

ZNALECKÝ POSUDEK 6183 – 143 – 18

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)



Předmět ocenění:

spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 na pozemku parc. č. st. 1, jehož součástí je stavba č.p. 44 – rodinný dům s příslušenstvím a na pozemku parc. č. 2/1 v katastrálním území Hlavečnick, obec Hlavečnick, okres Pardubice

Spolumajitel nemovitosti:

Kmoníčková Věra **podíl 1/6**
Hlavečnick 44, 533 15
(ostatní spolumajitelé jsou uvedeni na str.3)

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha 2
JUDr. Aleš Bayer
Kateřinská 13, 120 00, Praha 2

Prohlídka nemovitosti byla provedena: 16.4.2018

Vypracováno ku dni: 16.4.2018

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092

Tento posudek obsahuje 24 stran textu a 17 stran příloh. Předává se v 1 vyhotovení.

V Praze 18.4. 2018

Výtisk č.

1

Obsah posudku:

| | |
|---|-------|
| 1. NÁLEZ | 2 |
| 1.1. Znalecký úkol | 2 |
| 1.2. Informace o nemovitosti | 3 |
| 1.3. Prohlídka nemovitosti | 3 |
| 1.4. Dokumentace a skutečnost | 3 |
| 1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje | 3 |
| 1.5.2. Omezení vlastnického práva | 3 |
| 1.6.1. Celkový popis obce | 3 |
| 1.6.2. Celkový popis nemovitosti | 4-5 |
| 1.7. Podklady pro zpracování posudku | 5-6 |
| 1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti | 6 |
| 2. POSUDEK | 6 |
| 2.1. Oceňované nemovitosti – přehled | 6-7 |
| 2.2. Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné vyhlášky | 7-19 |
| 2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti | 19 |
| 2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou | 19 |
| 2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou | 20-21 |
| 2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé | 21-22 |
| 2.7. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených | 22 |
| 2.8. Ocenění závad nemovitosti | 22 |
| 3. ZÁVĚR | 22-24 |
| 4. ZNALECKÁ DOLOŽKA | 24 |

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 14.3.2018, LV 71
- Kopie katastrální mapy
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2 Sp. zn. 002 Ex 617/07-42 ze dne 23.2.2018 s nabytím právní moci dne 2.3.2018 je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku:

- stanovit cenu 1/6 nemovitých věcí se všemi jejími součástmi a příslušenstvím zapsaných na LV 71
 - ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
 - ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
 - stanovit obvyklou cenu
 - pořídít fotografie z místa ocenění

1.2. Informace o nemovitosti

- Stavba č.p. 44 stojící na pozemku parc. č. st. 1, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Pardubice (Katastrální úřad pro Pardubický kraj) pro obec Hlavečnick, katastrální území Hlavečnick, na listu vlastnictví č. 71, způsob využití: rodinný dům
- Pozemek parc. č. st. 1 o výměře 635 m² vedený jako zastavěná plocha a nádvoří zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Pardubice (Katastrální úřad pro Pardubický kraj) pro obec Hlavečnick, katastrální území Hlavečnick, na listu vlastnictví č. 71, způsob využití: zastavěná plocha
- Pozemek parc. č. 2/1 o výměře 342 m² vedený jako zahrada zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Pardubice (Katastrální úřad pro Pardubický kraj) pro obec Hlavečnick, katastrální území Hlavečnick, na listu vlastnictví č. 71, způsob využití: zahrada

1.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 16.4.2018 v 9.30 hodin. K místnímu šetření se kromě znalce dostavila spolumajitelka nemovitosti, **nemovitost byla znalci zpřístupněna v plném rozsahu.**

1.4. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla k dispozici, všechny údaje byly zjištěny při místním šetření. Dostupné informace o nemovitosti byly zjištěny od spolumajitelek nemovitosti.

1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 14.3.2018, LV 71 pro katastrální území Hlavečnick je majitelem oceňované nemovitosti – pozemku parc. č. st. 1, jehož součástí je stavba č.p. 44 – rodinný dům s příslušenstvím a pozemku parc. č. 2/1:

| | |
|---|-----|
| Kmoníčková Marie, č.p. 44, 53315 Hlavečnick | 1/2 |
| Kmoníčková Miroslava, č.p. 44, 53315 Hlavečnick | 1/6 |
| Kmoníčková Věra, č.p. 44, 53315 Hlavečnick | 1/6 |
| Laňka Oldřich Ing., Csc., Brozanská 146, Cihelna, 53009 Pardubice | 1/6 |

1.5.2. Omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí je omezeno vlastnické právo k nemovitostem zástavními právy exekutorskými a nařízenými exekuce.

Podrobný přehled omezení vlastnického práva – viz Výpis z KN, který je součástí tohoto posudku (příloha)

1.6.1. Celkový popis obce

Obec **Hlavečnick** leží v západní části okresu Pardubice a sousedí s okresem Kolín. První zmínka o obci se datuje od roku 1220. V obci žije cca 283 obyvatel. Obec má vybudovaný plynovod a vodovod, občanská vybavenost je na dobré úrovni.

1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 44 se nachází ve střední části obce Hlavečnick v okrese Pardubice. Nemovitost se skládá z několika objektů, obytná část na kterou navazuje hospodářská část, vedlejší stavba (kolna, dílna), objekt bývalé prádelny a původní vedlejší stavba (v současnosti využívaná k bydlení). Objekty jsou postaveny na pozemku parc. č. st. 1, k nemovitosti dále patří 2 studny (jedna je nefunkční), venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemek parc. č. 2/1.

Objekty po levé (východní) straně pozemku nejsou vedeny v Katastru nemovitostí, nebyly dohledány žádné podklady, zda byla zkolaudovány.

Rodinný dům – obytná část

Jedná se o přízemní dům s nevyužitým půdním prostorem. V přízemí je veranda s WC, následuje chodba, kuchyň, 3 pokoje, koupelna a spíž. Půdní prostor je nevyužitý.

Obvodová konstrukce domu je zděná ze smíšeného výplňového zdiva tloušťky 750mm, základy jsou kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti. Strop nad 1.NP je dřevěný s rovným podhledem. Střeška je sedlová s klasickým dřevěným krovem a taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou podstandardní. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, fasáda je břizolitová, místy poškozená. V koupelně je proveden obklad stěn keramickými obklady. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře dřevěné náplňové. Podlahy v domě jsou standardní betonové nebo prkenné s kobercem, v jednom pokoji jsou dřevěné parkety, na verandě, v chodbě a v koupelně je keramická dlažba.

V domě je proveden rozvod vody (přípojka ze studny), kanalizace (napojeno do žumpy) a elektřiny (220 i 380V). Plynová přípojka není provedena. Teplá voda je připravována elektrickým boilerem, vytápění v domě bylo ústřední teplovodní s radiátory a kotlem na tuhá paliva. V současné době je systém nefunkční, kotel je odstraněn. V pokojích jsou kamna na tuhá paliva.

Původní stáří rodinného domu nebylo zjištěno, odhaduji na cca 100 let. V průběhu let byly prováděny drobné rekonstrukce, opravy a modernizace. Podle informace spolumajitelky došlo k nadezdění a zvýšení konstrukce krovu a střechy. Stávající technický stav domu je však zhoršený.

| | |
|------------------------|------------------------|
| Zastavěná plocha: | 143 m ² |
| Užitná plocha přízemí: | cca 100 m ² |

Hospodářská část – navazuje na obytnou část domu, obvodová konstrukce je zděná ze smíšeného zdiva, strop standardní rovný, střecha je sedlová s dřevěným krovem a taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou zhoršené. Vnitřní omítky vápenné špatné, podlaha betonová hrubá. Jsou zde dřevěné schody do půdního prostoru, vedou sem dřevěná vrata. Rozvod elektřiny je nefunkční. Stáří je stejné jako u obytné části tj. cca 100 let, technický stav je špatný.

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha: | 31 m ² |
| Užitná plocha přízemí: | cca 24 m ² |

Vedlejší stavba – kolna, dílna – jedná se o samostatně stojící stavbu na pozemku v blízkosti hospodářské části. Obvodová konstrukce je zděná z cihelného zdiva, strop standardní rovný, střecha je pultová s mírným sklonem a krytinou s

osinkocementovými vlnitými deskami. Klempířské konstrukce nejsou provedeny. Vnitřní omítky vápenné štukové, venkovní omítky je pouze částečně, podlaha je betonová. Do stavby vedou dřevěná vrata a dřevěné okno. Rozvod elektřiny je nefunkční. Stáří je odhadováno na 60 let, technický stav je špatný.

Zastavěná plocha: 27 m²
Užitná plocha přízemí: cca 21 m²

Vedlejší stavba – bývalá prádelna – jedná se o samostatně stojící stavbu v levé zadní části pozemku. Obvodová konstrukce je zděná z cihelného zdiva tloušťky 40cm, strop standardní rovný (v části půdorysu), střecha je sedlová s dřevěným krovem a taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou částečně provedeny, jsou však ve špatném stavu. Vnitřní omítky vápenné štukové, venkovní omítky je pouze částečně, podlaha je betonová s keramickou dlažbou. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře dřevěné náplňové. V objektu je proveden rozvod vody, kanalizace a elektřiny, jeho funkčnost nebylo možné ověřit. Stáří je odhadováno na 60 let, technický stav je zhoršený až špatný.

Zastavěná plocha: 29 m²
Užitná plocha přízemí: cca 20 m²

Obytná část 2 – bývalá prádelna – jedná se o samostatně stojící stavbu v levé přední části pozemku. Stavba je podsklepená (sklep nebyl zpřístupněn), má využití přízemí a nevyužitý půdní prostor. V přízemí je veranda, chodba, komora, kuchyň a pokoj. Obvodová konstrukce je zděná z cihelného zdiva, strop standardní rovný, střecha je sedlová s dřevěným krovem a osinkocementovými šablonami. Klempířské konstrukce jsou provedeny, vnitřní omítky vápenné štukové, venkovní omítky je břizolitová, podlaha je betonová s PVC a prkenná, na verandě je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře dřevěné náplňové. V objektu je proveden rozvod vody, kanalizace a elektřiny. Vytápění je kamny na tuhá paliva (rozvod ÚT s radiátory je nefunkční). Stáří je odhadováno na 80 let, technický stav je zhoršený.

Zastavěná plocha: 44 m²
Užitná plocha přízemí: cca 32 m²

Příslušenství:

1x Studna kopaná nezjištěné hloubky + elektrické čerpadlo

1x Studna kopaná nefunkční

Venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (voda ze studny, kanalizace do žumpy, elektřina)

zpevněné plochy, vrata, vrátka, oplocení

Trvalé porosty – minimální množství neudržovaných porostů

Pozemky

| | | |
|----------------|--------------------|----------------------------|
| parc. č. st. 1 | 635 m ² | zastavěná plocha a nádvoří |
| parc. č. 2/1 | 342 m ² | zahrada |

1.7. Podklady pro zpracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.3.2018, LV 71
- kopie katastrální mapy

- místní šetření ze dne 16.4.2018
- informace poskytnuté spolumajitelkami nemovitosti
- informace realitních kanceláří, realitní servery a časopisy
- archiv znalce
- fotodokumentace

1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti

- administrativní metoda

Při stanovení ceny nemovitosti administrativní metodou je postupováno 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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

- metoda zjištění věcné hodnoty

při stanovení věcné ceny nemovitosti je postupováno podle výše uvedené oceňovací vyhlášky jako v případě administrativní metody, ale není zde uplatněn koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

- výnosová metoda

vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem)

- srovnávací metoda

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo v současné době nabízených porovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách

- Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

Jedná se o cenu, za kterou je možné stejnou nebo srovnatelnou nemovitost v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2, odstavec 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ku 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2. POSUDEK

2.1. Oceňované nemovitosti – přehled

a) Hlavní stavby

- Rodinný dům č.p. 44 na pozemku parc. č. st. 1 včetně venkovních úprav

- Hospodářská část
- Vedlejší stavba (kolna, dílna)
- Vedlejší stavba (bývalá prádelna)
- Obytná část 2
- b) 2x studna
- c) Trvalé porosty
- d) Pozemky
 - parc. č. st. 1 635 m² zastavěná plocha a nádvoří
 - parc. č. 2/1 342 m² zahrada

2.2. Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné oceňovací vyhlášky

Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
 Adresa předmětu ocenění: Hlavečnick
 533 15 Hlavečnick
 LV: 8212
 Kraj: Pardubický
 Okres: Pardubice
 Obec: Hlavečnick
 Katastrální území: Hlavečnick
 Počet obyvatel: 283

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 570,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel | V | 0,60 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,70 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola) | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6 = **363,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka | I | -0,03 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nemovitost je zatížena nařízenými exekucí, spoluvlastnictví 4 osob | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu | IV | 1,00 |

| | | |
|--|----|------|
| záplav | | |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách | II | 1,10 |
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) | II | 1,10 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{IT} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,182}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{IT} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,03 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce | III | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Dobrá poloha nemovitosti v malé obci | III | 0,10 |

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{IP} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,151}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,360$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,360$

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 386,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Plocha | [m ²] |
|----------------|----------------|-----------------------|
| 1.NP: | 21,00 * 6,60 = | 138,60 m ² |
| | 3,60 * 1,10 = | 3,96 m ² |
| půdní prostor: | 21,00 * 6,60 = | 138,60 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|----------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 138,60 m ² | 2,90 m |
| | 3,96 m ² | 3,00 m |
| půdní prostor: | 138,60 m ² | 2,60 m |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | [m ³] |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 1.NP: | (21,00 * 6,60)*(2,90) = | 401,94 m ³ |
| | (3,60 * 1,10)*(3,00) = | 11,88 m ³ |
| půdní prostor: | (21,00 * 6,60)*(2,60) = | 360,36 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 774,18 m ³ |

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 142,56 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 281,16 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,97

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné | I | -0,08 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm | III | 0,03 |
| 4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně | II | 0,01 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku | III | 0,00 |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva | I | -0,08 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | III | 0,00 |

| | | |
|---|-----|-------|
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu | II | -0,03 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - Celkový dojem z nemovitosti | II | -0,05 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | IV | 0,65 |

Koeficient pro stáří 100 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} S_i V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,316}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,930}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,151}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,386,- \text{ Kč/m}^3 * 0,316 = 437,98 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CSP} = OP * ZCU * I_T * I_P = 774,18 \text{ m}^3 * 437,98 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 1,151 = 362\,956,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 362 956,- Kč

Hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|---------------|---------------|-------------------|
| 1.NP přízemí | 6,50 * 4,70 = | 30,55 |
| půdní prostor | 6,50 * 4,70 = | 30,55 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|----------------------------|---------------|---------------|
| 1.NP přízemí | 30,55 m ² | 2,60 m | 79,43 |
| půdní prostor | 30,55 m ² | 2,60 m | 79,43 |
| Součet | 61,10 m² | | 158,86 |

$$\text{Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP} = 158,86 / 61,10 = 2,60 \text{ m}$$

$$\text{Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP} = 61,10 / 2 = 30,55 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | |
|--------------|----------------------|------------------------|
| 1.NP přízemí | (6,50 * 4,70)*(2,60) | = 79,43 m ³ |

| | | | |
|---------------|--------------------------|---|----------------------|
| půdní prostor | $(6,50 * 4,70) * (2,60)$ | = | 79,43 m ³ |
|---------------|--------------------------|---|----------------------|

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

| Název | Typ | Obest. prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------------|
| 1.NP přízemí | NP | 79,43 m ³ |
| půdní prostor | Z | 79,43 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 158,86 m³ |

Výpočet koeficientu K4

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 13,20 | 100 | 0,46 | 6,07 |
| 2. Svislé konstrukce | P | 30,40 | 100 | 0,46 | 13,98 |
| 3. Stropy | P | 13,80 | 100 | 0,46 | 6,35 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,00 | 100 | 1,00 | 7,00 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 6. Klempířské konstrukce | P | 0,70 | 100 | 0,46 | 0,32 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | P | 4,20 | 100 | 0,46 | 1,93 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | P | 2,90 | 100 | 0,46 | 1,33 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | P | 1,80 | 100 | 0,46 | 0,83 |
| 11. Dveře | P | 2,40 | 100 | 0,46 | 1,10 |
| 12. Vrata | P | 3,00 | 100 | 0,46 | 1,38 |
| 13. Okna | C | 3,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | P | 2,90 | 100 | 0,46 | 1,33 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | C | 5,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. Jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 44,92 |
| Koeficient vybavení K4: | | | | | 0,4492 |

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 231,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 1,1360 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,1077 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,4492 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1160 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 2 005,- |
| Plná cena: 158,86 m ³ * 2 005,- Kč/m ³ | = | 318 514,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebením: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebením: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,167 |
| = | 53 192,- Kč |
| * | 1,070 |
| = | 56 915,44 Kč |
| = | 56 915,44 Kč |

Hospodářská část - zjištěná cena

Vedlejší stavba - kolna, dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|---------------|-------------|---|-------------------|
| 1.NP přízemí | 6,30 * 4,30 | = | 27,09 |
| půdní prostor | 6,30 * 4,30 | = | 27,09 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|---------------|----------------------|---------------|
| 1.NP přízemí | 27,09 m ² | 2,30 m |
| půdní prostor | 27,09 m ² | 0,80 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|---------------|--------------------------|---|----------------------|
| 1.NP přízemí | $(6,30 * 4,30) * (2,30)$ | = | 62,31 m ³ |
| půdní prostor | $(6,30 * 4,30) * (0,80)$ | = | 21,67 m ³ |

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

| Název | Typ | Obest. prostor |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| 1.NP přízemí | NP | 62,31 m ³ |
| půdní prostor | Z | 21,67 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 83,98 m³ |

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 | P | 19,80 | 100 | 0,46 | 9,11 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | P | 8,10 | 100 | 0,46 | 3,73 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | P | 6,10 | 100 | 0,46 | 2,81 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | P | 3,00 | 100 | 0,46 | 1,38 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | C | 5,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 72,53 |
| Koeficient vybavení K4: | | | | | 0,7253 |

Ocenění

| | | | |
|---|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu): | | * | 0,7253 |
| Polohový koeficient K5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,1420 |

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 83,98 m³ * 1 554,- Kč/m³ = **130 505,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,250 |
| = | 32 626,- Kč |
| * | 1,070 |
| = | 34 909,82 Kč |

Vedlejší stavba - kolna, dílna - zjištěná cena

= **34 909,82 Kč**

Vedlejší stavba - bývalá prádelna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|---------------|-------------|---|-------------------|
| 1.NP přízemí | 5,70 * 3,85 | = | 21,95 |
| | 1,70 * 3,85 | = | 6,55 |
| půdní prostor | 5,70 * 3,85 | = | 21,95 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha | Konstr. výška |
|---------------|----------------------|---------------|
| 1.NP přízemí | 21,95 m ² | 2,30 m |
| | 6,55 m ² | 2,30 m |
| půdní prostor | 21,95 m ² | 0,65 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|---------------|----------------------|---|----------------------|
| 1.NP přízemí | (5,70 * 3,85)*(2,30) | = | 50,47 m ³ |
| | (1,70 * 3,85)*(2,30) | = | 15,05 m ³ |
| půdní prostor | (5,70 * 3,85)*(0,65) | = | 14,26 m ³ |

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

| Název | Typ | Obest. prostor |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| 1.NP přízemí | NP | 50,47 m ³ |
| | NP | 15,05 m ³ |
| půdní prostor | Z | 14,26 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 79,78 m³ |

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 | P | 19,80 | 100 | 0,46 | 9,11 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | P | 8,10 | 100 | 0,46 | 3,73 |
| 6. Klempířské práce | C | 1,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava povrchů | P | 6,10 | 100 | 0,46 | 2,81 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | P | 3,00 | 100 | 0,46 | 1,38 |
| 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 | | | | | 78,33 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,7833 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 0,7833 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,1420 |

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 678,- |
| Plná cena: 79,78 m ³ * 1 678,- Kč/m ³ | = | 133 871,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 60 / 80 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,250 |
| = | 33 468,- Kč |
| * | 1,070 |
| = | 35 810,76 Kč |

Vedlejší stavba - bývalá prádelna - zjištěná cena

= **35 810,76 Kč**

Obytná část 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

80 let

Základní cena ZC (příloha č. 24):

1 386,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-----------------|-------------------------------|---|----------------------|
| 1.PP - suterén: | 9,30 * 4,20 | = | 39,06 m ² |
| 1.NP přízemí: | (9,30 * 4,20) + (3,00 * 1,45) | = | 43,41 m ² |
| půdní prostor: | 9,30 * 4,20 | = | 39,06 m ² |

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|-----------------|----------------------|-------------------|
| 1.PP - suterén: | 39,06 m ² | 2,20 m |
| 1.NP přízemí: | 43,41 m ² | 2,20 m |
| půdní prostor: | 39,06 m ² | 1,40 m |

Obestavěný prostor

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|------------------------------|--|---|-----------------------|
| 1.PP - suterén: | (9,30 * 4,20)*(2,20) | = | 85,93 m ³ |
| 1.NP přízemí: | ((9,30 * 4,20) + (3,00 * 1,45))*(2,20) | = | 95,50 m ³ |
| půdní prostor: | (9,30 * 4,20)*(1,40) | = | 54,68 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | 236,11 m ³ |

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 43,41 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 121,53 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,80

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|--|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou | III | typ C |
| 1. Druh stavby: samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost: hodnota větší než 2 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku | III | 0,00 |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva | I | -0,08 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC | I | -0,10 |
| 8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | I | 0,00 |

| | | |
|---|-----|-------|
| 9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu | II | -0,03 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem | III | 0,01 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - Celkový dojem z nemovitosti | II | -0,03 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = 0,600$$

$$\text{Index vybavení } IV = (1 + S \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,403$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } IT = 0,930$$

$$\text{Index polohy pozemku } IP = 1,151$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * IV = 1\,386,- \text{ Kč/m}^3 * 0,403 = 558,56 \text{ Kč/m}^3$$

$$CSP = OP * ZCU * IT * IP = 236,11 \text{ m}^3 * 558,56 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 1,151 = 141\,170,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 141\,170,- \text{ Kč}$$

Studna 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

| | | | |
|-------------------------|-----------------------|---|------------|
| prvních 5,00 m hloubky: | 5,00 m * 1 950,- Kč/m | + | 9 750,- Kč |
|-------------------------|-----------------------|---|------------|

| | | | |
|----------------|-----------------------|---|-------------|
| další hloubka: | 3,00 m * 3 810,- Kč/m | + | 11 430,- Kč |
|----------------|-----------------------|---|-------------|

| | | | |
|-----------------------------|--|---|--------------------|
| Základní cena celkem | | = | 21 180,- Kč |
|-----------------------------|--|---|--------------------|

| | | | |
|--|--|---|--------|
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
|--|--|---|--------|

| | | | |
|---|--|---|--------|
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,3820 |
|---|--|---|--------|

| | | | |
|-----------------------------|--|---|--------------------|
| Upravená cena studny | | = | 40 361,- Kč |
|-----------------------------|--|---|--------------------|

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

| | | | |
|--|--|---|-------|
| Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100) | | * | 0,200 |
|--|--|---|-------|

| | | | |
|--|--|---|------------------|
| | | = | 8 072,-Kč |
|--|--|---|------------------|

Ocenění čerpadel

| | | | |
|----------------------|-----------------------|---|-------------|
| elektrické čerpadlo: | 1 ks * 10 780,- Kč/ks | + | 10 780,- Kč |
|----------------------|-----------------------|---|-------------|

| | | |
|---|---|-------------|
| Základní cena čerpadel celkem | = | 10 780,- Kč |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41): | * | 2,3820 |
| | = | 20 542,- Kč |
| opotřebení čerpadel 80,0 % | * | 0,200 |
| | = | 4 108,40 Kč |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Upravená cena čerpadel | + | 4 108,40 Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 12 180,- Kč |
| Koeficient pp | * | 1,070 |
| Cena stavby CS | = | 13 032,60 Kč |

Studna 1 - zjištěná cena = 13 032,60 Kč

Studna 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 8,00 m
 Elektrické čerpadlo: 1 ks
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

| | | |
|--|-----------------------|----------------------|
| Základní cena dle přílohy č. 16: | | |
| prvních 5,00 m hloubky: | 5,00 m * 1 950,- Kč/m | + 9 750,- Kč |
| další hloubka: | 3,00 m * 3 810,- Kč/m | + 11 430,- Kč |
| Základní cena celkem | | = 21 180,- Kč |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3820 |
| Studna neslouží trvale svému účelu: | * | 0,2000 |
| Upravená cena studny | = | 8 072,- Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %
 Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

| | |
|---|------------------|
| * | 0,200 |
| = | 1 614,-Kč |

Ocenění čerpadel

| | | |
|---|---|-------------|
| elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks | + | 10 780,- Kč |
| Základní cena čerpadel celkem | = | 10 780,- Kč |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41): | * | 2,3820 |
| | = | 20 542,- Kč |
| opotřebení čerpadel 80,0 % | * | 0,200 |
| | = | 4 108,40 Kč |

| | | |
|---|---|--------------------|
| Upravená cena čerpadel | + | 4 108,40 Kč |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 5 722,- Kč |

| | | |
|-----------------------|---|--------------------|
| Koeficient pp | * | 1,070 |
| Cena stavby CS | = | 6 122,54 Kč |

Studna 2 - zjištěná cena = **6 122,54 Kč**

Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **IT = 0,930**

Index polohy pozemku **IP = 1,151**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV | 0,00 |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo | I | 0,00 |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{IO} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = IT * IO * IP = 0,930 * 1,000 * 1,151 = 1,070

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 363,- | 1,070 | | 388,41 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 1 | 635 | 388,41 | 246 640,35 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 2/1 | 342 | 388,41 | 132 836,22 |
| Stavební pozemky celkem | | | 977 | | 379 476,57 |
| Pozemky - zjištěná cena | | | | = | 379 476,57 Kč |

Trvalé porosty

Smišené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

| | | |
|---|----------------|------------|
| Celková cena pozemku: | Kč | 379 476,57 |
| Celková výměra pozemku | m ² | 977,00 |
| Celková pokravná plocha trvalých porostů: | m ² | 150,00 |
| Cena pokravné plochy porostů | Kč | 58 261,50 |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů: | * | 0,065 |
| Cena smíšeného porostu: | = | 3 787,00 |

Trvalé porosty - zjištěná cena = 3 787,- Kč

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| 1. Rodinný dům | 362 960,- Kč |
| 2. Hospodářská část | 56 920,- Kč |
| 3. Vedlejší stavba - kolna, dílna | 34 910,- Kč |
| 4. Vedlejší stavba - bývalá prádelna | 35 810,- Kč |
| 5. Obytná část 2 | 141 170,- Kč |
| 6. Studna 1 | 13 030,- Kč |
| 7. Studna 2 | 6 120,- Kč |
| 8. Pozemky | 379 480,- Kč |
| 9. Trvalé porosty | 3 790,- Kč |

Výsledná administrativní cena nemovitosti: 1.034.190,- Kč

2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti

Výsledná věcná hodnota nemovitosti: 1.024.590,- Kč

2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)

V případě ocenění výše uvedeného rodinného domu ve špatném technickém stavu by užívání domu pro komerční účely bylo problematické. Předpokládaný nájem by se mohl pohybovat kolem cca 6.000,- Kč/měsíčně.

Hodnota nemovitosti výnosovou metodou je stanovena na 900.000,- Kč.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: 900.000,- Kč

2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou

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

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

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

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (rodinné domy a pozemky) v okolí obce Hlavečnick pro ocenění budovy srovnávací metodou.

Příklad 1

Prodej, rodinný dům s hospodářskou stavbou

Nabídková cena: 1.350.000,- Kč

Redukovaná nabídková cena (-5%): 1.282.500,- Kč

Cena za 1m² užité plochy: 9.227,- Kč

Užitná plocha: 139 m²

Zastavěná plocha: 189 m²

Plocha pozemku: 551 m²

Adresa: Labské Chrčice, okr. Pardubice

Budova: smíšená, 1NP, půda

Stav objektu: dobrý



Příklad 2

Prodej, rodinný dům 3+1

Nabídková cena: 650.000,- Kč

Redukovaná nabídková cena (-5%): 617.500,- Kč

Cena za 1m² užité plochy: 7.720,- Kč

Užitná plocha: cca 80 m²

Zastavěná plocha: 114 m²

Plocha pozemku: 738 m²

Adresa: Urbanice, okr. Pardubice

Budova: Cihlová, část sklepa, 1 NP, půda

Stav objektu: dobrý



Příklad 3

Prodej, rodinný dům 4+1, vedlejší stavby

Nabídková cena: 690.000,- Kč

Redukovaná nabídková cena (-5%): 655.500,- Kč

Cena za 1m² užité plochy: 8.194,- Kč

Užitná plocha: cca 80 m²

Zastavěná plocha: neuváděna

Plocha pozemku: 906 m²

Adresa: Strašov, okr. Pardubice

Budova: Cihlová, 1NP, půda

Stav objektu: dobrý



Příklad 4

Prodej, rodinný dům 2+1
Nabídková cena: 830.000,- Kč
Redukovaná nabídková cena (-5%): 788.500,- Kč
Cena za 1m2 užitné plochy: 9.856,- Kč
Užitná plocha: 80 m2
Zastavěná plocha: neuvedeno
Plocha pozemku: 819 m2
Adresa: Malé Výkleky, okr. Pardubice
Budova: smíšená, 1NP + půda
Stav objektu: před rekonstrukcí



Vyhodnocení srovnávací metody

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, vybavením, napojením na inženýrské sítě, velikostí pozemků atd.

Nabídkové ceny výše uvedených příkladů byly vždy upraveny koeficientem pro dosažení reálnější představy o tržní ceně nemovitosti (-cca 5%).

Z výše uvedených příkladů vyplývá, že hodnota částečně srovnatelných rodinných domů v okolí obce Hlavečnick v okrese Pardubice se pohybuje v rozmezí od cca 7.700,- až do cca 9.850,- Kč za 1m2 užitné plochy.

Oceňovaná nemovitost se skládá z obytné části a vedlejších (dříve hospodářských staveb). Budovy jsou převážně ve zhoršeném stavu s nutností rekonstrukce.

Nemovitost se nachází na vlastním pozemku, přístup k nemovitosti je po komunikaci ve vlastnictví obce. Pozemky patřící k nemovitosti mají výměru 977m2.

K nemovitosti je příjezd osobním automobilem. Rodinný dům je napojen na elektřinu, přípojky vody, kanalizace a plynu nejsou provedeny. V obci je vybudován vodovod a plynovod, kanalizace není.

Základní cenu za 1m2 užitné plochy domu určím vzhledem k výše uvedeným skutečnostem v cca polovině uvedeného rozpětí tj. 8.800,- Kč/m2.

Užitná plocha rodinného domu + obytné části 2: cca 132 m2

Hodnota rodinného domu: 132 m2 * 8.800,- Kč/m2 = 1.161.600,- Kč

Hodnota rodinného domu srovnávací metodou (po zaokrouhlení) 1.160.000,- Kč

Hodnota nemovitosti srovnávací metodou 1.160.000,- Kč

2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. st. 1, jehož součástí je stavba č.p. 44 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 2/1 v katastrálním území Hlavečnick, obec Hlavečnick, okres Pardubice byly použity tyto metody:

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Administrativní cena nemovitosti | 1.034.190,- Kč |
| Věcná hodnota nemovitosti | 1.024.590,- Kč |
| Výnosová hodnota nemovitosti | 900.000,- Kč |
| Srovnávací hodnota nemovitosti | 1.160.000,- Kč |

2.7. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na výpise z KN v odstavci „C – Omezení vlastnického práva“ jsou vyjmenovány právní závady oceňované nemovitosti:

Přesní znění výše uvedených omezení vlastnického práva je uvedeno ve Výpise z KN – viz příloha

V případě prodeje nemovitosti a pokrytí dlužné finanční částky výše uvedená omezení vlastnického vztahu zaniknou.

Výsledná cena jiných práv a závad s nemovitostí spojených je 0,- Kč.

2.8. Ocenění závad, které prodejem nemovitosti nezaniknou

Na výše uvedených nemovitostech byly zjištěny závady (bod 2.7.), které prodejem v dražbě zaniknou.

Výsledná cena závad, které prodejem nezaniknou je 0,- Kč.

3. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě Usnesení Exekutorského úřadu pro Prahu 2, JUDr. Aleš Bayer, se sídlem Kateřinská 13, 120 00, Praha 2 čj. 002 Ex 617/07-42 s nabytím právní moci dne 2.3.2018:

- stanovit cenu 1/6 nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 71:

- Stavba č.p. 44 stojící na pozemku parc. č. st. 1, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Pardubice (Katastrální úřad pro Pardubický kraj) pro obec Hlavečnick, katastrální území Hlavečnick, na listu vlastnictví č. 71, způsob využití: rodinný dům
- Pozemek parc. č. st. 1 o výměře 635 m² vedený jako zastavěná plocha a nádvoří zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Pardubice (Katastrální úřad pro Pardubický kraj) pro obec Hlavečnick,

katastrální území Hlavečnick, na listu vlastnictví č. 71, způsob využití: zastavěná plocha

- Pozemek parc. č. 2/1 o výměře 342 m2 vedený jako zahrada zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Pardubice (Katastrální úřad pro Pardubický kraj) pro obec Hlavečnick, katastrální území Hlavečnick, na listu vlastnictví č. 71, způsob využití: zahrada

- ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- stanovit obvyklou cenu
- pořídit fotografie z místa ocenění

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:

Kladné vlivy:

- rodinný dům se nachází v obytné zástavbě obce Hlavečnick
- větší množství vedlejších staveb, možnost rozšíření obytné plochy
- možnost napojení domu na inženýrské sítě
- dobrá občanská vybavenost obce Hlavečnick
- k nemovitosti patří pozemky o celkové ploše 977 m2

Záporné vlivy

- velké množství nemovitostí stejného využití na trhu
- nemovitost je zatížena nařízením exekuce
- nemovitosti včetně rodinného domu jsou ve zhoršeném technickém stavu

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami s přihlédnutím k výše uvedeným kladným a záporným vlivům na obvyklou cenu bude stanovena obvyklá cena výše uvedených nemovitostí.

Obvyklá cena výše uvedených nemovitostí: 1.150.000,- Kč

Při určení podílu id. 1/6 hodnoty nemovitosti snížíme její cenu o cca 15%. (kupující je omezen v rozhodování a nakládání s nemovitostí atd.)

Obvyklá cena nemovitosti (spoluvlastnického podílu):

Redukce základní ceny: 1.150.000,- Kč – 15% = 977.500,- Kč
Hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6: 162.917,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu (id. 1/6) po zaokrouhlení: 163.000,- Kč

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a vlastnictví pozemku a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu určuji **obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 na:**

pozemku parc. č. st. 1, jehož součástí je stavba č.p. 44 s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 2/1 v katastrálním území Hlavečnick, obec Hlavečnick, okres Pardubice na:

163.000,- Kč

Slovy:stošedesáttřítisíckorunčeských

Výsledná cena jiných práva a závad s nemovitostí spojených je 0,- Kč.

Výsledná cena závad, které prodejem nezaniknou je 0,- Kč.

V Praze, 18.4. 2018

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

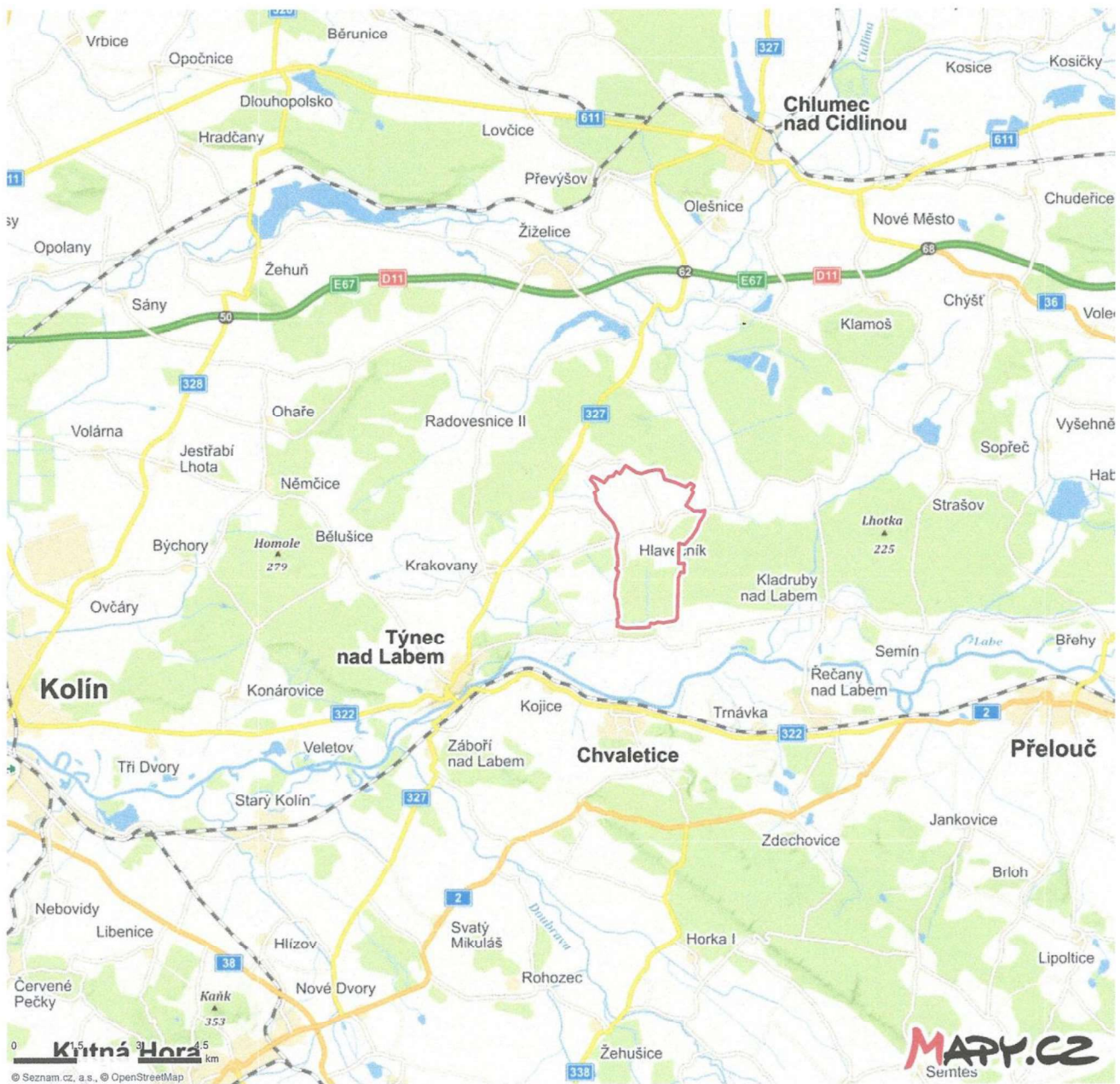
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6183 - 143 - 18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 60-18.





RD č.p. 44, obec a k.ú. Hlavečnick, okr. Pardubice (LV 71)



RD č.p. 44, obec a k.ú. Hlavečnick, okr. Pardubice (LV 71)



RD č.p. 44, obec a k.ú. Hlavečnick, okr. Pardubice (LV 71)



RD č.p. 44, obec a k.ú. Hlavečnick, okr. Pardubice (LV 71)

(obytná část 2)



RD č.p. 44, obec a k.ú. Hlavečnick, okr. Pardubice (LV 71)
hospodářské a vedlejší stavby

