



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 534/104/2013

o ceně rodinných domů č.p. 761/ 4 a 6 v ul. Marie Majerové, včetně součástí, příslušenství a pozemků,
v k.ú. Svitavy - předměstí, obec Svitavy

**I. cenou dle oceňovacího předpisu
II. cenou v čase a místě obvyklou**

Objednatel znaleckého posudku:

**CLANROY a.s.
nám.14. října 642/17
15000 PRAHA 5**

Účel znaleckého posudku:

Ocenění nemovitosti se provádí pro účely převodu nemovitosti dobrovolnou dražbou

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 7.6.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

Znalecký posudek obsahuje 33 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Veselí nad Lužnicí 30.6.2013

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je vytvoření znaleckého posudku

- **cenou dle oceňovacího předpisu** platného pro rok 2013, tedy dle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., 387/2011 Sb. a 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších novel na nemovitosti

- *rodinných domů č.p. 761/4 a 6 v ul. Marie Majerové, včetně součástí, příslušenství a pozemků, v k.ú. Svitavy - předměstí, obec Svitavy*

- **cenou v čase a místě obvyklou**

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dvojdům č.p.761/4 a 6, včetně součástí, příslušenství a pozemků v k.ú. Svitavy-předměstí
Adresa předmětu ocenění: Marie Majerové 4 a 6
568 02 Svitavy
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Svitavy
Katastrální území: Svitavy-předměstí
Počet obyvatel: 17 038
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i): 400,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.6.2013 za přítomnosti zástupce objednatele, zástupce vlastníka a znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Znalci byly předloženy následující podklady:

- informace o nemovitostech
- snímky katastrálních map a ortofotomap

- kopie LV č. 7394
- kopie GPL č. 1898-70/2007 ze dne 25.7.2007

a dále bylo použito pro vytvoření znaleckého posudku

- fotodokumentace znalce
- místní šetření
- oceňovací předpisy, pomůcky pro zaměrování, digitální fotoaparát, digitální laser,

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody
1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: ČD,a.s., GŘ, 0321 Odbor prodeje zbytného majetku, Nábř.L.Svobody
1222/12, 11015 PRAHA 1-Nové Město, vlastnictví: výhradní

Vlastnické údaje vztahující se k převáděné nemovitosti jsou zřejmé z výše uvedených informací o nemovitostech uvedených na LV č. 7394, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný objekt je objekt rozdělený na 2 samostatné bytové jednotky (dále jen dům). Tento dům lze hodnotit jako RD se dvěma bytovými jednotkami se dvěma č.p. V evidenci katastru nemovitostí je předmětný objekt evidován se způsobem využití doprava, což v současné době a s ohledem na současné využití neodpovídá realitě a původní zaevidování tak již není aktuální. Orientace hlavního vstupu do budovy, do jednotlivých bj je ze severu a z jihu. Objekt je pronajat.

Rodinný dům

Dle informací byl dům postaven v roce 1848 a je v půdorysu téměř čtvercového tvaru. Dům je částečně podsklepen. Objekt má 1 PP, 1.NP a zastřešení se zařízeným podkrovím. 1.NP je částečně usazené na terénu. Přístavba z 60.let minulého století má podezdívku cca 60 cm vysokou.

Dům je založen na obvodových kamenných pasech, bez izolací a na betonových pasech s izolací. Část nově zbudovaná je ve špatném stavebně technickém stavu, popraskané základy, obvodové zdivo, znalec doporučuje provedení statického posouzení přístavby. Obvodové zdivo cihelné, zastropení je provedeno trémové, dřevěné v 1.NP a 2.NP, v 1.PP je zaklenuté, podlahy betonová mazanina a cihelná, vnitřní omítky štukové, vnější jsou realizovány stříkané a hladké, bez dodatečné izolace. Střeška sedlová a pultová, střešní plášť je tvořen osinkocementovými šablonami na hranici své životnosti, ad přístavbou plášť zhotoven z pozink.plechu, klempířské konstrukce pozink s nátěrem, okna dřevěná, zdvojená a plastová, dveře dřevěné, plné a částečně prosklené, vstupní dveře dřevěné. V bj je realizováno vytápění ústřední na tuhá paliva, ohřev TUV bojlerem. Rozvod vody v ocelových trubkách. WC s koupelnou, umývadlo, vana, rozvod el. energie v Al původní. V kuchyni bj je sporák na el., jinak bez plynu. Možnost zavedení plynu. Dům je napojen

na rozvod vody, kanalizace do žumpy s přepadem do veřejného kanalizačního řadu. RD má k oběma bj samostatné žumpy zhotovené ze skruží a bez zakrytování. Není napojení na rozvod plynu.

Objekt je v podprůměrném stavebně technickém stavu, který vyžaduje rekonstrukční práce u svislých konstrukcí.

- vzlínání zemní vlhkosti
- popraskané zdivo, atd.

Dům se nachází na pozemku st.p.č. 687. K domu náleží nově vzniklý pozemek p.č. 1928/13 a nově vzniklý pozemek p.č 1928/14 oddělený z původního pozemku (p.č. 1928/10) dle GPL č. 1898-70/2007 na rozdělení pozemku, vyznačení budovy v KN a vymezení VB k částem pozemku ze dne 25.7.2007.

Předmětem ocenění je budova zděné kůlny na st.p.č. 3803/1 a 3803/2. Druhá část st.pozemku se nachází na pozemcích jiného vlastníka. Dále je předmětem ocenění druhá zděná kůlna, která není zapsána do evidence katastru nemovitostí a její výměru znalec odečítá z výměry nově vzniklého pozemku p.č 1928/14. Tomuto pozemku znalec přiřadil označení „X“.

Předmětem ocenění jsou dále venkovní úpravy, porosty, pozemky.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp.761/4 a 6

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístřešek u č.6

1.2.2. Kůlna zděná pro č.6

1.2.3. Kůlna zděná pro č.4

1.2.4. Žumpa 2x

1.2.5. Kanalizační přípojka 2x

1.2.6. Vodovodní přípojka

1.2.7. Přípojka elektro

1.2.8. Elektro skříň

1.2.9. Oplocení

1.2.10. Vrátka

1.2.11. Vrata

1.2.12. Zpevněné plochy

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Svitavy - předměstí

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty v k.ú. Svitavy - předměstí

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno právo vedenípodzem.kabelů a právo vstupu

4.2. Věcné břemeno právo vedení podzem.kabelů a právo vstupu

I. VÝNOSOVÝ ZPŮSOB

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp.761/4 a 6

Ocenění staveb nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti

Rodinný dům čp.4 a 6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Objekt RD je zejména v 1.NP provlhlý, vztlínání zemní vlhkosti do obvodových svislých konstrukcí s následným vznikem plísní a prasklin vzniklých vlivem popraskaných základů. Střešní plášť na hranici své životnosti. V ochranném pásmu dráhy, žumpa, není připojení na rozvod zemního plynu

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8440

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,0000

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	$(13,00*3,00)+(3,90*4,20)$	=	55,38
1.NP	$7,40*13,05$	=	96,57
1.NP část nová	$6,50*12,75$	=	82,88
Zastřešení sedlem	$7,40*13,05$	=	96,57
Zastřešení pultem	$6,50*12,75$	=	82,88

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	55,38 m ²	2,00 m
1.NP	96,57 m ²	4,50 m
1.NP část nová	82,88 m ²	2,20 m
Zastřešení sedlem	96,57 m ²	2,70 m
Zastřešení pultem	82,88 m ²	0,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	$((13,00*3,00)+(3,90*4,20))*(2,00)$	=	110,76 m ³
1.NP	$(7,40*13,05)*(4,50)$	=	434,57 m ³
1.NP část nová	$(6,50*12,75)*(2,20)$	=	182,33 m ³
Zastřešení sedlem	$(7,40*13,05)*(2,70/2)$	=	130,37 m ³
Zastřešení pultem	$(6,50*12,75)*(0,50/2)$	=	20,72 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	110,76 m ³
1.NP	NP	434,57 m ³
1.NP část nová	NP	182,33 m ³
Zastřešení sedlem	Z	130,37 m ³
Zastřešení pultem	Z	20,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		878,75 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	kamenné bez izolací	P	50
1. Základy	betonové pasy izolované	S	50
2. Zdivo	zděné	S	60
2. Zdivo	zděné	S	40
3. Stropy	dřevěné	S	100

4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	50
4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	50
5. Krytina	osinkocementová	S	70
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	30
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	N	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastová	N	50
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	50
14. Podlahy obytných místností	běžná keramická dlažba	S	58
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	42
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	litinové	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	WC, umyvadla, vana	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	50	0,46	1,89
1. Základy	S	8,20	50	1,00	4,10
2. Zdivo	S	21,20	60	1,00	12,72
2. Zdivo	S	21,20	40	1,00	8,48
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	50	1,00	3,65
4. Střecha	S	7,30	50	1,00	3,65
5. Krytina	S	3,40	70	1,00	2,38
5. Krytina	S	3,40	30	1,00	1,02
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	N	5,20	50	1,54	4,00
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60

14. Podlahy obytných místností	S	2,20	58	1,00	1,28
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	42	1,00	0,92
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9570

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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	P	8,20	50,00	0,46	1,89	1,98	165	185	89,19	1,7660
1. Základy	S	8,20	50,00	1,00	4,10	4,29	53	73	72,60	3,1145
2. Zdivo	S	21,20	60,00	1,00	12,72	13,30	165	185	89,19	11,8623
2. Zdivo	S	21,20	40,00	1,00	8,48	8,87	53	73	72,60	6,4396
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,26	165	185	89,19	7,3671
4. Střecha	S	7,30	50,00	1,00	3,65	3,81	60	70	85,71	3,2656
4. Střecha	S	7,30	50,00	1,00	3,65	3,81	53	60	88,33	3,3654
5. Krytina	S	3,40	70,00	1,00	2,38	2,49	60	65	92,31	2,2985
5. Krytina	S	3,40	30,00	1,00	1,02	1,07	10	40	25,00	0,2675
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50,00	1,00	0,45	0,47	10	40	25,00	0,1175
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	50,00	1,00	0,45	0,47	30	40	75,00	0,3525
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,06	165	165	100,00	6,0600
8. Fasádní omítky	N	2,80	100,00	1,54	4,31	4,50	50	50	100,00	4,5000
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,40	53	60	88,33	2,1199
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,04	80	90	88,89	0,9245
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	53	60	88,33	2,9502
13. Okna	N	5,20	50,00	1,54	4,00	4,18	11	50	22,00	0,9196
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,72	53	60	88,33	2,4026
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	58,00	1,00	1,28	1,34	53	60	88,33	1,1836
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	42,00	1,00	0,92	0,96	20	20	100,00	0,9600
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,04	53	60	88,33	0,9186
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	15	30	50,00	2,7150
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	4,49	53	60	88,33	3,9660
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	53	60	88,33	2,9502
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,99	10	15	66,67	1,3267
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	53	60	88,33	2,8619
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	25	25	100,00	0,5200
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,28	35	40	87,50	3,7450

25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	53	60	88,33	0,2738
Opotřebení:										81,5141

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,
		0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9570
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1500
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 392,64
Plná cena: 878,75 m ³ * 5 392,64 Kč/m ³	=	4 738 782,40 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 81,5141 %
Úprava ceny za opotřebení

- 3 862 775,82 Kč

Rodinný dům čp.4 a 6 - zjištěná cena

= **876 006,58 Kč**

Rekapitulace nákladových cen - stavby:

Rodinný dům čp.4 a 6

= 876 006,58 Kč

876 006,58 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **876 006,58Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Bytové domy netypové
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
Rodinný dům čp.761/4 a 6	267,00	374,38	99 959,46
Výnosy celkem			99 959,46

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 99 959,46 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 126 208,80 Kč
Výměra stavebního pozemku: 216,00 m²
Skutečně zastavěná plocha: 173,00 m²

Cena skutečně zastavěné plochy:	101 083,90 Kč	
Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:		- 5 054,20 Kč
Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:		
99 959,46 * 40 % = 39 983,78		
Odpočet nákladů procentem z nájemného:		- 39 983,78 Kč
Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:		= 54 921,48 Kč
Míra kapitalizace 4,50 %		/ <u>4,50 %</u>
Cena stanovená výnosovým způsobem		= 1 220 477,30 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	876 006,58
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 220 477,30
Rozdíl	R =	344 470,72
Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny F):		
CV * 0,85		= 1 037 405,71 Kč
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu		= <u>1 037 405,71 Kč</u>

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístřešek u č.6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Ochranné pásmo dráhy.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8440

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5908

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	4,20*3,60	=	15,12
Zastřešení	4,20*3,60	=	15,12

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	15,12 m ²	2,40 m
Zastřešení	15,12 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(4,20*3,60)*(2,40)	=	36,29 m ³
Zastřešení	(4,20*3,60)*(1,00/2)	=	7,56 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	36,29 m ³
Zastřešení	Z	7,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		43,85 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	chybí	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	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	S	31,00	100	1,00	31,00
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 100,00

Koeficient vybavení K_4 : **1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5908

Základní cena upravená [Kč/m³] = **973,78**

Plná cena: 43,85 m³ * 973,78 Kč/m³ = **42 700,25 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 35 = 85,714 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 36 295,21 Kč

Přístřešek u č.6 - zjištěná cena = **6 405,04 Kč**

1.2.2. Kůlna zděná pro č.6

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Zavlhčené popraskané obvodové zdivo. Ochranné pásmo dráhy.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8440

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %
 Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5908

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	6,00*3,50	=	21,00
Zastřešení	6,00*3,50	=	21,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	21,00 m ²	2,60 m
Zastřešení	21,00 m ²	0,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(6,00*3,50)*(2,60)	=	54,60 m ³
Zastřešení	(6,00*3,50)*(0,60/2)	=	6,30 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	54,60 m ³
Zastřešení	Z	6,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		60,90 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 standardu [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	luxfery	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					80,20
Koeficient vybavení K_4 :					0,8020

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8020
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5908

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 301,62
Plná cena: 60,90 m ³ * 1 301,62 Kč/m ³	=	79 268,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 80 = 66,250 %	-	52 515,49 Kč
Kůlna zděná pro č.6 - zjištěná cena	=	26 753,17 Kč

1.2.3. Kůlna zděná pro č.4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,10*3,30	=	16,83
Zastřešení	5,10*3,30	=	16,83

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	16,83 m ²	2,50 m
Zastřešení	16,83 m ²	0,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(5,10*3,30)*(2,50)	=	42,08 m ³
Zastřešení	(5,10*3,30)*(0,50/2)	=	4,21 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	42,08 m ³
Zastřešení	Z	4,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		46,29 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	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	luxfery	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	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00

4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					80,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8020

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8020
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,8440
Základní cena upravená [Kč/m³]			= 1 859,45
Plná cena:	46,29 m ³ * 1 859,45 Kč/m ³	=	86 073,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 80 = 66,250 %	-	57 023,99 Kč
Kůlna zděná pro č.4 - zjištěná cena	=	29 049,95 Kč

1.2.4. Žumpa 2x

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	2.3.2. Žumpa zděná z cihel
Výměra:	1,5*2 = 3,00 m ³ obestavěného prostoru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K _p podle § 44 odst. 11.
Zdůvodnění:
<i>Žumpa s ohledem na své stáří a konstrukci je za hranici své životnosti.</i>
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K _p : 0,8440
Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K _p : 0,5908

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	$3,00 \text{ m}^3 * 2 150,- \text{ Kč} / \text{ m}^3$	=	6 450,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5908
Plná cena		=	9 258,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 53 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 53 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

Žumpa 2x - zjištěná cena = **1 388,81Kč**

1.2.5. Kanalizační přípojka 2x

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Délka:	$16,00 * 2 = 32,00 \text{ m}$
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Přípojka s ohledem na své stáří a konstrukci je na hranici své životnosti.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8440

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5908

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	$32,00 \text{ m} * 1 180,- \text{ Kč} / \text{ m}$	=	37 760,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5908
Plná cena		=	54 203,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 60 = 88,333 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

Kanalizační přípojka 2x - zjištěná cena = **8 130,48Kč**

1.2.6. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Délka:	20,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Přípojka s ohledem na své stáří je na hranici své životnosti.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8440

Úprava koeficientu prodejnosti o: -20,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,6752

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 20,00 m * 340,- Kč / m	=	6 800,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6752
Plná cena	=	11 150,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 60 = 88,333 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

- 9 478,19 Kč

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= **1 672,62 Kč**

1.2.7. Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Délka:	30,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 30,00 m * 140,- Kč / m	=	4 200,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,2340
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8440
Plná cena	=	8 315,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 55 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 55 / 60 = 91,667 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 7 067,78 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena = 1 247,26Kč

1.2.8. Elektro skříň

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 3.3.3. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP 3
Výměra: 2,00 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 2,00 ks * 5 120,- Kč / ks = 10 240,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): * 2,2340
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,8440
Plná cena = 20 272,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 60 = 88,333 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 17 231,92 Kč

Elektro skříň - zjištěná cena = 3 040,93Kč

1.2.9. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr
Výměra: 147,00 m² pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Zdůvodnění:
Oplocení s ohledem na své stáří a konstrukci je za hranicí své životnosti.
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8440
Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5908

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	$147,00 \text{ m}^2 * 240,- \text{ Kč / m}^2$	=	35 280,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2340
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5908
Plná cena		=	48 892,42 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 53 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 53 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

Oplocení - zjištěná cena = **7 333,86Kč**

1.2.10. Vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Výměra: 1,00 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1121

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Vrátko s ohledem na své stáří a konstrukci jsou za hranicí své životnosti.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8440

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5908

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	$1,00 \text{ ks} * 1 450,- \text{ Kč / ks}$	=	1 450,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1500
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5908
Plná cena		=	1 933,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 53 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 53 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

Vrátko - zjištěná cena = **290,09Kč**

1.2.11. Vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Výměra:	1,00 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1121

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Vrata s ohledem na své stáří a konstrukci jsou na hranici své životnosti.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8440

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5908

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 ks * 1 450,- Kč / ks	=	1 450,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1500
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5908
Plná cena	=	1 933,91 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 53 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 53 / 53 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

Vrata - zjištěná cena = **290,09Kč**

1.2.12. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:	8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
Výměra:	86,00 m ²
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

Zpevněné plochy s ohledem na své stáří a konstrukci jsou na hranici své životnosti.

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8440

Úprava koeficientu prodejnosti o : -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,5908

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11):	86,00 m ² * 235,- Kč / m ²	=	20 210,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,2560
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5908
Plná cena		=	28 283,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 53 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 53 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 53 / 53 = 100,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

Zpevněné plochy - zjištěná cena = **4 242,54Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Svitavy - předměstí

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: 25 %

Úprava cen: 25 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci: -3 %

2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.): -10 %

2.9.1. Ochranné pásmo: -5 %

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: -8 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: 25% + -8% * (100 % + 25%) 15,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Pozemek se nachází v ochranném pásmu dráhy, je podprůměrně udržovaný, vzdálenost od kolejového tělesa do 20m.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,5908

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1500

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	400,-	1,00	2,1500	0,5908	15,00	584,30
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	400,-	0,40	2,1500	0,5908	15,00	233,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	687	182,00	584,30	106 342,60
§ 28 odstavec 5	<i>ostatní plocha</i>	1928/13	416,00	233,72	97 227,52
§ 28 odstavec 5	<i>ostatní plocha</i>	1928/14	606,00	233,72	141 634,32
§ 28 odst. 1 a 2	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	3803/1	17,00	584,30	9 933,10
§ 28 odst. 1 a 2	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	„X“	17,00	584,30	9 933,10
Stavební pozemky - celkem					365 070,64

Pozemky v k.ú. Svitavy - předměstí - zjištěná cena = 365 070,64 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty v k.ú. Svitavy - předměstí

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	238 862,00
Celková výměra pozemku	m ²	1 022
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	190
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	44 406,83
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	3 774,58

Porosty v k.ú. Svitavy - předměstí - zjištěná cena 3 774,58 Kč

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno právo vedení podzem. kabelů a právo vstupu

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 18 odstavce 5 zákona č.

151/1997 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.2. Věcné břemeno právo vedení podzem. kabelů a právo vstupu

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 18 odstavce 5 zákona č.

151/1997 Sb. na jednotnou částku::

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp.761/4 a 6	1 037 405,70 Kč
---------------------------------	-----------------

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístřešek u č.6	6 405,- Kč
1.2.2. Kůlna zděná pro č.6	26 753,20 Kč
1.2.3. Kůlna zděná pro č.4	29 050,- Kč
1.2.4. Žumpa 2x	1 388,80 Kč
1.2.5. Kanalizační přípojka 2x	8 130,50 Kč
1.2.6. Vodovodní přípojka	1 672,60 Kč
1.2.7. Přípojka elektro	1 247,30 Kč
1.2.8. Elektro skříň	3 040,90 Kč
1.2.9. Oplocení	7 333,90 Kč
1.2.10. Vrátka	290,10 Kč
1.2.11. Vrata	290,10 Kč
1.2.12. Zpevněné plochy	4 242,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem **1 127 250,60 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky v k.ú. Svitavy - předměstí	365 070,60 Kč
---	---------------

2. Ocenění pozemků celkem **365 070,60 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty v k.ú. Svitavy - předměstí	3 774,60 Kč
---	-------------

3. Ocenění trvalých porostů celkem **3 774,60 Kč**

Celkem **1 496 095,80 Kč**

Věcná břemena

4. Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

4.1. Věcné břemeno právo vedení podzem.kabelů a právo vstupu	10 000,- Kč
4.2. Věcné břemeno právo vedení podzem.kabelů a právo vstupu	10 000,- Kč

Hodnota věcného břemene činí: **20 000,- Kč**

Cena po odečtení věcného břemene činí celkem: **1 476 095,80 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 476 095,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

1 476 100,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístasedmdesátšesttisícjednosto Kč

II. CENA V ČASE A MÍSTĚ OBVYKLÁ

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2, odst. 1 popsán „Způsob oceňování majetku a služeb“ takto :

- (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 prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Stanovená, resp. odhadnutá cena v čase a místě obvyklá je peněžním vyjádřením uznání hodnoty zboží (v našem případě nemovitostí) subjektů vstupujících na trh. Kriteřiem uznání hodnoty zboží je ochota kupujícího subjektu vynaložit určitou částku za předmětné zboží, popř. službu v čase a místě. V drtivé většině se jedná o odraz zprůměrnovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností v čase, což je v tomto případě relativně možné. Do poměření vstupují různé faktory se svými vahami, které rozhodně nemusí být identické u kupujících subjektů. Tyto faktory by objektivně měly odrážet proměnlivost reality, která rozhodně není statickým prvkem, nýbrž významně dynamickým (to, co se bude pro jeden subjekt zdát velmi výhodné, nemusí být s ohledem na záměr výhodné pro subjekt druhý). Proto je využíván institut intervalu ceny. Je nutné mít na paměti, že zboží, tedy i nemovitost, mohou prodat pouze za ekvivalent vyjádřený např. v penězích pouze ve výši, za kterou je subjekt kupující zaplatit. Jak již bylo shora uvedeno, na odhad ceny v čase a místě obvyklé má vliv celá plejáda faktorů. Budou jimi rozhodně umístění, dopravní dostupnost, současné i budoucí využití, výměra a tvar pozemku, dislokace v místě, okolní prostředí, návaznost na infrastrukturu, efektivnost eventuelního dalšího zpeněžení a řada dalších.

Takto stanovený odhad ceny v čase a místě obvyklé je poplatný zdroji vstupních dat v čase a místě, způsobu naložení s těmito daty a v neposlední řadě interpretace výstupů v poměření srovnatelných druhů zboží. S ohledem k výše uvedenému si znalec neosobuje licenci naprosté přesnosti stanovení takové ceny a z toho důvodu je cena obvyklá stanovena přibližně v reálném intervalu, do kterého by se mohly vejít záměry kupujících subjektů

Odhad obvyklé – tržní ceny, je relativně možné provést z důvodů částečné existence alespoň rámcově srovnatelných nabízených objektů, ale již mimo zájmovou oblast (dráha) a diskutabilně v současném stavu. Z nabídky lze použít RD samostatně v ul řadě. S ohledem na soubor staveb, je pro prodej primárním vstupem část obytná – RD. Pro srovnání nebyl nalezen žádný obdobný objekt v ochranném pásmu dráhy, s kolejištěm do 25 m od stavby v oblasti. Dostupné údaje pro téměř totožné stavby jsou z velmi vzdálených lokací (80 – 150 km vzdálených). Pro stanovení obvyklé ceny byly, z výše uvedených skutečností, použity informace z internetového zdroje – Sreality.cz pouze pro RD a následně upraveny na podmínky objektu v ul. M.Majerové ve Svitavách.

Stanovení obvyklé – tržní ceny je provedeno porovnáním obdobných nemovitostí v čase a částečně i v místě (do 500 m). Dále znalec zohlednil skutečnost požadované – inzerované ceny za nemovitost – bytový dům v navýšení o 15 % z celkové ceny. Toto navýšení prodejní ceny je připočteno prodávajícím (popř. realitní kanceláři) k prodejní ceně jednak průměrnou výší provize zprostředkovatele prodeje cca 5 % (realitní kanceláře) a dále navýšením ceny zhruba o 10% prodávajícím z důvodu možnosti jednání o prodejní/kupní ceně. Proto výše uvedené navýšení znalec z ceny odpočítává.

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností a v čase, což je v tomto případě zjištělné. Specifikace „v místě“ znamená v blízkém okolí (např. lokace nádraží ve Svitavách) a specifikace „v čase“ znamená optimální časové rozpětí - 2 měsíce od rozhodného data.

Stanovení obvyklé ceny bylo v tomto případě provedeno z internetového zdroje – Sreality.cz a Century 21. Byly nalezeny celkem 3 nabídky relativně půdorysně obdobných nemovitostí s rámcově přibližnými kvalitativními a kvantitativními znaky jako posuzovaná nemovitost. Všechny porovnávané nemovitosti jsou uloženy v archivu znalce a nejsou přílohou tohoto znaleckého posudku.

Předpoklady a skutečnosti prováděného výběru „přibližně“ srovnatelných nemovitostí :

Úvaha znalce pro využití oceňované nemovitosti:

Klady nemovitosti

- 0

Zápory nemovitosti

- nevhodné umístění nemovitosti (nádraží)
- nevýhodné umístění nemovitosti ve smyslu docházkových vzdáleností (centrum města)
- nutnost změny užívání v katastru nemovitostí
- nutná rekolaudace objektu
- nutnost zaměření stavby zděné kůlny a zapsání do katastru nemovitostí
- dožilá konstrukce stavby, což se projevuje vznikem plísní ze zvlhčeného zdiva a prasklin
- vždy bude u této nemovitosti trvat negativní působení hluku a prachu z provozu dráhy
- stavba ve stáří cca 165 let
- podprůměrná údržba
- nutnost vypořádání investic s nájemcem do domu

Podle zjištěných údajů v inzerátech byla přiznána „váha“ shodnosti s oceňovanou nemovitostí znalcem v položce „úvaha znalce“.

	umístění	cena celkem	koeficient redukce na pramen	cena po redukcii na pramen	podlahová plocha m2	Přepočtená redukovaná cena / m2
	2RD Svitavy				267	
1	RD Blanická, Svitavy - předměstí	920 000	0,85	782 000	130	6 015
2	RD Seifertova, Svitavy - předměstí	800 000	0,85	680 000	130	5 231
3	RD Jana Želivského, Svitavy - předměstí	1 090 000	0,85	926 500	150	6 177

umístění	K1 poloha vzhledem k centru	K2 zastavěná plocha		K3 stav nemovitosti (reko)	K4 podlaží 1=1, 2=1,05 3=1,10	K5 plocha pozemku		K6 vybavení nem	K8 úvaha znalce	IOi Index odlišnosti	Coci cena oceň objektu odvozená od srovnávaného
2RD Svitavy	0,90	180	0,95	0,95	1,05	1220	1,20	0,95	0,90	0,88	
1 RD Blanická, Svitavy - předměstí	1,00	194	1,00	0,95	1,00	600	1,00	0,90	0,95	0,81	962 758
2 RD Seifertova, Svitavy - předměstí	1,00	130	0,80	0,95	1,00	300	0,80	0,90	0,95	0,52	1 308 095
3 RD Jana Želivského, Svitavy - předměstí	0,90	250	1,20	0,85	1,00	609	1,00	0,85	0,85	0,66	1 396 899

celkem průměr	1 222 584
maximum	1 396 899
minimum	962 758
směrodatná výběrová odchylka	229 355
pravděpodobná spodní hranice	1 192 113
pravděpodobná horní hranice	1 167 544

S ohledem na zdroj informací, srovnáním s ostatními nabízenými nemovitostmi, posouzením znalce a stavem realitního trhu, lze uvažovat pravděpodobnou cenu tržní ETALONU srovnávaných nemovitostí kolem spodní hranice rozptylu.	1 167 544
--	------------------

V přepočtu na IOi - Index odlišnosti nemovitostí ve Svitavách činí cena srovnáním s etalonem částku

$$1\ 167\ 544,- \text{ Kč} * 0,78 = 908\ 127,- \text{ Kč}$$

D. Porovnání zjištěných cen

I. Administrativní cena	<u>1 476 100,- Kč</u>
II. Etalon cena	<u>1 167 544,- Kč</u>
III. Cena zjištěná přepočtem	<u>908 127,- Kč</u>

E. Závěr

Znalec provedl odhad, možné obvyklé ceny nemovitostí – objektu 2RD ve Svitavách na nádraží, s ohledem na:

- nevhodné umístění nemovitosti (nádraží)
- umístění objektu na nádraží, v ochranném pásmu dráhy
- nevýhodné umístění nemovitosti ve smyslu docházkových vzdáleností (centrum města)
- nutnost změny užívání v katastru nemovitostí
- nutná rekolaudace objektu
- nutnost zaměření stavby zděné kůlny a zapsaní do katastru nemovitostí
- dožilá konstrukce stavby, což se projevuje vznikem plísní ze zvlhčeného zdiva a prasklin
- vždy bude u této nemovitosti trvat negativní působení hluku a prachu z provozu dráhy
- stavba ve stáří cca 165 let
- podprůměrná údržba
- nutnost vypořádání investic s nájemcem do domu
- nemožnost poskytnutí hypotečního krytí na objekt v druhu užívání doprava,
- bez napojení na kanalizační řad,
- bez napojení na rozvod plynu
- stav nemovitosti a
- prodej dobrovolnou dražbou

se přiklání k názoru, že by cena v čase a místě obvyklá (cena tržní), s odvoláním na zákon č. 151/1997 Sb., mohla u předmětné nemovitosti po zaokrouhlení začínat na částce:

700 000 ,- Kč

Ve Veselí nad Lužnicí 30.6.2013

Ing. Tomáš Uher
Roháčova 853
391 81 Veselí nad Lužnicí

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 26.5.2009 pod č.j. Spr 1158/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 534/104/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 104/2013.

G. Seznam příloh

- snímky katastrálních map a ortofotomap
- kopie LV č. 7394
- kopie GPL č. 1898-70/2007 ze dne 25.7.2007
- fotodokumentace znalce