor
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vodehnalová Lucie
Zahájení exekuce - Vodehnal Libor
Zahájení exekuce - Vodehnalová Lucie
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	168
Obec:	Makov [578363]
Katastrální území:	Makov u Litomyšle [690007]
Číslo LV:	39
Výměra [m ²]:	108
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Vodehnal Libor a Vodehnalová Lucie, č. p. 36, 57001 Makov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52501	108

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vodehnal Libor
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vodehnalová Lucie
Zahájení exekuce - Vodehnal Libor
Zahájení exekuce - Vodehnalová Lucie
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	169
Obec:	Makov [578363]
Katastrální území:	Makov u Litomyšle [690007]
Číslo LV:	39
Výměra [m ²]:	310
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Vodehnal Libor a Vodehnalová Lucie, č. p. 36, 57001 Makov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52501	310

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vodehnal Libor
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vodehnalová Lucie
Zahájení exekuce - Vodehnal Libor
Zahájení exekuce - Vodehnalová Lucie
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	170
Obec:	Makov [578363]
Katastrální území:	Makov u Litomyšle [690007]
Číslo LV:	39
Výměra [m²]:	784
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Vodehnal Libor a Vodehnalová Lucie, č. p. 36, 57001 Makov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

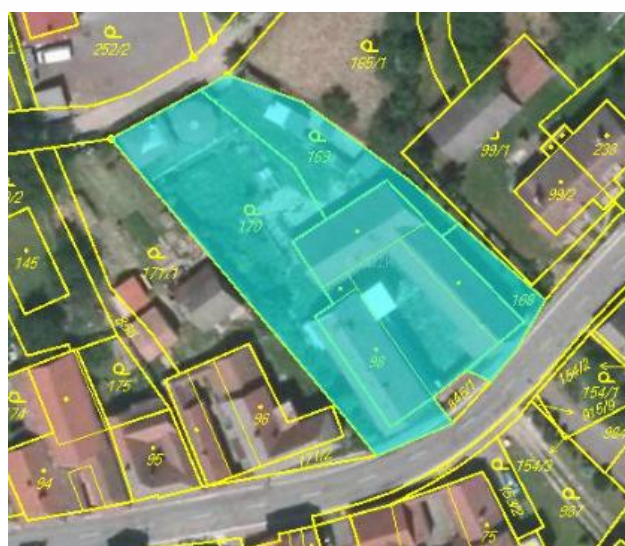
BPEJ	Výměra
52501	784

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vodehnal Libor
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vodehnalová Lucie
Zahájení exekuce - Vodehnal Libor
Zahájení exekuce - Vodehnalová Lucie
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

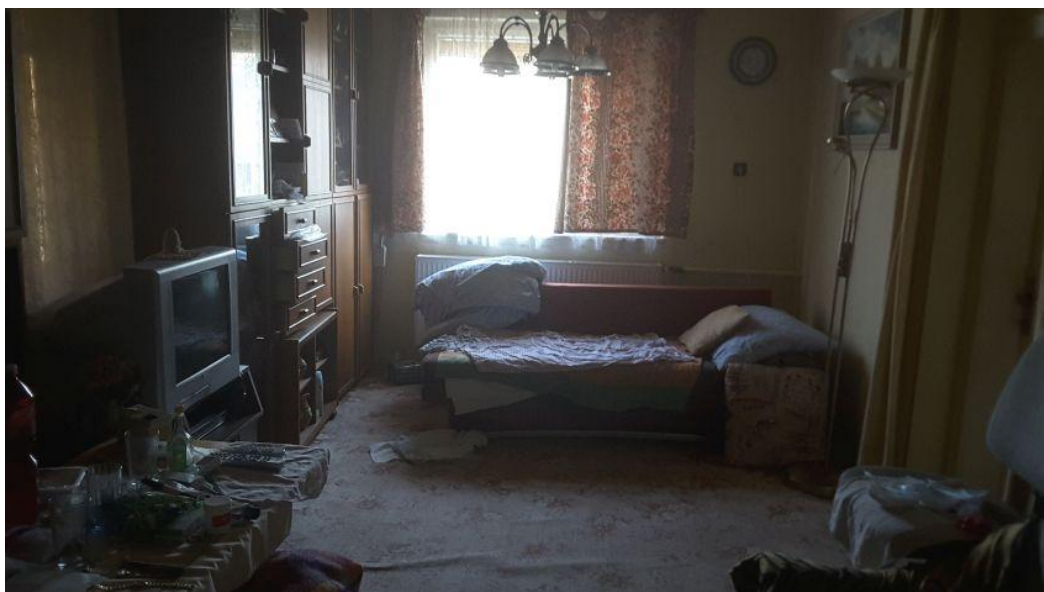
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



Fotodokumentace













Prodej rodinného domu 184 m², pozemek 245 m²

Nové Hradky, okres Ústí nad Orlicí

1 390 000 Kč

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům o velikosti 5+1 v centru obce Nové Hradky. Dům nabízí prostor k vlastní realizaci. V přízemí je možnost vybudování obchodu či restaurace. V prvním patře se nachází obytná část se čtyřmi samostatnými pokoji a sociálním zařízením. V domě lze topit plynem nebo elektřinou. Parkování je možné na dvoře či v garáži. Celý dům lze využít k podnikání v pohostinství. Nové Hradky jsou vyhlášené krásným zámekem a oborou. Tato lokalita je velmi pěkná jak z hlediska trvalého bydlení, tak i k rekreaci. Litomyšl a Vysoké Mýto jsou v dojezdové vzdálenosti do 15 km. V případě Vašeho zájmu mne neváhejte kontaktovat, ráda Vás touto nemovitostí provedu. Pro klienty mohu nabídnout výhodné financování již od 1,69%.

Zlevněno:	1 390 000 Kč za nemovitost
Hypotéka:	2 890,48 Kč měsíčně více»
Původní cena:	1 490 000 Kč
ID zakázky:	JZ16002
Aktualizace:	08.09.2016
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	184 m ²

Plocha pozemku:	245 m ²
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové, Ústřední elektrické
Plyn:	Plynovod
Elektřina:	230V
Doprava:	Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Zobrazit 17 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 280 m², pozemek 11 867 m²

Libecina - Javorníček, okres Ústí nad Orlicí

3 350 000 Kč

Prodej bývalé zemědělské usedlosti na polosamotě nedaleko silnice u místní části Javorníček. Dům je v dobrém stavu, jsou v něm dva byty 4+1 a rozsáhlé příslušenství, kolem pozemky o výměře 1,15 ha.

Prodej bývalé zemědělské usedlosti na polosamotě nedaleko silnice u místní části Javorníček.

Vzdálenost do Vysokého Mýta 9km, do Litomyšle 14km. Dům se nachází v malebném údolí pod lesem. Je k němu příjezd po vlastní cestě.

Původně se jedná o zemědělskou usedlost později přestavěnou na dvougenerační bydlení. V přízemí je byt 3+1 s komorou a dalším příslušenstvím. V 1.patře je prostorný byt 4+1 s terasou a se samostatným vstupem z přízemí. Velikou část domu tvoří hospodářské příslušenství - dvůrek, stodůlka, kolna, chlév (v něm byli v minulosti ustájeni dva koně), garáž, kotelna s uhlíkem atd.

Zdravotně-technická instalace:

- voda: z obecního vodovodu, studánka s pramenem vody a potůček v zahradě
- odpadní vody: do vlastní jímky na vyvěšení
- vytápění: ÚT se společným kotlem na uhlí
- el. proud: 240/400 V, normální i snížená sazba
- plyn: přípojka je těsně u domu ve skříňce s HUP

Kolem domu jsou ve vlastnictví rozsáhlé pozemky o celkové výměře 11.593m² (louky, zahrady, lesní pozemky a ostatní plochy). Větší část ponechána jako pastva. Velká zahrada s okrasnými a ovocnými stromy, kterou protéká potůček. Větší část pozemků je v pronájmu zemědělského družstva (budoucí majitel nemusí vše sekat, když nebude chovat zvířata).

Dům se nabízí prakticky se vším stávajícím zařízením a vybavením, které se v něm nachází.

PENB: G

Celková cena:	3 350 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	2
Hypotéka:	6 966,27 Kč měsíčně více»	Plocha zastavěná:	274 m ²
Poznámka k ceně:	včetně provize RK, právního servisu a daně	Užitná plocha:	280 m ²
ID zakázky:	947	Plocha podlahová:	280 m ²
Aktualizace:	10.08.2016	Plocha pozemků:	11867 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha zahrady:	11593 m ²
Stav objektu:	Dobrý	Sklep:	✓
Poloha domu:	Samostatný	Parkování:	✓
Umístění objektu:	Polosamota	Garáž:	✓
Typ domu:	Patrový		



Prodej rodinného domu 385 m², pozemek 586 m²

Vraclav, okres Ústí nad Orlicí

1 800 000 Kč

Nabízím k prodeji prostorný dům se stodolou. Nemovitost je řešena jako dvougenerační. Dispozice domu: Přizemí- vstupní chodba se schodištěm, kuchyň s kuchyňskou linkou a kombinovaným plynovým sporákem, komora, koupelna se sprchovým koutem, dvě obytné místnosti a wc. 1.patro- Tři obytné místnosti a dvě pracovny. K domu náleží stodola, dílna, kotelna s kondenzačním kotlem na tuhá paliva + zásobník na vodu, sklep a menší zahrada. Dům je určen k rekonstrukci, která již byla započata - nová plastová okna, zateplení budovy a nová omítka.

Celková cena:	1 800 000 Kč za nemovitost	Parkování:	✓
Hypotéka:	3 743,7 Kč měsíčně více»	Rok rekonstrukce:	2008
ID zakázky:	BV161907	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	22.08.2016	Topení:	Ústřední tuhá paliva
Stavba:	Cihlová	Odpaď:	Septik
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Telefon
Poloha domu:	Samostatný	Elektrika:	230V
Umístění objektu:	Okraj obce	Doprava:	Silnice, Autobus
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	385 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha pozemku:	586 m ²		
Sklep:	✓		