

# **ZNALECKÝ POSUDEK č. – E 6394-70/13**

## **OCENĚNÍ NEMOVITOSTI -**

**ODHAD HODNOTY VČETNÉ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ NEMOVITOSTI**  
pro exekuční řízení u Exekutorského úřadu Praha 6

**NEMOVITOST:**  
Katastrální údaje:

|                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RD čp. 206 - 468 45 Velké Hamry</b>                                                                                                |
| CZ0512 Jablonec nad Nisou, 563838 Velké Hamry, k.ú. 778753 Velké Hamry,<br>LV 432 – čp.206 na p.č.1026, s pč. 1026, 1004, 1027 a 1031 |
| <b>SJM SOUKAL Václav a Ivana, Smetanova 568, Šumburk nad Desnou, 468 41 Tanvald</b>                                                   |

**VLASTNÍK:**

**Objednatel posudku : EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 6 - Soudní exekutor JUDr. Jan Grosam**  
**Bělohorská 270/17**  
**169 00 Praha 6 - Břevnov**  
**Účel posudku : zjištění ceny nemovitosti pro exekuci –exekuce k čj. 025 Ex 14900/10-27**

**Oprávněný : Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 – Krč, IČ 45244782**  
**Povinný : 1. SOUKAL Václav, Smetanova 568, 468 41 Tanvald-Šumburk n.Desnou**  
**2. VALEŠOVÁ Veronika, Smetanova 568, 468 41 Tanvald-Šumburk n.Desnou**  
**3. SOUKALOVÁ Ivana, Smetanova 568, 468 41 Tanvald-Šumburk n.Desnou**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zák. č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb.,  
č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb.,  
č. 364/2010 Sb., č.387/2011 Sb. a 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 9.2.2013 – prohlídka nemovitosti  
prohlídka nemovitosti za účasti povinného č. 2 a 3**

**Posudek vypracoval :**

**Miroslav J e ž e k**  
**Kostelní 2678**  
**407 47 Varnsdorf V**

**Posudek obsahuje 17 stran včetně titulní, 12 stran příloh a předává se ve 4 vyhotoveních (1x elektronicky)**  
**Ve Varnsdorfu, 28.3.2013**

## A. Nález

|                    |             |                                                                             |                        |
|--------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Název nemovitosti: | Rodinný dům | Adresa nemovitosti:                                                         | 468 65 Velké Hamry 206 |
| Kraj:              | Liberecký   | Okres:                                                                      | Jablonec nad Nisou     |
| Obec:              | Velké Hamry | Katastrální území:                                                          | Velké Hamry            |
| Počet obyvatel:    | 2845        | Zákl.cena poz.: $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 48,6788 \text{ Kč/m}^2$ |                        |

### **Místopis lokality:**

Obec Velké Hamry se nachází v těsném sousedství s městem Tanvald, které je dominantním střediskem této oblasti. Obec se rozkládá na SV okraji Libereckého kraje, v podhůří na JV okraji Jizerských hor, oboustranně podél řeky Kamenice na úpatí Čerostudeneckého hřebene s vrcholy Muchov a Černá studnice s rozhlednou. Obcí vede mezinárodní silnice E65 Praha-Harachov, st.silnice I. tř. č. 10 a železniční trať. Původně rozvinutý průmysl navazujícím na bohaté tradice především textilního průmyslu – v současné době poměrně v útlumu, je i značný podíl zahraničních investorů. Obec má základní infrastrukturu – MÚ, škola, zdravotní středisko, téměř kompletní síť obchodů, hotely, sportovní zařízení, v blízkosti zimní rekreační středisko Tanvaldský Špičák. V obci i značné množství památek, především sakrálního a technického zaměření. Poměrně vysoká nezaměstnanost, převládá dojíždka za prací do sousedního Tanvaldu, případně Jablonce a Liberce.

### **Místopis a charakteristika nemovitosti:**

Nemovitost je situovaná na S okraji obce, na konci jejího souvisle zastavěného území, vzdáleně do centra obce, na hranici se sousední obcí Tanvald, v rovinatém terénu vklíněně mezi frakventovanou st.silnicí a tělesem železniční trati, pozemek na Z okraji nemovitosti stoupá k tělesu trati – nemovitost je v jejím ochranném pásmu, lesní pozemek je již ve svažitém terénu pod tratí. Nemovitost je zčásti oplocená, rodinný dům je napojený na veřejné rozvody elektro a vody, odkanalizován do žumpy a vodoteče, je možnost napojení na nový rozvod kanalizace, rozvod zemního plynu v lokalitě chybí. Na pozemcích nemovitosti soustava převážně dřevěných kolen a přístřešků a zděná garáž, u domu studna s užitkovou vodou. V zahradě několik přestárých ovocných porostů, u domu okrasné, porosty na lesním pozemku nejsou oceněny – vzrostlé převážně vymýcené, ve svažitém prakticky bezcenné nálety břízy a keřového podrostu. Ostatní údaje o nemovitosti jsou podrobně uvedené ve výpočtové části posudku.

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

- prohlídka a zaměření nemovitosti provedeno 9.2.2013 za účasti povinných č.2 a 3

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

- objednávka Usnesením soudního exekutora z 30.11.2012 (znalci doručeno i dopisem 4.12.2012)
- výpis z KN stav k 30.11.2012 (dálkovým přístupem pro Exekutora č.j.025 Ex 2675/11-24) – **v přílohách**
- kopie kat.mapy okolí č.p. 206 a okolí v měř. 1:1000 (Internet z 26.3.2013) – **v přílohách**
- mapa širších vztahů (Internet – Nahlížení do katastru v měř.1:50 000) – **v přílohách**
- údaje objednatele, uživatelů (vlastníků), podklady z archivu obce a ze znaleckého posudku z r.2011 a tržního ocenění z r.2013 a zjištění na místě

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

- viz zaslané podklady a přílohy

### **6. Dokumentace a skutečnost**

- u vlastníků k dispozici dílčí spisová a výkresová dokumentace – dům z r.1918 postavený místním řezníkem Valentou, v 1.np. s využitím jako řeznictví a zájezdní hostinec, 2.np. jako obytné. Ostatní údaje o stáří vedlejších staveb a o stavebních úpravách z údajů vlastníků a dřívějších znaleckých posudků, podrobně uvedeno ve výpočtové části posudku.

## **7. Obsah posudku**

### **I. Administrativní cena :**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavba - 1.1.1. Rodinný dům čp. 206**

##### **1.2. Příslušenství**

- 1.2.1. Garáž
- 1.2.2. Kolna u domu
- 1.2.3. Kolna na p.č.1027
- 1.2.4. Přístřešek na dřevo
- 1.2.5. Přístřešek zděný
- 1.2.6. Studna
- 1.2.7. Venkovní úpravy

#### **2. Ocenění pozemků - 2.1. Pozemky**

#### **3. Ocenění trvalých porostů - 3.1. Porosty**

### **II. Porovnávací (srovnávací) metoda**

### **III. Stanovení ceny obvyklé, včetně zjištěných práv a závad**

## **B. Posudek**

### **I. Administrativní cena :**

#### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

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. a č. 188/2011 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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavba - 1.1.1. Rodinný dům čp. 206**

#### **Popis:**

Celozděný soliterní dům, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím pod mansardovou střechou. Běžné založení na základových pasech kámen a beton, s kamenným soklem, obvodové zdívo 1.pp.kamenné, 1.np. smíšené a cihelné, bez hydroizolací, 2.np. cihelné. Stropy v 1.pp. a části 1.np. nespalné – klenby, ostatní dřevěné trámové, převážně s omítanými podhledy. Krov vázaná dřevěná tesařsky provedená mansardová konstrukce, krytina z asfaltobetonových šablon, neúplné klempířské prvky z pozinkovaného plechu, fasáda vápenná s břizolitovým stříkem, část (na zadním traktu) opadaná.

Vnitřní omítky vápenné, v části 1.np. a v podkroví poškozené, kompletní keramické obklady v soc.zařízeních a kuchyních. Schody kamenné, zábradlí, dveře plné a náplňové, okna dřevěná rámová, část jednoduchá. Podlahy obytných místností převážně dřevěné, část PVC, ostatních cihelné, cementové a keramické dlažby, prkna, PVC. Až na zemní plyn kompletní instalace, světelný a motorový elektro, topení ÚT s kotlem na tuhá paliva, v kombinaci s el. boilerem na teplou vodu, část akukamna a na tuhá paliva. Standardní vybavení kuchyní (el.sporáky, dřezy), koupelen (vany, sprchový kout), standardní splachovací WC. Kompletní rozvody s připravením na osazení zařizovacími předměty.

#### **Dispozice:**

- 1.podz.podl. - chodba a schody, sklep 2x
- 1.nadz.podl. – vstup do původního řeznictví (prodejna,sklad,kotelna,původní lednice – sklad potravin,

dílňa s kotelnou, středová chodba, byt 1+3 (kuchyň, pokoj 3x, koupelna, WC), byt 1+2 (kuchyň, pokoj 2x, koupelna, WC), v mezipatře WC a prádelna

2.nadz.podl. – schod.prostor, byt 1+3 (kuchyň, pokoj 3x, koupelna, WC), pokoj 2x se samostatným vstupem z chodby

podkroví – schod.prostor, pokoj 3x, podkrovní komory s možností zřízení bytu s vlastním příslušenstvím – instalace připravené

půda – půdní komora a půda pod mansardou

### Opotřebení a charakter domu:

Stáří domu 95 let, základní konstrukce původní, dům delší dobu bez údržby, po změně vlastníka v r.2005 zahájena rozsáhlá rekonstrukce- oprava střechy s výměnou krytiny, klempířské prvky komína, v r.2006-2008 úprava dispozice, ÚT včetně kotle na tuhá paliva a měděných rozvodů, vyvložkování a nadezdění komína, výměna a doplnění instalací – elektro, studená a teplá voda (el.boiler), opravy podlah, části oken a dveří včetně nátěrů, zavedení instalací do podkroví. Opravy nejsou dokončené – dostavba bytu v podkroví, opravy v původní řeznické prodejně, chodby, oprava fasády, části oken, podlah, dveří a komplety. Vzhledem k celkovému stavu a rozsahu oprav je životnost domu pro výpočet opotřebení lineární metodou prodloužená o cca 40-50 let. Pro účely ocenění se jedná o rodinný dům s provozovnou (která je po mnoho let mimo provoz).

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|                                            |                                                      |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 5, typ B                                           |
| Svislá nosná konstrukce:                   | Zděná                                                |
| Podsklepení:                               | 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:                  | se dvěma nadzemními podlažími                        |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:      | 111                                                  |

### Výpočet jednotlivých ploch:

| Název        | Plocha                          |   | [m <sup>2</sup> ] |
|--------------|---------------------------------|---|-------------------|
| 1.podz.podl. | 9,80*8,40                       | = | 82,32             |
| 1.nadz.podl. | 15,35*12,30+7,00*2,30           | = | 204,91            |
| 2.nadz.podl. | 15,35*12,30+7,00*2,30-3,55*2,30 | = | 196,74            |
| Podkroví     | 15,35*12,30                     | = | 188,81            |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| Název        | Zastavěná. plocha     | Konstr. výška |
|--------------|-----------------------|---------------|
| 1.podz.podl. | 82,32 m <sup>2</sup>  | 2,60 m        |
| 1.nadz.podl. | 204,91 m <sup>2</sup> | 3,85 m        |
| 2.nadz.podl. | 196,74 m <sup>2</sup> | 3,35 m        |
| Podkroví     | 188,81 m <sup>2</sup> | 2,50 m        |

### Obestavěný prostor:

### Výpočet jednotlivých výměr:

| Název           | Obestavěný prostor                                |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|-----------------|---------------------------------------------------|---|-----------------------|
| 1.podz.podl.    | 9,80*8,40*2,70                                    | = | 222,26 m <sup>3</sup> |
| 1.nadz.podl.    | (15,35*12,30+7,00*2,30)*3,85                      | = | 788,88 m <sup>3</sup> |
| 2.nadz.podl.    | (15,35*12,30+7,00*2,30-3,55*2,30)*3,35            | = | 659,08 m <sup>3</sup> |
| podkr.+zastřeš. | 15,35*12,30+3,65*2,30*(1,20+4,20/2)+3,55*2,30*0,5 | = | 218,55 m <sup>3</sup> |
|                 | 0/2                                               |   |                       |

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor                |
|------------------------------|-----|-------------------------------|
| 1.podz.podl.                 | NP  | 222,26 m <sup>3</sup>         |
| 1.nadz.podl.                 | NP  | 788,88 m <sup>3</sup>         |
| 2.nadz.podl.                 | NP  | 659,08 m <sup>3</sup>         |
| podkr.+zastřeš.              | NP  | 218,55 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>1 888,77 m<sup>3</sup></b> |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | P                   | 7,10           | 100      | 0,46       | 3,27                |
| 2. Zdivo                            | S                   | 22,30          | 80       | 1,00       | 17,84               |
| 2. Zdivo                            | P                   | 22,30          | 20       | 0,46       | 2,05                |
| 3. Stropy                           | S                   | 8,40           | 70       | 1,00       | 5,88                |
| 3. Stropy                           | P                   | 8,40           | 30       | 0,46       | 1,16                |
| 4. Střecha                          | S                   | 5,20           | 100      | 1,00       | 5,20                |
| 5. Krytina                          | S                   | 3,20           | 100      | 1,00       | 3,20                |
| 6. Klempířské konstrukce            | S                   | 0,80           | 50       | 1,00       | 0,40                |
| 6. Klempířské konstrukce            | P                   | 0,80           | 25       | 0,46       | 0,09                |
| 6. Klempířské konstrukce            | C                   | 0,80           | 25       | 0,00       | 0,00                |
| 7. Vnitřní omítky                   | S                   | 6,20           | 70       | 1,00       | 4,34                |
| 7. Vnitřní omítky                   | P                   | 6,20           | 30       | 0,46       | 0,86                |
| 8. Fasádní omítky                   | S                   | 3,10           | 40       | 1,00       | 1,24                |
| 8. Fasádní omítky                   | P                   | 3,10           | 40       | 0,46       | 0,57                |
| 8. Fasádní omítky                   | C                   | 3,10           | 20       | 0,00       | 0,00                |
| 9. Vnější obklady                   | C                   | 0,40           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 10. Vnitřní obklady                 | S                   | 2,30           | 100      | 1,00       | 2,30                |
| 11. Schody                          | S                   | 2,40           | 100      | 1,00       | 2,40                |
| 12. Dveře                           | S                   | 3,30           | 75       | 1,00       | 2,47                |
| 12. Dveře                           | P                   | 3,30           | 25       | 0,46       | 0,38                |
| 13. Okna                            | S                   | 5,20           | 80       | 1,00       | 4,16                |
| 13. Okna                            | P                   | 5,20           | 20       | 0,46       | 0,48                |
| 14. Podlahy obytných místností      | S                   | 2,20           | 20       | 1,00       | 0,44                |
| 14. Podlahy obytných místností      | P                   | 2,20           | 80       | 0,46       | 0,81                |
| 15. Podlahy ostatních místností     | S                   | 1,10           | 60       | 1,00       | 0,66                |
| 15. Podlahy ostatních místností     | P                   | 1,10           | 40       | 0,46       | 0,20                |
| 16. Vytápění                        | S                   | 4,40           | 70       | 1,00       | 3,08                |
| 16. Vytápění                        | P                   | 4,40           | 30       | 0,46       | 0,61                |
| 17. Elektroinstalace                | S                   | 4,10           | 100      | 1,00       | 4,10                |
| 18. Bleskosvod                      | S                   | 0,60           | 100      | 1,00       | 0,60                |
| 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                      | S                   | 2,80           | 100      | 1,00       | 2,80                |
| 23. Vybavení kuchyně                | S                   | 0,50           | 100      | 1,00       | 0,50                |
| 24. Vnitřní vybavení                | S                   | 5,10           | 100      | 1,00       | 5,10                |
| 25. Záchod                          | S                   | 0,40           | 100      | 1,00       | 0,40                |
| 26. Ostatní                         | C                   | 3,60           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |                     |                |          |            | 82,39               |

**Ocenění:**

|                                                                               |   |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 6): [Kč/m <sup>3</sup> ]                          | = | 1 975,- |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):                                 | * | 1,0750  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                      | * | 0,8239  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          | * | 1,0000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):           | * | 2,1460  |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 1,3920  |

|                                                                        |   |                        |
|------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| <b>Základní cena upravená</b> [Kč/m <sup>3</sup> ]                     | = | <b>5 225,39</b>        |
| <b>Plná cena:</b> 1 888,77 m <sup>3</sup> * 5 225,39 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>9 869 559,87 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 95 / 140 = 67,857 %

- 6 697 187,24 Kč

**Rodinný dům čp. 206 - zjištěná cena** = **3 172 372,63 Kč**

**1.2. Příslušenství****1.2.1. Garáž**

**Popis:** Přistavěná k delší obvodové stěně původní kolny, zděná o tl. obvodových stěn 15cm a pilířky, přízemní, nepodsklepená, s pultovou střechou na dřevěném krovu bez podhledu, lepenková krytina, vrata v průčelí, okap z pozink. plechu, vápenné omítky, betonová podlahy, omítky chybí, bezokenní, provizorní elektroa okna,světelný elektro,jinak bez vybavení. Stáří 51 let,životnost vzhledem k stavu uvažovaná 80r.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

|                                       |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Garáž § 8:                            | typ B                         |
| Svislá nosná konstrukce:              | zděná                         |
| Podsklepení:                          | nepodsklepená                 |
| Podkroví:                             | nemá podkroví                 |
| Krov:                                 | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1274                          |

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměr:**

| Název         | Obestavěný prostor | [m <sup>3</sup> ]    |
|---------------|--------------------|----------------------|
| vrchní stavba | 6,40*4,00*2,40 =   | 61,44 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení    | 6,40*4,00*0,20/2 = | 2,56 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obest. Prostor             |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| vrchní stavba                | NP  | 61,44 m <sup>3</sup>       |
| Zastřešení                   | NP  | 2,56 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>64,00 m<sup>3</sup></b> |

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

| Konstrukce, vybavení | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část[%] | Koeficient | Upr.obj.pod. |
|----------------------|---------------------|----------------|---------|------------|--------------|
| 1. Základy           | P                   | 6,20           | 100     | 0,46       | 2,85         |

|                                     |   |       |     |      |       |
|-------------------------------------|---|-------|-----|------|-------|
| 2. Obvodové stěny                   | P | 30,10 | 100 | 0,46 | 13,85 |
| 3. Stropy                           | C | 26,20 | 100 | 0,00 | 0,00  |
| 4. Krov                             | X | 0,00  | 100 | 1,00 | 0,00  |
| 5. Krytina                          | P | 5,70  | 100 | 0,46 | 2,62  |
| 6. Klempířské konstrukce            | S | 2,90  | 50  | 1,00 | 1,45  |
| 6. Klempířské konstrukce            | C | 2,90  | 50  | 0,00 | 0,00  |
| 7. Úpravy povrchů                   | P | 4,80  | 100 | 0,46 | 2,21  |
| 8. Dveře                            | C | 2,70  | 100 | 0,00 | 0,00  |
| 9. Okna                             | C | 1,40  | 100 | 0,00 | 0,00  |
| 10. Vrata                           | S | 6,80  | 100 | 1,00 | 6,80  |
| 11. Podlahy                         | P | 7,20  | 100 | 0,46 | 3,31  |
| 12. Elektroinstalace                | P | 6,00  | 100 | 0,46 | 2,76  |
| Součet upravených objemových podílů |   |       |     |      | 35,85 |

#### Ocenění:

|                                                                               |                      |   |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 9):                                               | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 375,- |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                      |                      | * | 0,3585  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          |                      | * | 1,0000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):           |                      | * | 2,0930  |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): |                      | * | 1,3920  |

|                               |                                                   |   |                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Základní cena upravená</b> | [Kč/m <sup>3</sup> ]                              | = | <b>1 436,15</b>     |
| <b>Plná cena:</b>             | 64,00 m <sup>3</sup> * 1 436,15 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>91 913,60 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

|                                                          |   |              |
|----------------------------------------------------------|---|--------------|
| Stáří (S): 51 roků                                       |   |              |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků             |   |              |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků           |   |              |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 80 = 63,750 % | - | 58 594,92 Kč |

|                              |   |                            |
|------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Garáž - zjištěná cena</b> | = | <b><u>33 318,68 Kč</u></b> |
|------------------------------|---|----------------------------|

#### 1.2.2. Kolna u domu

**Popis:** Zprava domu, celodřevěná kolna na rovnatině, přízemní, nepodsklepená, s podkrovím pod sedlovou střechou na dřevěném krovu s mírným spádem, s lepenkovou krytinou, bez klempířských prvků, jednostranně obíjená palubkami, dřevěné podlahy, strop nad 1.np. dřevěný trámový bez podhledu, žebříkové dřevěné schodiště do podkroví, svlakové dveře, bezokenní, bez instalací. Jinak bez vybavení, slouží jako kolna na nářadí a dříve palivo. Stavba je přestárlá, na hranici životnosti.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|                                       |                                                            |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Vedlejší stavba § 7:                  | typ E                                                      |
| Svislá nosná konstrukce:              | dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová                   |
| Podsklepení:                          | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                             | má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží       |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1274                                                       |

#### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

| Název           | Obestavěný prostor       | [m <sup>3</sup> ]       |
|-----------------|--------------------------|-------------------------|
| vrchní stavba   | 10,50*4,20*2,70          | = 119,07 m <sup>3</sup> |
| podkr.+zastřeš. | 10,50*4,20*(3,80+0,60/2) | = 180,81 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor              |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| vrchní stavba                | NP  | 119,07 m <sup>3</sup>       |
| podkr.+zastřeš.              | NP  | 180,81 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>299,88 m<sup>3</sup></b> |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | P                   | 7,70           | 100      | 0,46       | 3,54                |
| 2. Obvodové stěny                   | S                   | 27,40          | 80       | 1,00       | 21,92               |
| 2. Obvodové stěny                   | P                   | 27,40          | 20       | 0,46       | 2,52                |
| 3. Stropy                           | P                   | 20,20          | 100      | 0,46       | 9,29                |
| 4. Krov                             | S                   | 10,90          | 100      | 1,00       | 10,90               |
| 5. Krytina                          | P                   | 6,80           | 100      | 0,46       | 3,13                |
| 6. Klempířské práce                 | C                   | 1,80           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                   | P                   | 5,20           | 100      | 0,46       | 2,39                |
| 8. Schodiště                        | P                   | 3,60           | 100      | 0,46       | 1,66                |
| 9. Dveře                            | P                   | 3,00           | 100      | 0,46       | 1,38                |
| 10. Okna                            | C                   | 1,30           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 11. Podlahy                         | P                   | 8,20           | 100      | 0,46       | 3,77                |
| 12. Elektroinstalace                | C                   | 3,90           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |                     |                |          |            | 60,50               |

#### Ocenění:

|                                                                               |                      |   |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                               | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-  |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 8):                                 |                      | * | 1,1200 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                      |                      | * | 0,6050 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          |                      | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):           |                      | * | 2,0930 |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): |                      | * | 1,3920 |

**Základní cena upravená: [Kč/m<sup>3</sup>]** = **1 914,93**

**Plná cena:** 299,88 m<sup>3</sup> \* 1 914,93 Kč/m<sup>3</sup> = **574 249,21 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 95 / 100 = 95,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

- 488 111,83 Kč

**Kolna u domu - zjištěná cena**

= **86 137,38 Kč**

#### 1.2.3. Kolna na p.č.1027

**Popis:** Zleva domu, celodřevěná přízemní kolna z trámkové konstrukce jednostranně obíjená prkny, nepodsklepená, s pultovou střechou na dřevěném krovu bez podhledu, s lepenkovou krytinou, bez oplechování, prkenná podlaha, svlakové dveře, bezokenní, bez instalací. Jinak bez vybavení, slouží jako kolna na nářadí. Stavba je přestárlá, na hranici životnosti.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:

typ E

Svislá nosná konstrukce:

dřevěná jednostranně obíjená



Podsklepení: nepodsklepená  
 Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1274

### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

| Název           | Obestavěný prostor | [m <sup>3</sup> ]    |
|-----------------|--------------------|----------------------|
| vrchní stavba   | 5,00*4,20*2,10 =   | 44,10 m <sup>3</sup> |
| podkr.+zastřeš. | 5,00*4,20*0,80/2 = | 8,40 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor             |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| vrchní stavba                | NP  | 44,10 m <sup>3</sup>       |
| podkr.+zastřeš.              | NP  | 8,40 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>52,50 m<sup>3</sup></b> |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | P                   | 7,70           | 100      | 0,46       | 3,54                |
| 2. Obvodové stěny                   | S                   | 27,40          | 80       | 1,00       | 21,92               |
| 2. Obvodové stěny                   | P                   | 27,40          | 20       | 0,46       | 2,52                |
| 3. Stropy                           | P                   | 20,20          | 100      | 0,46       | 9,29                |
| 4. Krov                             | S                   | 10,90          | 100      | 1,00       | 10,90               |
| 5. Krytina                          | P                   | 6,80           | 100      | 0,46       | 3,13                |
| 6. Klempířské práce                 | C                   | 1,80           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                   | P                   | 5,20           | 100      | 0,46       | 2,39                |
| 8. Schodiště                        | P                   | 3,60           | 100      | 0,46       | 1,66                |
| 9. Dveře                            | P                   | 3,00           | 100      | 0,46       | 1,38                |
| 10. Okna                            | C                   | 1,30           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 11. Podlahy                         | P                   | 8,20           | 100      | 0,46       | 3,77                |
| 12. Elektroinstalace                | C                   | 3,90           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| Součet upravených objemových podílů |                     |                |          |            | 60,50               |

#### Ocenění:

|                                                                               |                      |   |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                               | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 970,-  |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 8):                                 |                      | * | 1,1200 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                      |                      | * | 0,6050 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          |                      | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):           |                      | * | 2,0930 |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): |                      | * | 1,3920 |

|                                |                                                        |          |                      |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|----------------------|
| <b>Základní cena upravená:</b> | <b>[Kč/m<sup>3</sup>]</b>                              | <b>=</b> | <b>1 914,93</b>      |
| <b>Plná cena:</b>              | <b>52,50 m<sup>3</sup> * 1 914,93 Kč/m<sup>3</sup></b> | <b>=</b> | <b>100 533,83 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 95 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
 Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 95 / 100 = 95,000 %  
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

- 85 453,76 Kč

**Kolna na p.č.1027 - zjištěná cena** = **15 080,07 Kč**

## 1.2.4. Přístřešek na dřevo

**Popis:** Zahradní přístřešek na skladování dřeva, částečně zděné a část dřevěné pilírky, zastřešení dřevěnou sedlovou střechou, ostatní konstrukce chybí. Stáří 5 let, životnost uvažovaná cca 30 let..

### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7: typ G  
 Svislá nosná konstrukce: přístřešky  
 Podsklepení: nepodsklepená  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1274

### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

| Název           | Obestavěný prostor | [m <sup>3</sup> ]    |
|-----------------|--------------------|----------------------|
| vrchní stavba   | 5,00*3,10*2,00 =   | 31,00 m <sup>3</sup> |
| Podkr.+zastřeš. | 5,00*3,10*0,30/2 = | 2,33 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor             |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| vrchní stavba                | NP  | 31,00 m <sup>3</sup>       |
| Podkr.+zastřeš.              | NP  | 2,33 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>33,33 m<sup>3</sup></b> |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | P                   | 12,20          | 100      | 0,46       | 5,61                |
| 2. Obvodové stěny                   | P                   | 31,00          | 100      | 0,46       | 14,26               |
| 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                 | C                   | 4,20           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                   | C                   | 6,30           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 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 |                     |                |          |            | 66,17               |

### Ocenění:

|                                                                               |                      |   |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 8):                                               | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 750,-  |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 8):                                 |                      | * | 1,1200 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                      |                      | * | 0,6617 |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          |                      | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):           |                      | * | 2,0930 |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): |                      | * | 1,3920 |

|                                |                                                        |          |                     |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|----------|---------------------|
| <b>Základní cena upravená:</b> | <b>[Kč/m<sup>3</sup>]</b>                              | <b>=</b> | <b>1 619,38</b>     |
| <b>Plná cena:</b>              | <b>33,33 m<sup>3</sup> * 1 619,38 Kč/m<sup>3</sup></b> | <b>=</b> | <b>53 973,94 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků  
 Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 5 / 30 = 16,667 \%$

- 8 995,84 Kč

**Přístřešek na dřevo - zjištěná cena**

= **44 978,10 Kč**

### 1.2.5. Přístřešek zděný

**Popis:** Zahradní přístřešek jako odpočinkový prostor, přízemní, na zděných neomítaných pilířích, část soklu zděná v tl. 15cm, zastřešení dřevěnou sedlovou střechou s mírným spádem, jednoduchá lepenka, ostatní konstrukce chybí. Stáří 4 roky, životnost uvažovaná cca 20 let (nedokončeno).

#### 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

#### Obestavěný prostor:

##### Výpočet jednotlivých výměr:

| Název           | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|-----------------|--------------------|---|----------------------|
| vrchní stavba   | 6,20*5,10*2,30     | = | 72,73 m <sup>3</sup> |
| Podkr.+zastřeš. | 6,20*5,10*0,70/2   | = | 11,07 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor             |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| vrchní stavba                | NP  | 72,73 m <sup>3</sup>       |
| Podkr.+zastřeš.              | NP  | 11,07 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>83,80 m<sup>3</sup></b> |

##### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

| Konstrukce, vybavení                | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                          | P                   | 12,20          | 100      | 0,46       | 5,61                |
| 2. Obvodové stěny                   | P                   | 31,00          | 100      | 0,46       | 14,26               |
| 3. Stropy                           | X                   | 0,00           | 100      | 1,00       | 0,00                |
| 4. Krov                             | S                   | 33,50          | 100      | 1,00       | 33,50               |
| 5. Krytina                          | P                   | 12,80          | 100      | 0,46       | 5,89                |
| 6. Klempířské práce                 | C                   | 4,20           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                   | C                   | 6,30           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 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 |                     |                |          |            | 59,26               |

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):

[Kč/m<sup>3</sup>]

= 750,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 8):

\* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,5926

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):

\* 1,0000

|                                                                      |   |        |
|----------------------------------------------------------------------|---|--------|
| 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): | * | 1,3920 |

|                                                                     |   |                      |
|---------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Základní cena upravená:</b> [Kč/m <sup>3</sup> ]                 | = | <b>1 450,27</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 83,80 m <sup>3</sup> * 1 450,27 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>121 532,63 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

|                                                         |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Stáří (S): 4 roky                                       |                     |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků            |                     |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků          |                     |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 20 = 20,000 % | -                   |
|                                                         | <b>24 306,53 Kč</b> |

|                                         |   |                            |
|-----------------------------------------|---|----------------------------|
| <b>Přístřešek zděný - zjištěná cena</b> | = | <b><u>97 226,10 Kč</u></b> |
|-----------------------------------------|---|----------------------------|

### 1.2.6. Studna

**Popis:** Kopaná, roubená z kamene, hl. 6m, stáří zřejmě jako domu, původní litinové čerpadlo, zřejmě znečištěná, slouží jako zdroj užitkové vody

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Studna § 9                            |        |
| Typ studny:                           | Kopaná |
| Hloubka studny:                       | 6,00 m |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 2222   |

#### Ocenění:

|                                                                               |                       |   |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---|--------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 10:                                              |                       |   |                    |
| prvních 5,00 m hloubky:                                                       | 5,00 m * 1 950,- Kč/m | + | 9 750,- Kč         |
| další hloubka:                                                                | 1,00 m * 3 810,- Kč/m | + | 3 810,- Kč         |
| <b>Základní cena celkem:</b>                                                  |                       | = | <b>13 560,- Kč</b> |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          |                       | * | 1,0000             |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):           |                       | * | 2,3130             |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): |                       | * | 1,3920             |
| Studna neslouží trvale svému účelu:                                           |                       | * | 0,2000             |
| <b>Plná cena:</b>                                                             |                       | = | <b>8 731,82 Kč</b> |

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

|                                                           |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| Stáří (S): 95 roků                                        |                    |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků               |                    |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků           |                    |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 100 = 95,000 % |                    |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %    | -                  |
|                                                           | <b>7 422,05 Kč</b> |

|                               |   |                           |
|-------------------------------|---|---------------------------|
| <b>Studna - zjištěná cena</b> | = | <b><u>1 309,77 Kč</u></b> |
|-------------------------------|---|---------------------------|

### 1.2.7. Venkovní úpravy

**Popis:** Přípojky elektro a vody (5m) z veřejných rozvodů, žumpa za domem (10m<sup>3</sup>), kanalizační přípojka (9m), zbytky zpevněných ploch dvora z dlažebních kostek, plot drátěný (40m<sup>2</sup>) a zděný z plných cihel na bet.základu, neomítaný (40m<sup>2</sup>), plotová dřevěná vrata a vrátka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|                                                                                  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby. |        |
| Stanovené procento z ceny staveb:                                                | 3,00 % |

**Seznam staveb:**

| Název stavby        | Cena stavby            |
|---------------------|------------------------|
| Rodinný dům čp. 206 | 3 172 372,63           |
| Garáž               | 33 318,68              |
| Kolna u domu        | 86 137,38              |
| Kolna na p.č.1027   | 15 080,07              |
| Přístřešek na dřevo | 44 978,10              |
| Přístřešek zděný    | 97 226,10              |
| <b>Celkem:</b>      | <b>3 449 112,96 Kč</b> |

**Ocenění:**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Cena staveb celkem: | 3 449 112,96 |
|                     | * 0,0300     |

**Venkovní úpravy - zjištěná cena** = **103 473,39Kč**

**2. Ocenění pozemků - 2.1. Pozemky****Popis:**

- zastavěná plocha domu a dvora a zahrada kolem domu (funkční celek)
- lesní pozemek ve svahu na SZ hranici nemovitosti

**Ocenění:**

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

|                                                                                   |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:                                       |        |
| 2.5. Nepříznivé docházkové vzdálenosti do centra obce:                            | -3 %   |
| 2.6. Nepříznivé účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.): | -10 %  |
| 2.9.1. Ochranné pásmo:                                                            | -5 %   |
| Úprava cen:                                                                       | -18 %  |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)               | 1,3920 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):              | 2,1460 |

**Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:**

| Zatřídění                                                                           | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koef. | $K_i$  | $K_p$  | Úprava<br>[%] | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|--------|--------|---------------|-----------------------------------|
| <b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>             |                                    |       |        |        |               |                                   |
| § 28 odst. 1 a 2                                                                    | 48,68                              | 1,00  | 2,1460 | 1,3920 | -18,00        | 119,24                            |
| <b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b> |                                    |       |        |        |               |                                   |
| § 28 odstavec 5                                                                     | 48,68                              | 0,40  | 2,1460 | 1,3920 | -18,00        | 47,70                             |

| Typ                       | Název       | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč] |
|---------------------------|-------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 28 odst. 1 a 2          | zast.plocha | 1026              | 535,00                      | 119,24                             | 63 793,40    |
| § 28 odstavec 5           | zahrada     | 1004              | 56,00                       | 47,70                              | 2 671,20     |
| § 28 odstavec 5           | zahrada     | 1027              | 2 136,00                    | 47,70                              | 101 887,20   |
| Stavební pozemky – celkem |             |                   |                             |                                    | 168 351,80   |

**Lesní pozemek oceněný dle § 30:**

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 25: |       |
| Pásmo ohrožení B:                             | -20 % |

|                                                                       |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| Tvar lesních pozemků ( např.v závislosti na šíři řemenových parcel ): | -5 %  |
| Na haldách, výsypkách apod.:                                          | -20 % |
| Celková úprava ceny:                                                  | -45 % |

| Název                                    | Parcelní číslo | SLT | Výměra [m2] | JC [Kč/m2] | Úprava [%] | UC [Kč/m2] | Cena [Kč] |
|------------------------------------------|----------------|-----|-------------|------------|------------|------------|-----------|
| Lesní pozemek                            | 1031           | 5K  | 636,00      | 4,24       | -45,00     | 2,33       | 1 481,88  |
| Mezisoučet                               |                |     |             |            |            |            | 1 481,88  |
| Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39): |                |     |             |            |            |            | * 1,0000  |
| Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem  |                |     |             |            |            |            | 1 481,88  |

**Pozemky - zjištěná cena** = 169 833,68 Kč

### 3. Ocenění trvalých porostů - 3.1. Porosty

**Popis:** ovocné vesměs přestálé do cca 80 let (5ks JA VK, 3ks TR VK, 2 ks višně), okrasné v části zahrady zleva domu - SM ztepilý a pichlavý, ozd. konifery.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42**

|                                                               |                |            |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Celková cena pozemku:                                         | Kč             | 168 351,80 |
| Celková výměra pozemku                                        | m <sup>2</sup> | 2 727      |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 200        |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 12 347,03  |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | *              | 0,065      |
| Cena smíšeného porostu:                                       | =              | 802,56     |

**Porosty - zjištěná cena** = 802,56 Kč

## I. Rekapitulace administrativních cen

### Rekapitulace výsledných cen

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| <b>1. Ocenění staveb</b>        |                        |
| <b>1.1. Hlavní stavby</b>       |                        |
| 1.1.1. Rodinný dům čp. 206      | 3 172 372,60 Kč        |
| <b>1.2. Příslušenství</b>       |                        |
| 1.2.1. Garáž                    | 33 318,70 Kč           |
| 1.2.2. Kolna u domu             | 86 137,40 Kč           |
| 1.2.3. Kolna na p.č.1027        | 15 080,10 Kč           |
| 1.2.4. Přístřešek na dřevo      | 44 978,10 Kč           |
| 1.2.5. Přístřešek zděný         | 97 226,10 Kč           |
| 1.2.6. Studna                   | 1 309,80 Kč            |
| 1.2.7. Venkovní úpravy          | 103 473,40 Kč          |
| <b>1. Ocenění staveb celkem</b> | <b>3 553 896,20 Kč</b> |

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| <b>2. Ocenění pozemků</b>        |                      |
| 2.1. Pozemky                     | 169 833,70 Kč        |
| <b>2. Ocenění pozemků celkem</b> | <b>169 833,70 Kč</b> |

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| <b>3. Ocenění trvalých porostů</b>        |                  |
| 3.1. Porosty                              | 802,60 Kč        |
| <b>3. Ocenění trvalých porostů celkem</b> | <b>802,60 Kč</b> |

**Celkem**

**3 724 532,50 Kč**

|                                            |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|
| <b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b> | <b>3 724 532,50 Kč</b> |
|--------------------------------------------|------------------------|

**Výsledná administrativní cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí**

**3 724 530,- Kč**

## **II. Porovnávací (srovnávací) metoda**

Nemovitost není v lokalitě běžně prodejná, četnost přímo v lokalitě Velké Hamry a okolí vzhledem k typu stavby je minimální. K dispozici v tabulce pouze nemovitost v sousedním Tanvaldu – Desná, znalec vychází i z tržního ocenění domu z 5.3.2013 ve výši 2 800 000,- Kč (v ocenění uplatňuje snížený koeficient prodejnosti o 30% vzhledem k negativním vlivům – poloha u silnice, nedodělky oprav, situace na trhu), dle ověření na MÚ je tato cena pro prodej zřejmě reálná.

| Obec                       | Stáří | Popis                                                                                                                                                   | Byty         | OP v m <sup>3</sup> | Cena[Kč]    |
|----------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-------------|
| Tanvald - Desná            | 1907  | Zděný, 2np., bez podkrovní (půda), zčásti podskl., chybí zemní plyn, okraj obce, dílčí rekonstrukce před 10r., s garáží                                 | 4+1<br>2+1   | 1 720               | 2 350 000,- |
| Velké Hamry<br>(oceňovaný) | 1918  | Zděný, 2np, podsklep. část, okraj obce, jen elektro a voda, v rekonstrukci, možnost dovybavení prodejny, velká zahrada a lesní pozemek (vše popis výše) | 2*3+1<br>1+2 | 1 889               | 3 000 000,- |

**Porovnávací hodnota celkem (zaokrouhleno)**

**3 000 000,- Kč**

### III. Stanovení ceny obvyklé, včetně zjištěných práv a závad

cena obvyklá (též obecná) je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné či porovnatelné nemovitosti v obchodním styku ke dni ocenění, je stanovena za pomoci výše uvedených pomocných propočtů, s důrazem na níže uvedená ovlivňující kritéria (nepřihlížím k omezením uvedeným v bodě C výpisu z KN) -

#### **Ovlivňující kritéria pro stanovení obvyklé ceny (včetně práv a závad s nemovitostí spojených):**

**Pozitiva** – možnost zprovoznění prodejny v 1.np., rozsah rekonstrukce, možnost dovybavení dalšího bytu v podkroví, velikost přilehlých pozemků včetně lesního, blízkost rekreačních oblastí v CHKO

**Negativa** – okraj obce, nedostatek pracovních příležitostí přímo v obci, nepříznivé vlivy z frekventované mezinárodní silniční tepny, nemovitost pod úrovní tělesa železniční trati, rozsah oprav k dokončení – část 1.np., podkroví, fasáda. Vlastnictví 3 subjekty cenu částečně limituje.

**Existence současného převisu nabídky prodeje domů nad poptávkou** – potvrzují proto cenu obvyklou celé nemovitosti v okolí cca 80-85% z ceny porovnávací, tj. 2 500 000,- Kč

### **Výsledná obvyklá cena nemovitosti po zaokrouhlení**

**2 500 000,- Kč**

slovy: dvamilionpětsettisíc Kč

## **C. Závěr**

#### **a) Obvyklá cena nemovitosti včetně příslušenství**

Rodinného domu čp. 206 na p.č. 1026, s p.č. 1026 a s p.č. 1004, 1027, 1031 v kat.úz. a obci Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 432, vše vedené u KÚ pro Liberecký Kraj, KP Jablonec nad Nisou, podle tohoto odhadu k datu ocenění 9.2.2013 činí po zaokrouhlení

**2 500 000,- Kč**

#### **b) Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí se nestanoví**

**Nájemní právo - nezjištěno**

**Věcná břemena** – vedení odpadních rour a příchod k řece Kamenice (viz výpis z KN),  
pro ocenění bezpředmětné

#### **c) Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou - viz odst.b**

#### **d) Obvyklá cena nemovitosti včetně příslušenství**

Rodinného domu čp. 206 na p.č. 1026, s p.č. 1026 a s p.č. 1004, 1027, 1031 v kat.úz. a obci Velké Hamry, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 432, vše vedené u KÚ pro Liberecký Kraj, KP Jablonec nad Nisou, podle tohoto odhadu k datu ocenění 9.2.2013 činí po zaokrouhlení

**2 500 000,- Kč**

**Slovy: dvamilionpětsettisíc Kč**



## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem z 25.1. 1977 pod č.j. Spr. 307/77 pro obor ekonomiky ceny a odhady nemovitostí a držitel koncesní listiny ev.č. 350209-4412-00 – oceňování majetku pro věci nemovité. Posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod č.E - 6394-70/13, znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 70/13.

Ve Varnsdorfu, 28.3.2013

**Miroslav J e ž e k**  
Kostelní 2678  
407 47 Varnsdorf V

## E. Seznam příloh

- výpis z KN dálkovým přístupem pro exekutora stav k datu 29.11.2012 – **7 listů**
- kopie kat.mapy okolí čp. 206 v měř. 1:1000 (Internet z 26.3.2013) – **1 list**
- mapa širších vztahů v měř.1:50 000 (Internet – nahlížení do katastru) – **1 list**
- koncesní listina znalce z r.2001 – **1 list**
- fotodokumentace (reprezentativní průčelí na titulní straně, 1.příloha pohled boční a zadní – poškození fasády, 2.příloha pohled na garáž, kolny, lesní pozemek – **2 listy**