

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1948A-2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Rodinný dům

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Suchohrdly u Miroslavi, k.ú. Suchohrdly u Miroslavi

Adresa nemovité věci: Suchohrdly u Miroslavi 151, 671 72
Suchohrdly u Miroslavi

Vlastníci stavby: 706111/3807, paní Dana Seifová, Suchohrdly u Miroslavi 151, 671 72 Suchohrdly u Miroslavi, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 4
941101/4228, pan Miroslav Seif, Suchohrdly u Miroslavi 151, 671 72 Suchohrdly u Miroslavi, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

Vlastníci pozemku: 706111/3807, paní Dana Seifová, Suchohrdly u Miroslavi 151, 671 72 Suchohrdly u Miroslavi, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 4
941101/4228, pan Miroslav Seif, Suchohrdly u Miroslavi 151, 671 72 Suchohrdly u Miroslavi, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

OBJEDNAVATEL: Insolvenční správce, Pan JUDr. Petr Horák

Adresa objednatele: U Sportovní haly 3, 779 00 Olomouc

ZHOTOVITEL : Ing. Josef Nekvapil

Adresa zhotovitele: Ke studním 91, 669 02 Suchohrdly

IČ: 633 61 850

telefon: 605 150 984

e-mail:

josefnekvapil@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ: Ocenění nemovitosti pro insolvenční řízení KSBR 52 INS 21395/2017
(ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****150 000 Kč**

Stav ke dni : 19.12.2017

Datum místního šetření: 19.12.2017

Za přítomnosti: paní Dany Seifové

Počet stran: 30stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Brně, dne 28.12.2017

Ing. Josef Nekvapil

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je výpočet obvyklé ceny id.1/4 rodinného domu č.p. 151 na pozemku p.č. st.100 a st.101 s pozemky p.č. st.100, st.101 a 3084 v obci Suchohrdly u Miroslavi, katastrální území Suchohrdly u Miroslavi, okres Znojmo, kraj Jihomoravský s příslušenstvím.

Přehled podkladů

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška MF č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb., vyhlášky č. 450/2012 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Vyhláška č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících ve znění vyhlášky č. 77/1993 Sb.,

- Ocenění nemovitostí I-IV, autor Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc. a kol.,
- Stavební zákon č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcí předpisy,
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 150 v k.ú. Suchohrdly u Miroslavi, obec Suchohrdly u Miroslavi ze dne 8.12.2017,
- Informace o pozemcích p.č. st.100 a st.101, LV č. 150 v k.ú. Suchohrdly u Miroslavi, obec Suchohrdly u Miroslavi se stavbou č.p. 151 ze dne 23.12.2017,
- Informace o pozemku p.č. 3084, LV č. 150 v k.ú. Suchohrdly u Miroslavi, obec Suchohrdly u Miroslavi s katastrální mapou ze dne 23.12.2017,
- Projektová dokumentace rodinného domu nepředložena,
- Stavební povolení na výstavbu rodinného domu nepředloženo,
- Kolaudační rozhodnutí o užívání rodinného domu nepředloženo,
- Provedení fotodokumentace rodinného domu z ulice ze dne 19.12.2017,
- Výsledek prohlídky RD ze dne 19.12.2017,
- Informace a sdělení získané od paní Dany Seifové, spolumajitelky nemovitosti, telefon 732638055.

Místopis

Obec Suchohrdly u Miroslavi se statutem obce se nachází v jižní části Jihomoravského kraje ve středu Drnholecké pahorkatiny. Obec je vzdálena od okresního města Znojma severovýchodním směrem 30 km, od města Miroslav 6 km východním směrem a od krajského města Brna 42 km jihozápadním směrem. Krajem obce prochází silniční komunikace I.třídy Brno-Znojmo s živičným povrchem, dálniční přivaděč k dálnici Brno - Břeclav je vzdálen 2 km. Nemovitost se nachází jihozápadně od středu obce Suchohrdly u Miroslavi, v katastrálním území Suchohrdly u Miroslavi na pozemcích p.č. st.100 a st.101.

Rodinný dům se nachází na pozemku p.č. st.100, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 273 m² a na pozemku p.č. st.101, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 47 m². Pozemek p.č. st.100 je nepravidelného tvaru, je středně svažité severovýchodním směrem se spádem 5%, pozemky p.č. st.101 je mírně svažité ve východním směru se spádem 3%. Rodinný dům je vzdálen od středu obce 500 m severozápadním směrem. Autobusová zastávka hromadné dopravy je vzdálena 500 m a železniční stanice je vzdálena 1000 m. Před rodinným domem je nezpevněná polní cesta, místní silniční komunikace se zpevněným živičným povrchem je vzdálena 100 m. Rodinný dům není v záplavovém území, starší část rodinného domu je orientován je sever - jih, novější část východ - západ, vstup do objektu je z polní cesty do rodinného domu ze severní strany a z polní cesty do dvora z jižní strany. Na pozemcích se nachází rodinný dům, vedlejší stavby a venkovní úpravy. Parkování vozidla je možné před rodinným domem na prostranství s travním porostem. Před

rodinným domem se nachází kompletní inženýrské sítě, je zde obecní vodovod, plynovod a elektrické sítě, rodinný dům je napojen na obecní vodovod a elektrické sítě..

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	

Celkový popis

V obci jsou v minimální míře služby a obchody, je zde obecní úřad, mateřská školka a základní škola I.stupně. Služby jsou zajištěny soukromíky a to pohostinství, elektrikář, autoopravna, stavebniny a vinné sklepy, z obchodů je zde smíšené zboží 2x, sportem je fotbalové hřiště a Sokolovna, která slouží i jako kulturní dům, dále je zde kostel, větší firmy jsou Zemědělské družstvo a Kovošrot, obcí neprotéká žádný potok. Obec má 487 obyvatel. Občanská vybavenost, obchody a služby jsou zajištěny ve městě Miroslav ve vzdálenosti 6 km. V obci není provedena cenová mapa stavebních pozemků.

Rodinný dům je tvaru L, starší část je kratší, samostatně stojící, obdélníkového tvaru, částečně podsklepená (1.PP), přízemní(1.NP) se sedlovou střechou, je zděný. Na starší část RD navazuje přístavba obdélníkového tvaru, nepodsklepená, přízemní (1.NP) se sedlovou střechou, zděná. V rodinném domě je 1 bytová jednotka I.kategorie o velikosti 3 + 1. Rodinný dům má v 1.PP kotelnu 15,65 m² a sklep 11,35 m², celkem 1.PP 27,00 m², v 1.NP je obývací pokoj 22,40 m², ložnice 16,69 m², dětský pokoj 8,82 m², kuchyně 11,83 m², chodbu 17,99 m², koupelnu 5,78 m², WC 1,11 m² a šatnu 6,78 m², celkem 1.NP 91,40 m², rodinný dům celkem 118,40 m².

Nejstarší část rodinného domu má základy pásové z kamene proložené jílem bez izolace, nosné stěny zděné ze smíšeného zdiva tl. 45 cm, stropní konstrukce dřevěné trámové s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, úprava vnitřních povrchů omítky štukové, úprava vnějších povrchů vápenná hrubá, vnější obklad chybí, schodiště chybí, dveře dřevěné masivní do dřevěných zárubní, okna dřevěná dvojitá, podlahy obytných místností dřevěné prkenné, podlahy ostatních místností v 1.PP hliněné, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva a plechovými radiátory, elektroinstalace světelná a třífázová na jističe, bleskosvod chybí, rozvod vody studené a teplé, zdroj teplé vody elektrický bojler v 1.PP, rozvod plynu chybí, ostatní chybí. Rodinný dům byl užíván od roku 1887, jeho stáří je 130 roků, technický stav je špatný, v nosném zdivu jsou trhliny, část stropní konstrukce je odtržena od nosných zdí, omítka fasády odpadává.

Přístavba rodinného domu navazuje na původní starý RD má základy betonové pásové bez izolací, nosné stěny zděné z cihel plných tl. 30 cm, stropní konstrukce dřevěné trámové s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, úprava vnitřních povrchů omítky štukové, úprava vnějších povrchů vápenná hrubá, vnější obklad chybí, vnitřní obklady keramické v kuchyni, koupelně a WC, schodiště chybí, dveře dřevěné dýhované do ocelových zárubní, okna dřevěná dvojitá, podlahy ostatních místností keramická dlažba, v šatně hliněná, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva a plechovými radiátory, elektroinstalace světelná a třífázová na jističe, bleskosvod chybí, rozvod vody studené a teplé, vnitřní kanalizace z kuchyně, koupelny a WC, zdroj teplé vody ano, rozvod plynu chybí, vnitřní hygienické zařízení vana plechová smaltovaná, umyvadla, WC splachovací standardní, vybavení

kuchyně plynový sporák s elektrickou troubou, ostatní chybí. Přístavba rodinného domu provedena v roce 1937, její stáří je 80 roků, technický stav je špatný, v nosném zdivu jsou trhliny, část stropní konstrukce je odtržena od nosných zdí, omítka fasády i část vnitřní omítky odpadává, v šatně omítka chybí.

V roce 1992 provedena přístavba rodinného domu, která obsahuje dětský pokoj a chodbu. Základy betonové pásové s izolací proti zemní vlhkosti, nosné stěny zděné z cihel plných tl. 30 cm, stropní konstrukce dřevěná trámová s rovným podhledem, střecha pultová, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, úprava vnitřních povrchů omítky štukové, úprava vnějších povrchů vápenná hrubá, vnější obklad chybí, schodiště chybí, dveře dřevěné dýhované do ocelových zárubní, okna dřevěná dvojitá, podlahy obytných a ostatních místností betonové, vytápění v dětském pokoji plechovým radiátorem, elektroinstalace světelná na jističe, bleskosvod chybí. Stáří přístavby rodinného domu je 25 roků, technický stav je dobrý.

V rodinném domě jsou trhliny v obvodovém i vnitřním zdivu, stropní konstrukce v obývacím pokoji a kuchyni je odtržena trhlinou od nosných zdí po celém obvodu, fasáda je v převažujícím množství opadaná, částečně opadávají i vnitřní omítky.

Energetická náročnost budovy je třída G - mimořádně nevhodná, rodinný dům se nenachází v záplavovém území.

Na rodinný dům svojí západní stranou navazuje hospodářské stavení, které je tvaru obdélníkového, je nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou, zděný.

Hospodářské stavení má základy kamenné pásové bez izolace proti zemní vlhkosti, stěny zděné z cihel plných tl. 30 cm, stropní konstrukce dřevěná trámová, krov dřevěná trámový, krytina pálené tašky, klempířské práce pozinkovaný plech, dveře dřevěné prkenné, okno chybí, omítky chybí, schodiště chybí, podlahy hliněné, elektroinstalace světelná. Hospodářské stavení je užíváno od roku 1937, jeho stáří je 80 roků, technický stav je špatný.

Ve dvoře se nachází sklad. Sklad má základy kamenné pásové bez izolace, stěny zděné z cihel tl. 15 cm, zadní stěna tl. 8 cm, stropní konstrukce dřevěná trámová, krov dřevěný trámový, střecha pultová, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce chybí, úprava povrchů vápenná hrubá, schodiště chybí, dveře prkenné, okna chybí, podlaha hliněná, elektroinstalace 230 V. Sklad je užíván cca od roku 1922, jeho stáří je 95 roků. Technický stav je špatný.

Venkovní úpravy jsou přípojky vody, kanalizace a elektroinstalace, zpevněné plochy z betonové a cihly na plocho, plotová vrátka kovová s pletivem, plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky a ploty zděné, plotová vrátka plechová, plotová vrata kovová s výplní z prken a zemní sklep. Technický stav je dobrý.

V zahradě jsou trvalé porosty, jedná se o ovocné dřeviny, které jsou ošetřované o povrchové ploše 40 m².

Na pozemku p.č. st.100, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 273 m² se nachází rodinný dům, vedlejší stavba, dvůr, venkovní úpravy a zahrádka, na pozemek p.č. st.100 navazuje pozemek p.č. st.101, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 47 m², na kterém se nachází vedlejší stavba, dvůr a venkovní úpravy. Pozemek p.č. st.100 je nepravidelného tvaru, pozemek p.č. st.101 je obdélníkového tvaru, pozemky jsou středně svažité v jihozápadním směru se spádem 5%. Pozemek p.č. 3084, orná půda o výměře 5000 m² se nachází u železniční dráhy v lokalitě Vinohrady severozápadním směrem. Pozemek je vzdálen od kraje obce 500 m, je středně svažité ve východním směru. Pozemek je trojúhelníkového tvaru délky 80 m a výšky 130 m. V obci Suchohrdly u Miroslavi není provedena cenová mapa stavebních pozemků.

Silné stránky

- před rodinným domem je minimální pohyb vozidel,
- před rodinným domem je prostranství s možností parkování vozidel,
- rodinný dům je bez věcného břemene,
- před rodinným domem jsou kompletní inženýrské sítě,

- v rodinném domě je moderní koupelna a WC s keramickými obklady.
- obec má autobusovou a železniční hromadnou dopravu napojenou na IDS Jm kraje.

Slabé stránky

- před rodinným domem je polní cesta s nezpevněným povrchem,
- na rodinném domě je zástavní právo a exekuce,
- rodinný dům je v insolvenčním řízení,
- pozemek je středně svažité v severozápadním směru se spádem 5%,
- rodinný dům je bez garáže,
- rodinný dům je napojen pouze na vodovod a elektrické sítě,
- rodinný dům je v průměrném až špatném technickém stavu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 Komentář: Nemovitost nemá rizika spojená s právním stavem nemovitosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 Komentář: Rizika spojená s umístěním nemovitosti nejsou.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce

Komentář: Na nemovitostech je zástavní právo exekutorské podle § 69a exekutorského řádu a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Při insolvenčním řízení se uvedená zatížení neuvažují.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána
 Komentář: Na nemovitosti nejsou ostatní rizika.

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) 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 - Na nemovitosti bylo zahájeno insolvenční řízení KSBR 52 INS 21395/2017	I	-0,04

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Autobusová zastávka hromadné dopravy vzdálena 500 m, železniční stanice 1000 m.	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Ne nemovitostech nejsou žádné další vlivy.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,525$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,810$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Suchohrdly u Miroslavi

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 430,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 277,00 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Na pozemku p.č. st.100, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 273 m² se nachází rodinný dům, vedlejší stavba, dvůr, venkovní úpravy a zahrádka, na pozemek p.č. st.100 navazuje pozemek p.č. st.101, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 47 m², na kterém se nachází vedlejší stavba, dvůr a venkovní úpravy. Pozemek p.č. st.100 je nepravidelného tvaru, pozemek p.č. st.101 je obdélníkového tvaru, pozemky jsou středně svažité v jihozápadním směru se spádem 5%. Pozemek p.č. 3084, orná půda o výměře 5000 m² se nachází u železniční dráhy v lokalitě Vinohrady severozápadním směrem. Pozemek je vzdálen od kraje obce 500 m, je středně svažité ve východním směru. Pozemek je trojúhelníkového tvaru délky 80 m a výšky 130 m. V obci Suchohrdly u Miroslavi není provedena cenová mapa stavebních pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,818$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,818 = \mathbf{0,810}$$

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	277,-	0,810		224,37

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.100	273,00	224,37	61 253,01
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.101	47,00	224,37	10 545,39
Stavební pozemky - celkem			320,00		71 798,40

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20 %
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	3084	00110	5 000,00	14,94	20,00	17,93	89 650,00

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Celkem: 5 000,00 m² **89 650,-**

Hospodářské stavení

Hospodářské stavení je obdélníkového tvaru, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou, zděný. Hospodářské stavení má základy kamenné pásové bez izolace proti zemní vlhkosti, stěny zděné z cihel plných tl. 30 cm, stropní konstrukce dřevěná trámová, krov dřevěná trámový, krytina pálené tašky, klempířské práce pozinkovaný plech, dveře dřevěné prkenné, okno chybí, omítky chybí, schodiště chybí, podlahy hliněné, elektroinstalace světelná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví
 Krov: umožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	3,60*4,02	=	14,47

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	14,47 m ²	5,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	14,47*(2,64+3,50)/2	=	44,42 m ³
Zastřešení	14,47*1,80/2	=	13,02 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	44,42 m ³
Zastřešení	Z	13,02 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		57,44 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základy kamenné pásové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné z cihel plných tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov	dřevěný trámový	S	100
5. Krytina	pálené tašky	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště	chybí	C	100
9. Dveře	dřevěné prkenné	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	hliněné	C	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	6,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	4,90	100	0,46	2,25
Součet upravených objemových podílů					79,18
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7918

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7918
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 673,07
Plná cena: 57,44 m ³ * 1 673,07 Kč/m ³	=	96 101,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **14 415,17 Kč**

Koeficient pp

* 0,810

Cena stavby CS

= **11 676,29 Kč**

Hospodářské stavení - zjištěná cena

= **11 676,29 Kč**

Sklad

Sklad je obdélníkového tvaru, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný. Sklad má základy kamenné pásové bez izolace, stěny zděné z cihel tl. 15 cm, zadní stěna tl. 8 cm, stropní konstrukce dřevěná trémová, krov dřevěný trémový, střecha pultová, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce chybí, úprava povrchů vápenná hrubá, schodiště chybí, dveře prkenné, okna chybí, podlaha hlíněná, elektroinstalace 230 V.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	6,08*2,34	=	14,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	14,23 m ²	3,07 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	14,23*(3,07+2,00)/2	=	36,07 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	36,07 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		36,07 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné pásy bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	zděné z cihel plných tl. 15 cm	S	65
2. Obvodové stěny	zděné z cihel plných tl. 8 cm	P	35
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov	dřevěný trámový	S	100
5. Krytina	pálené tašky	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítky vápenné hrubé	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné prkenné	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	65	1,00	20,67
2. Obvodové stěny	P	31,80	35	0,46	5,12
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					78,24
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7824

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7824
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 653,21
Plná cena: 36,07 m ³ * 1 653,21 Kč/m ³	=	59 631,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 105 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 105 = 90,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = **8 944,69 Kč**

Koeficient pp * 0,810

Cena stavby CS = **7 245,20 Kč****Sklad - zjištěná cena** = **7 245,20 Kč****Přípojka vody**

Přípojka vody provedena napojením na obecní vodovod ocelovým potrubím o DN 25 mm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 3,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	638,93
Plná cena: 3,00 m * 638,93 Kč/m	=	1 916,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	1 150,07 Kč
*	0,810
=	931,56 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena

= **931,56 Kč**

Přípojka kanalizace

Přípojka kanalizace mezi rodinným domem a jímkou je provedena kameninovým potrubím o DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 2,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 206,13
Plná cena: 2,00 m * 2 206,13 Kč/m	=	4 412,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 90 = 22,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 22,2 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,778
=	3 432,74 Kč
*	0,810
=	2 780,52 Kč

Přípojka kanalizace - zjištěná cena = **2 780,52 Kč**

Jímka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$2,00 * 2,00 * 3,00 = 12,00 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³] = 2 300,-
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m³] = **4 300,08**

Plná cena: $12,00 \text{ m}^3 * 4 300,08 \text{ Kč/m}^3$ = **51 600,96 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N = 30 960,58 Kč
Koeficient pp * 0,810
Cena stavby CS = **25 078,07 Kč**

Jímka - zjištěná cena = **25 078,07 Kč**

Přípojka elektro

Přípojka elektro provedena závěsným kabelem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm² závěs.
kabelem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 125,-
Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2310
Základní cena upravená cena [Kč/m] = **223,10**

Plná cena: $5,00 \text{ m} * 223,10 \text{ Kč/m}$ = **1 115,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,960
=	1 070,88 Kč
*	0,810
=	867,41 Kč

Přípojka elektro - zjištěná cena

= **867,41 Kč**

Zpevněná plocha betonová

Zpevněná plocha dvora u rodinného domu je betonová tl. 10 cm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$5,20 * 2,30 + 1,55 * 2,10 = 15,22 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 235,-

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

* 0,8000

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

* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **427,14**

Plná cena: $15,22 \text{ m}^2 * 427,14 \text{ Kč/m}^2$

= **6 501,07 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 85 = 94,1 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **975,16 Kč**

Koeficient pp

* 0,810

Cena stavby CS

= **789,88 Kč**

Zpevněná plocha betonová - zjištěná cena

= **789,88 Kč**

Zpevněná plocha dlážděná

Zpevněná plocha dvora před hospodářským stavením je provedena dlážděná z cihel plných na plocho do šterkopísku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.20. Dlažby z cihel naplocho, pískové lože MVC
nebo MC

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$6,02 \cdot 3,54 + 2,30 \cdot 3,92 = 30,33 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 175,-

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

* 0,8000

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

* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **318,08**

Plná cena: 30,33 m² * 318,08 Kč/m²

= **9 647,37 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 85 = 94,1 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 447,11 Kč**

Koeficient pp

* 0,810

Cena stavby CS

= **1 172,16 Kč**

Zpevněná plocha dlážděná - zjištěná cena

= **1 172,16 Kč**

Plot ze strojového pletiva

Zahrádka vedle rodinného domu je oplocena plotem ze strojového pletiva na ocelové sloupky bez ochranného nátěru výšky 1,50 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$35 \cdot 1,50 = 52,50 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

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

* 0,8000

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

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **451,01**

Plná cena: 52,50 m² * 451,01 Kč/m²

= **23 678,02 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 25 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 25 = 12,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 12,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,880
=	20 836,66 Kč
*	0,810
=	16 877,69 Kč

Plot ze strojového pletiva - zjištěná cena

= **16 877,69 Kč**

Plot zděný

Plot okolo dvora je zděný z cihel plných tl. 8 cm a 15 cm na betonový základ bez omítky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.7. Plot zděný tl. do 20 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$4,72 * 1,80 + 2,20 * 1,75 = 12,35 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 790,-

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

* 0,8000

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

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 484,57**

Plná cena: $12,35 \text{ m}^2 * 1 484,57 \text{ Kč/m}^2$

= **18 334,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 10 / 50 = 20,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,800
=	14 667,55 Kč
*	0,810
=	11 880,72 Kč

Plot zděný - zjištěná cena

= **11 880,72 Kč**

Plotová vrátka s pletivem

Plotová vrátka do zahrádky jsou provedena kovová s výplní z drátěného pletiva na ocelové sloupky bez ochranného nátěru.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	2 724,84
Plná cena: 1,00 ks * 2 724,84 Kč/ks	=	2 724,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 20 = 15,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 15,0 \% / 100)$	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 316,11 Kč
Koeficient pp	*	0,810
Cena stavby CS	=	1 876,05 Kč
Plotová vrátka s pletivem - zjištěná cena	=	1 876,05 Kč

Plotová vrátka plechová

Plotová vrátka z venkovní komunikace do dvora a ve dvoře jsou plechová plná na ocelové sloupky s ochranným nátěrem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.3. Vrátko ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 006,72
Plná cena: 2,00 ks * 3 006,72 Kč/ks	=	6 013,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,667
=	4 010,96 Kč
*	0,810
=	3 248,88 Kč

Plotová vrátka plechová - zjištěná cena

= **3 248,88 Kč**

Plotová vrata

Před vjezdem do dvora se nachází plotová vrata dvoukřídlá kovová se dřevěnou výplní na kovové sloupky s ochranným nátěrem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 420,-

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

* 0,8000

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

* 2,3330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **6 383,09**

Plná cena: 1,00 ks * 6 383,09 Kč/ks

= **6 383,09 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 10 / 30 = 33,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 33,3 \% / 100)$

* 0,667

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 257,52 Kč**

Koeficient pp

* 0,810

Cena stavby CS

= **3 448,59 Kč**

Plotová vrata - zjištěná cena

= **3 448,59 Kč**

Zemní sklep

V 1.PP rodinného domu na sklad navazuje zemní sklep. Zemní sklep je klenbový, zděný z cihel plných tl. 15 cm, podlaha je hliněná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

15. Zemní sklep zděný nebo betonový

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$10,12 * 1,66 * 2,10 = 35,28 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 800,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	3 359,52
Plná cena: 35,28 m ³ * 3 359,52 Kč/m ³	=	118 523,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 130 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 130 / 140 = 92,9 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	17 778,58 Kč
*	0,810
=	14 400,65 Kč

Zemní sklep - zjištěná cena

Pozemky:

=	14 400,65 Kč
	161 448,40 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

Hospodářské stavení	11 676,29 Kč
Sklad	7 245,20 Kč
Přípojka vody	931,56 Kč
Přípojka kanalizace	2 780,52 Kč
Jímka	25 078,07 Kč
Přípojka elektro	867,41 Kč
Zpevněná plocha betonová	789,88 Kč
Zpevněná plocha dlážděná	1 172,16 Kč
Plot ze strojového pletiva	16 877,69 Kč
Plot zděný	11 880,72 Kč
Plotová vrátka s pletivem	1 876,05 Kč
Plotová vrátka plechová	3 248,88 Kč
Plotová vrata	3 448,59 Kč
Zemní sklep	14 400,65 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+ 102 273,67 Kč

Pozemky - zjištěná cena

=	263 722,07 Kč
---	----------------------

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Nejstarší část rodinného domu má základy pásové z kamene proložené jílem bez izolace, nosné stěny zděné ze smíšeného zdiva tl. 45 cm, stropní konstrukce dřevěné trámové s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, úprava vnitřních povrchů omítky štukové, úprava vnějších povrchů vápenná hrubá, vnější obklad chybí, schodiště chybí, dveře dřevěné masivní do dřevěných zárubní, okna dřevěná dvojitá, podlahy obytných místností dřevěné prkenné, podlahy ostatních místností v 1.PP hliněné, vytápění

ústřední kotlem na tuhá paliva a plechovými radiátory, elektroinstalace světelná a třífázová na jističe, bleskosvod chybí, rozvod vody studené a teplé, zdroj teplé vody elektrický bojler v 1.PP, rozvod plynu chybí, ostatní chybí. Rodinný dům byl užíván od roku 1887, jeho stáří je 130 roků, technický stav je špatný, v nosném zdivu jsou trhliny, část stropní konstrukce je odtržena od nosných zdí, omítka fasády odpadává.

Přístavba rodinného domu navazuje na původní starý RD má základy betonové pásové bez izolací, nosné stěny zděné z cihel plných tl. 30 cm, stropní konstrukce dřevěné trámové s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, úprava vnitřních povrchů omítky štukové, úprava vnějších povrchů vápenná hrubá, vnější obklad chybí, vnitřní obklady keramické v kuchyni, koupelně a WC, schodiště chybí, dveře dřevěné dýhované do ocelových zárubní, okna dřevěná dvojitá, podlahy ostatních místností keramická dlažba, v šatně hliněná, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva a plechovými radiátory, elektroinstalace světelná a třífázová na jističe, bleskosvod chybí, rozvod vody studené a teplé, vnitřní kanalizace z kuchyně, koupelny a WC, zdroj teplé vody ano, rozvod plynu chybí, vnitřní hygienické zařízení vana plechová smaltovaná, umyvadla, WC splachovací standardní, vybavení kuchyně plynový sporák s elektrickou troubou, ostatní chybí. Přístavba rodinného domu provedena v roce 1937, její stáří je 80 roků, technický stav je špatný, v nosném zdivu jsou trhliny, část stropní konstrukce je odtržena od nosných zdí, omítka fasády i část vnitřní omítky odpadává, v šatně omítka chybí.

V roce 1992 provedena vnitřní přístavba rodinného domu, která obsahuje dětský pokoj a chodbu. Základy betonové pásové s izolací proti zemní vlhkosti, nosné stěny zděné z cihel plných tl. 30 cm, stropní konstrukce dřevěné trámové s rovným podhledem, střecha pultová, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, úprava vnitřních povrchů omítky štukové, úprava vnějších povrchů vápenná hrubá, vnější obklad chybí, schodiště chybí, dveře dřevěné dýhované do ocelových zárubní, okna dřevěná dvojitá, podlahy obytných a ostatních místností betonové, vytápění v dětském pokoji plechovým radiátorem, elektroinstalace světelná na jističe, bleskosvod chybí. Stáří přístavby rodinného domu je 25 roků, technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	7,48*5,28	=	39,49
1.NP	10,00*5,28+3,50*6,36+8,50*4,06+1,82*5,43	=	119,45

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	39,49 m ²	2,20 m
1.NP	119,45 m ²	3,10 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	39,49*2,20	=	86,88 m ³
1.NP-stará část	10,00*5,28*2,30	=	121,44 m ³
1.NP-přístavba	8,50*4,06*(2,64+3,50)/2	=	105,95 m ³
1.NP-dvorní část	(3,50*6,36+5,43*1,82)*2,64	=	84,86 m ³
Zastřešení	10,00*5,28*3,10/2+8,50*4,06*0,76/2+(3,50*6,36+5,43*1,82)*1,80/2	=	123,88 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	86,88 m ³
1.NP-stará část	NP	121,44 m ³
1.NP-přístavba	NP	105,95 m ³
1.NP-dvorní část	NP	84,86 m ³
Zastřešení	Z	123,88 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		523,01 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné a betonové bez izolace	P	65
1. Základy	betonové s izolací	S	35
2. Zdivo	zděné z cihel plných tl. 45 cm	S	55
2. Zdivo	zděné z cihel plných tl. 30 cm	P	45
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěná trámová, sedlová a pultová	S	100
5. Krytina	pálené tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	65
7. Vnitřní omítky	chybí	C	35
8. Fasádní omítky	vápenné hrubé	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	v kuchyni, koupelně, WC	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné masivní a dřevěné dýhované	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá	S	100
14. Podlahy obytných místností	prkenné, betonové	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažby	S	25
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	50
15. Podlahy ostatních místností	betonové	P	25
16. Vytápění	ústřední kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná a třífázová na jističe	S	100

18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	elektrický bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	z kuchyně, koupelny a WC	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák s elektrickou troubou	N	100
24. Vnitřní vybavení	vana plechová smaltovaná, umyvadlo	S	100
25. Záchod	standardní splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	65	0,46	2,45
1. Základy	S	8,20	35	1,00	2,87
2. Zdivo	S	21,20	55	1,00	11,66
2. Zdivo	P	21,20	45	0,46	4,39
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	65	1,00	3,77
7. Vnitřní omítky	C	5,80	35	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	25	1,00	0,25
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	50	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	25	0,46	0,12
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,88
Koeficient vybavení K_4 :					0,8088

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	35,75	0,46	1,35	1,67	130	175	74,29	1,2406
1. Základy	P	8,20	29,25	0,46	1,10	1,36	80	175	45,71	0,6217
1. Základy	S	8,20	35,00	1,00	2,87	3,55	25	175	14,29	0,5073
2. Zdivo	S	21,20	55,00	1,00	11,66	14,42	130	140	92,86	13,3904
2. Zdivo	P	21,20	24,75	0,46	2,41	2,98	80	140	57,14	1,7028
2. Zdivo	P	21,20	20,25	0,46	1,97	2,44	25	140	17,86	0,4358
3. Stropy	S	7,90	50,00	1,00	3,95	4,88	130	140	92,86	4,5316
3. Stropy	S	7,90	25,00	1,00	1,98	2,45	80	140	57,14	1,3999
3. Stropy	S	7,90	25,00	1,00	1,98	2,45	25	140	17,86	0,4376
4. Střecha	S	7,30	50,00	1,00	3,65	4,51	130	130	100,00	4,5100
4. Střecha	S	7,30	25,00	1,00	1,83	2,26	80	110	72,73	1,6437
4. Střecha	S	7,30	25,00	1,00	1,83	2,26	25	110	22,73	0,5137
5. Krytina	S	3,40	50,00	1,00	1,70	2,10	130	130	100,00	2,1000
5. Krytina	S	3,40	25,00	1,00	0,85	1,05	80	80	100,00	1,0500
5. Krytina	S	3,40	25,00	1,00	0,85	1,05	25	60	41,67	0,4375
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	1,11	25	55	45,45	0,5045
7. Vnitřní omítky	S	5,80	39,00	1,00	2,26	2,79	130	130	100,00	2,7900
7. Vnitřní omítky	S	5,80	6,50	1,00	0,38	0,47	80	80	100,00	0,4700
7. Vnitřní omítky	S	5,80	19,50	1,00	1,13	1,40	25	65	38,46	0,5384
8. Fasádní omítky	P	2,80	50,00	0,46	0,64	0,79	130	130	100,00	0,7900
8. Fasádní omítky	P	2,80	25,00	0,46	0,32	0,40	80	80	100,00	0,4000
8. Fasádní omítky	P	2,80	25,00	0,46	0,32	0,40	25	45	55,56	0,2222
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,84	15	40	37,50	1,0650
12. Dveře	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,19	130	130	100,00	1,1900
12. Dveře	S	3,20	35,00	1,00	1,12	1,38	80	80	100,00	1,3800
12. Dveře	S	3,20	35,00	1,00	1,12	1,38	25	65	38,46	0,5307
13. Okna	S	5,20	35,00	1,00	1,82	2,25	130	130	100,00	2,2500
13. Okna	S	5,20	35,00	1,00	1,82	2,25	80	80	100,00	2,2500
13. Okna	S	5,20	30,00	1,00	1,56	1,93	25	65	38,46	0,7423
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	80,00	0,46	0,81	1,00	130	130	100,00	1,0000
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	20,00	0,46	0,20	0,25	25	47	53,19	0,1330
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	25,00	1,00	0,25	0,31	80	80	100,00	0,3100
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	25,00	0,46	0,12	0,15	25	47	53,19	0,0798
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,43	30	35	85,71	5,5112
17. Elektroinstalace	S	4,30	100,00	1,00	4,30	5,32	25	37	67,57	3,5947
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,96	25	35	71,43	2,8286
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,35	5	30	16,67	0,3917
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,83	25	45	55,56	2,1279
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100,00	1,54	0,77	0,95	20	22	90,91	0,8636
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	5,07	15	45	33,33	1,6898
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37	15	45	33,33	0,1233
Opotřebení:										68,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8088
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 204,96
Plná cena: 523,01 m ³ * 3 204,96 Kč/m ³	=	1 676 226,13 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 68,3 % /100)	*	0,317
Rodinný dům - zjištěná cena	=	531 363,68 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Rodinný dům je tvaru L, samostatně stojící, částečně podsklepený (1.PP), přízemní (1.NP) se sedlovou střechou, je zděný. V rodinném domě je 1 bytová jednotka I.kategorie o velikosti 3 + 1. Rodinný dům má základy betonové pásové bez izolací proti zemní vlhkosti, nosné stěny zděné z cihel plných převážně tl. 30 cm, stropní konstrukce dřevěné trémové s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina pálené tašky, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, úprava vnitřních povrchů omítky štukové, částečně chybí, úprava vnějších povrchů vápenná hrubá, převážně chybí, vnější obklad chybí, vnitřní obklady keramické v kuchyni, koupelně a WC, schodiště chybí, dveře dřevěné masivní do dřevěných zárubní a dřevěné dýhované do ocelových zárubní, okna dřevěná dvojitá, podlahy obytných místností prkenné a betonové, podlahy ostatních místností keramická dlažba, betonové a hliněné, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva a plechovými radiátory, elektroinstalace světelná a třífázová na jističe, bleskosvod chybí, rozvod vody studené a teplé, vnitřní kanalizace z kuchyně, koupelny a WC do jímky, zdroj teplé vody elektrický bojler, rozvod plynu chybí, vnitřní hygienické zařízení vana plechová smaltovaná, umyvadlo, WC splachovací standardní, vybavení kuchyně plynový sporák s elektrickou troubou, ostatní chybí. Energetická náročnost budovy je třída G - mimořádně nevhodná.

Užitná plocha:	158,94 m ²
Obestavěný prostor:	523,01 m ³
Zastavěná plocha:	119,45 m ²
Plocha pozemku:	5 320,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD 3 + 1
Lokalita:	Litobratřice, okres Znojmo
Popis:	Rodinný dům 3 + 1 se nachází v katastrálním území Litobratřice, obec Litobratřice, okres Znojmo se statutem obce. Jedná se o dům samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný z cihel plných, má předzahrádku a větší zahradu. RD v dobrém technickém stavu, po částečné rekonstrukci, je provedena nová střecha, nové rozvody vody a elektřiny, částečně plastová okna, objekt je nezateplený, topení lokální plynové s možností vytápění krbovými kamny, kuchyně, koupelna a WC jsou připraveny na osazení zařizovacích předmětů, dispozice v 1.NP je obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, kuchyně, koupelna, WC, chodba a terasa, příslušenstvím jsou venkovní úpravy. Na rodinný dům jsou napojeny kompletní IS tj. vodovod, kanalizace, plynovod a elektro 230/400V. Parkování je možné na pozemku. Nemovitost je zařazena z hlediska energetické náročnosti do třídy G - mimořádně nevhodná. Umístění je ve velmi klidné části obce, v obci jsou

kompletní IS, vozovky jsou živičné, hromadná autobusová doprava je napojena na IDS, občanské vybavení je obecní úřad a pošta, obec má 468 obyvatel. Krajské město Brno je vzdáleno 46 km, okresní město Znojmo je vzdáleno 33 km, obec Suchohrdly u Miroslavi je vzdálena 11 km. Autobusová zastávka MHD je vzdálena 110 m, železnice se v obci nenachází. Nemovitost je volná.

Pozemek: 932,00 m²

Užitná plocha: 176,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - cena z internetu	0,90	Zdroj: Internet
K2 Velikosti objektu - RD 3 + 1 o užitné ploše 176 m2	1,05	
K3 Poloha - lepší	1,03	
K4 Provedení a vybavení - horší	0,97	
K5 Celkový stav - horší	0,96	
K6 Vliv pozemku - pozemek 932 m2	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - velmi mírně horší	0,99	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - cena z internetu; Velikosti objektu - RD 3 + 1 o užitné ploše 176 m2; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - pozemek 932 m2; Úvaha zpracovatele ocenění - velmi mírně horší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 200 000	176,00	6 818	0,94	6 424

Název: RD 3 + 1

Lokalita: Jaroslavice, okres Znojmo

Popis: Rodinný dům 3 + 1 se nachází v katastrálním území Jaroslavice, obec Jaroslavice, okres Znojmo se statutem obce. Jedná se o dům samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný z cihel plných, je s předzahrádkou a zahradou. RD v dobrém technickém stavu, objekt je nezateplený, okna dřevěná dvojitá, topení ústřední plynovým kotlem, elektrický bojler, dispozice v 1.NP je obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, kuchyně, koupelna, WC, chodba a průjezd, příslušenstvím jsou vinný sklep s posezením a venkovní úpravy. Na rodinný dům jsou napojeny kompletní IS tj. vodovod, kanalizace, plynovod a elektro 230V, které jsou v současné době odpojeny. Parkování je v garáži a před rodinným domem. Nemovitost je zařazena z hlediska energetické náročnosti do třídy G - mimořádně nevhodná, Umístění je na kraji obce, v obci jsou kompletní IS, vozovky jsou živičné, autobusová zastávka MHD je vzdálena 80 m, železnice se v obci nenachází, občanské vybavení je obecní úřad, pošta, základní škola a zdravotní zařízení, obec má 1261 obyvatel. Krajské město Brno je vzdáleno 68 km, okresní město Znojmo je vzdáleno 24 km, obec Suchohrdly u Miroslavi je vzdálena 27 km. Nemovitost je volná.

Pozemek: 531,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - cena z internetu	0,90	Zdroj: Internet
K2 Velikosti objektu - RD 3 + 1 o UP 150 m2	1,03	
K3 Poloha - lepší	1,03	
K4 Provedení a vybavení - horší	0,97	

K5 Celkový stav - horší, před rekonstrukcí	0,97			
K6 Vliv pozemku - pozemek 531 m ²	1,02			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší nemovitost	0,99			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - cena z internetu; Velikosti objektu - RD 3 + 1 o UP 150 m ² ; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší, před rekonstrukcí; Vliv pozemku - pozemek 531 m ² ; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně horší nemovitost;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
590 000	150,00	3 933	0,91	3 568

Název:	RD 4 + kk			
Lokalita:	Našiměřice, okres Znojmo			
Popis:	Rodinný dům 4 + kk se nachází v katastrálním území Našiměřice, obec Našiměřice, okres Znojmo se statutem obce. Jedná se o dům řadový koncový, nepodsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný ze smíšeného zdiva, je s předzahrádkou a velkou zahradou. RD v dobrém technickém stavu, objekt je nezateplený, po částečné rekonstrukci, nová je koupelna a WC, nové rozvody vody, kanalizace a elektřiny, podlahy a vnitřní omítky, topení je lokální na tuhá paliva, teplá voda z elektrického bojleru, okna dřevěná dvojitá, dispozice v 1.NP jsou obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, dětský pokoj, pokoj, koupelna, WC, chodba a komora, příslušenstvím je uzavřený průjezd, který slouží jako garáž, hospodářské stavení, velký sklep na zahradě a venkovní úpravy. Na rodinný dům jsou napojeny nekompletní IS tj. vodovod a elektrické sítě 230 V, kanalizace je svedena do jímky, plynovod v obci není. Parkování je v garáži a před rodinným domem. Nemovitost je zařazena z hlediska energetické náročnosti do třídy G - mimořádně nevhodná, Umístění je na kraji obce, v obci jsou kompletní nekompletní IS, vozovky jsou živичné, hromadná autobusová doprava je napojena na IDS, železnice se v obci nenachází, občanské vybavení je obecní úřad, obec má 213 obyvatel. Krajské město Brno je vzdáleno 46 km, okresní město Znojmo je vzdáleno 33 km, obec Suchohrdly u Miroslavi je vzdálena 5 km. Nemovitost je volná.			
Pozemek:	936,00 m ²			
Užitná plocha:	170,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - cena z internetu	0,90	Zdroj: Internet		
K2 Velikosti objektu - RD 4 + kk, UP 170 m ²	1,05			
K3 Poloha - horší	0,97			
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	0,99			
K5 Celkový stav - mírně horší	0,99			
K6 Vliv pozemku - pozemek pouze 936 m ²	1,05			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost velmi mírně lepší	1,01			
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - cena z internetu; Velikosti objektu - RD 4 + kk, UP 170 m ² ; Poloha - horší; Provedení a vybavení - mírně horší; Celkový stav - mírně horší; Vliv pozemku - pozemek pouze 936 m ² ; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost velmi mírně lepší;				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]

990 000

170,00

5 824

0,95

5 549

Název: RD 3 + 1**Lokalita:** Strachotice, okres Znojmo

Popis: Rodinný dům 3 + 1 se nachází v katastrálním území Stachotice, obec Strachotice, okres Znojmo se statutem obce. Jedná se o dům řadový koncový, částečně podsklepený, přízemní se sedlovou střechou, je zděný ze smíšeného zdiva, je s předzahrádkou a velkou zahradou. v RD probíhá rekonstrukce, jsou nové elektrické rozvody, vody a plynu, v uliční části je nová střecha, plastová okna, nové podlahové topení s plynovým kotlem, objekt je nezateplený, dispozice v 1.NP je obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, kuchyně, koupelna, WC, vstupní chodba a schodiště, na dvoře je letní kuchyně, příslušenstvím je dílna a venkovní úpravy. Na rodinný dům jsou napojeny kompletní IS tj. vodovod, kanalizace, plynovod a elektro 230/400V. Parkování je před rodinným domem. Nemovitost je zařazena z hlediska energetické náročnosti do třídy G - mimořádně nevhodná. V obci jsou kompletní IS, vozovky jsou živičné, hromadná autobusová doprava jsou napojeny na IDS, železnice v obci není, občanské vybavení je obecní úřad, pošta, základní škola 1.stupně a zdravotní zařízení, obec má 1068 obyvatel. Krajské město Brno je vzdáleno 71 km, okresní město Znojmo je vzdáleno 12 km a obec Suchohrdly u Miroslavi je vzdálena 30 km. Nemovitost je volná.

Pozemek: 962,00 m²**Užitná plocha:** 160,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - cena z internetu	0,90	Zdroj: Neuvedeno
K2 Velikosti objektu - RD 3 + 1 o užitné ploše 160 m ²	1,04	
K3 Poloha - mírně horší	0,97	
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	1,02	
K5 Celkový stav - horší, probíhá rekonstrukce	0,95	
K6 Vliv pozemku - pozemek menší 962 m ²	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost horší	0,98	

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - cena z internetu; Velikosti objektu - RD 3 + 1 o užitné ploše 160 m²; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - horší, probíhá rekonstrukce; Vliv pozemku - pozemek menší 962 m²; Úvaha zpracovatele ocenění - nemovitost horší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 299 000	160,00	8 119	0,91	7 350

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Rodinný dům odpovídá cenové hladině obdobným nemovitostem v okrese Znojmo. Velkou nevýhodou je obvodové zdivo cihelné tl. 30 cm, rodinný dům v zimě promrzá a vyžaduje velké náklady na topení, rodinný dům není napojen na obecní kanalizaci a plynovod, pozemek je malý, výhodou jsou nové rozvody elektřiny, koupelny a WC s novými obklady.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 568 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 723 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 350 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	5 723 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	158,94 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	909 614 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	909 614 Kč
Věcná hodnota	795 086 Kč
z toho hodnota pozemku	161 448 Kč

1

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena rodinného domu je ve výši 900.000,- Kč, která odpovídá metodě porovnávací, ale je vyšší než věcná hodnota s pozemky o 100 tis. Kč. Obvyklá cena ve výši 900.000,- Kč odpovídá nemovitosti rodinného domu č.p. 151 na pozemcích p.č. st.100 a st.101 s pozemky p.č. st.100, st.101 a 3084 v katastrálním území Suchohrdly u Miroslavi, obec Suchohrdly u Miroslavi v rodinném domě samostatně stojícím, částečně podsklepeném, přízemním se sedlovou střechou, zděném z cihel plných, standardního vybavení, v průměrném až špatném technickém stavu, nacházející se 500 m od středu obce, 500 m od autobusového nádraží a 1000 m od železniční stanice, 1 km od silniční komunikace I.stupně Brno - Znojmo. V obci je minimální občanská vybavenost a služby, autobusová a železniční hromadná doprava napojená na IDS, v obci jsou kompletní inženýrské sítě, nemovitost je napojena pouze na vodovod a elektrické sítě, před RD je polní cesta s nezpevněným povrchem, na prostranstvím před rodinným domem je možnost parkování osobních vozidel. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka 3 + 1 v I.kategorii bydlení. Na rodinném domě nevázne věcné břemeno, ale na nemovitostech je zástavní právo a exekuce, na nemovitosti probíhá insolvenční řízení. Stavby a pozemky jsou dvou vlastníků. Technický stav je průměrný až špatný.

Obvyklá cena vlastnického podílu ve výš id. 1/4 rodinného domu č.p. 151 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 100, st. 101 a 3084 je ve výši 150 tis. Kč. Podílová cena je nižší z důvodu, že při porovnání byly posuzovány rodinné domu 100 % vlastníků a podíl rodinného domu je hůře prodejný než celá nemovitosti.

Níže uvedené skutečnosti, že na nemovitosti neváznou žádné jiné závazky nebo omezení, zejména pak břemeno vznikající přímo ze zákonů (telekomunikačního, elektrizačního, plynárenského, vodního, atd.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze výpisu z KN nebylo možno ověřit.

Obvyklá cena
150 000 Kč
slovy: Jednostopadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.8

Závěr

Nemovitost id 1/4 rodinného domu č.p. 151 v k.ú. Suchohrdly u Miroslavi na pozemcích p.č. st.100 a st.101 s pozemky p.č. st.100, st.101 a 3084 s příslušenstvím má obvyklou cenu 150.000,- Kč. Tato cena odpovídá současnému stavu nemovitosti v průměrném technickém stavu, ale v současné době s pravidelnou údržbou v obci Suchohrdly u Miroslavu, okres Znojmo. Nemovitost byla oceněna pro účely insolventního řízení KSBR 52 INS 21395/2017.

Znalec prohlašuje, že je osobou nezávislou a je si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, v platném znění.

V Brně 28.12.2017

Ing. Josef Nekvapil
Ke studním 91
669 02 Suchohrdly
telefon: 605 150 984
e-mail: josefnekvapil@volny.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, ze dne 20.11.1995, č.j. Spr. 2827/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové, vady a poruchy staveb.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1948A-2017 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 150 ze dne 8.12.2017	3
Informace o parcelách č. st.100, st.101 a 3084 ze dne 23.12.2017	3

Rodinný dům



Pohled severní



Pohled boční

Rodinný dům



Pohled západní



Pohled jižní