

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 517/40/2014

O ceně nemovité věci: rodinný dům č.p.24 včetně součástí, příslušenství a pozemků zapsaných na LV 235 pro katastrální území Městec, obec Chroustovice, okres Chrudim.



Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. Kamil Toman
Škroupova 441
500 02 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Stanovení návrhu ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 29.8.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Radek Kvirenc
Bohuslavice 219
549 06 Bohuslavice 219
telefon:
e-mail:

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bohuslavicích 5.9.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovité věci dle platného cenového předpisu ke dni ocenění nemovité věci a návrhu ceny obvyklé

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Městec 24
538 63 Chroustovice

Kraj: Pardubický

Okres: Chrudim

Obec: Chroustovice

Katastrální území: Městec

Počet obyvatel: 1 263

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **870,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| <u>Název koeficientu</u> | <u>č.</u> | <u>P_i</u> |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel | III | 0,75 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce - Ostatní případy | V | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka | IV | 0,80 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) | III | 0,95 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{238,03 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.8.2014 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 235 ze dne 1. 9. 2014
- snímek katastrální mapy
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné znalcem při místním šetření dne 29. 8. 2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: pan Radek Paulus, Na Stráni 156, 53002 Mikulovice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: pan Radek Paulus, Na Stráni 156, 53002 Mikulovice, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází 2,4 km severně od centra obce (Obecní úřad) v místní části Městec. V rámci místní části je objekt umístěn vlevo při silnici procházející zastavěnou částí ve směru výjezdu na Uhersko (cca 400 m od silnice č.17). Přístup na pozemek je zajištěn z místní komunikace navazující na silnici procházející obcí.

Obec Chroustovice leží 13 km východně od města Chrudim při silnici I.třídy č.17 ve směru na Vysoké Mýto. V obci je základní občanská vybavenost. Pracovní příležitosti pro místní

obyvatelstvo jsou směřovány do okolních měst (Vysoké Mýto, Chrudim). V obci převažuje zástavba rodinných domů vesnického typu. V současné době zde neprobíhá výstavba nových rodinných domů. Jedná se spíše o rekonstrukce a modernizace stávajících nemovitostí. V dané lokalitě jsou realizovány prodeje především starších nemovitostí. Správní centrum Chrudim je dostupné běžnou hromadnou dopravou.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. RD č.p.24
- 1.1.2. Hospodářský objekt
- 1.1.3. Hospodářský objekt
- 1.1.4. Hospodářský objekt

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
- 1.2.2. Studna

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce | I | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | I | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | I | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,03 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,00 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot) | IV | -0,02 |
| 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 dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m | IV | -0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | I | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,04 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,845}$$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,845$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RD č.p.24

Jedná se o obytnou část původní zemědělské usedlosti. Objekt je obdélníkového tvaru s jedním nadzemním podlažím. Původní část je z roku 1858. Do dnešní podoby byla vnitřní část objektu upravena v roce 2012 v rámci započaté a k datu místního šetření nedokončené modernizace (systém vytápění, rozvody vody a odpadů, koupelna, WC, výměna oken). Předchozí úpravy probíhaly (dle provedení konstrukčních prvků) ve 2. polovině 20.století v rámci průběžné údržby.

Hlavní vstup do objektu je v levé části z dvorního traktu. Ze vstupní chodby je vpravo vstup do dvou na sebe navazujících pokojů a vpravo vstup do dalších dvou na sebe navazujících pokojů (zadní pokoj nelze vzhledem ke stavebně technickému stavu využívat). Na vstupní chodbu dále navazuje spojovací chodba (nyní využívána jako provizorní kuchyňský kout) ze které je vstup do koupelny a WC. Na koupelnu navazuje další spojovací chodba ze které je vstup do kotelny a do pokoje (navazující pokoj v pravé části objektu). Z kotelny je přímý vstup do navazující hospodářské části.

Založení objektu je provedeno na kamenných základech. Obvodové konstrukce zděné (smíšené) tl. 70 cm. Stropní konstrukce je dřevěná trámová s rovným podhledem. Zastřešení je řešeno sedlovou střechou s taškovou krytinou. Odvod odpadních vod je zajištěn odtokem do jímky. Vnitřní omítky vápenné štukové. Podlahu tvoří lamino a dlažba. Okna jsou plastová. Dveře osazeny do kovových zárubní. Veškeré klempířské výrobky jsou z pozink.plechu. Vytápění je řešeno jako UT (topná plocha radiátory). Objekt je kompletně (mimo plyn - HUP na hranici pozemku) napojen na inženýrské sítě.

Pozemek oceňované nemovitosti je rovinný a je kompletně oplocen.

Oceňovaný objekt je v technickém stavu odpovídající uvedenému stáří s průběžnou údržbou a vzhledem k fázi modernizace s podstandardním vnitřním vybavením. K datu MŠ je objekt trvale užíván.

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.NP | (18,33*8,25)+(0,88*7,25) | = | 157,60 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha | Konstr. výška |
|-------|-------------------|---------------|
|-------|-------------------|---------------|

1.NP157,60 m²

2,80 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|---------------|--------------------|---|-----------------------|
| vrchní stavba | 157,60*2,80 | = | 441,28 m ³ |
| zastřešení | 157,60*(5,50/2) | = | 433,40 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| vrchní stavba | NP | 441,28 m ³ |
| zastřešení | Z | 433,40 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 874,68 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|-----------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | kamené | S | 100 |
| 2. Zdivo | zděné tl. 45 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | dřevěné | S | 100 |
| 4. Střecha | krov dřevěný, vázaný | S | 100 |
| 5. Krytina | pálená krytina | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné, štukové | S | 100 |
| 8. Fasádní omítky | břízolitové omítky | S | 100 |
| 9. Vnější obklady | chybí | C | 100 |
| 10. Vnitřní obklady | chybí | C | 100 |
| 11. Schody | chybí | C | 100 |
| 12. Dveře | hladké plné dveře | P | 100 |
| 13. Okna | plastová | S | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností | lamino | S | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba | S | 100 |
| 16. Vytápění | ústřední topení | S | 100 |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 18. Bleskosvod | bleskosvod | S | 100 |
| 19. Rozvod vody | plast, studená i teplá voda | S | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody | bojler | S | 100 |
| 21. Instalace plynu | chybí | C | 100 |
| 22. Kanalizace | litinové potrubí | S | 100 |
| 23. Vybavení kuchyně | chybí | C | 100 |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadlo, vana, WC | S | 100 |
| 25. Záchod | splachovací | S | 100 |
| 26. Ostatní | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 2. Zdivo | S | 21,20 | 100 | 1,00 | 21,20 |
| 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 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| 8. Fasádní omítky | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 9. Vnější obklady | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | C | 2,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Schody | C | 1,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Dveře | P | 3,20 | 100 | 0,46 | 1,47 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 16. Vytápění | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 18. Bleskosvod | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60 |
| 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 | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 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 | | | | | 90,07 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9007 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|---------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 9,11 | 156 | 226 | 69,03 | 6,2886 |
| 2. Zdivo | S | 21,20 | 100,00 | 1,00 | 21,20 | 23,54 | 156 | 226 | 69,03 | 16,2497 |
| 3. Stropy | S | 7,90 | 100,00 | 1,00 | 7,90 | 8,78 | 70 | 130 | 53,85 | 4,7280 |
| 4. Střecha | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 8,11 | 70 | 110 | 63,64 | 5,1612 |
| 5. Krytina | S | 3,40 | 100,00 | 1,00 | 3,40 | 3,77 | 70 | 110 | 63,64 | 2,3992 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90 | 100,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 30 | 40 | 75,00 | 0,7500 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 6,44 | 20 | 30 | 66,67 | 4,2935 |
| 8. Fasádní omítky | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 3,11 | 40 | 60 | 66,67 | 2,0734 |
| 12. Dveře | P | 3,20 | 100,00 | 0,46 | 1,47 | 1,63 | 20 | 30 | 66,67 | 1,0867 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,77 | 2 | 32 | 6,25 | 0,3606 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,44 | 20 | 40 | 50,00 | 1,2200 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 20 | 40 | 50,00 | 0,5550 |
| 16. Vytápění | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,77 | 2 | 32 | 6,25 | 0,3606 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 4,77 | 10 | 40 | 25,00 | 1,1925 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|---|------|--------|------|------|------|----|-----|-------|---------------|
| 18. Bleskosvod | S | 0,60 | 100,00 | 1,00 | 0,60 | 0,67 | 70 | 100 | 70,00 | 0,4690 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,55 | 2 | 32 | 6,25 | 0,2219 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,90 | 100,00 | 1,00 | 1,90 | 2,11 | 2 | 22 | 9,09 | 0,1918 |
| 22. Kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,44 | 2 | 22 | 9,09 | 0,3127 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 4,10 | 100,00 | 1,00 | 4,10 | 4,55 | 2 | 12 | 16,67 | 0,7585 |
| 25. Záchod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,33 | 2 | 22 | 9,09 | 0,0300 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 48,7 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]: | = | 2 290,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,9007 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1260 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 946,58 |
| Plná cena: 874,68 m ³ * 3 946,58 Kč/m ³ | = | 3 451 994,59 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 48,7 % /100) | * | 0,513 |
| | = | 1 |
| | | 770 873,22 Kč |

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Standard vybavení vnitřní části RD.

Srážka za morální opotřebení: 1 770 873,22 * 10 % =

- 1
77 087,32 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 593 785,90 Kč**

Koeficient pp

* 0,845

Cena stavby CS

= **1 346 749,09 Kč**

RD č.p.24 - zjištěná cena

= **1 346 749,09 Kč**

1.1.2. Hospodářský objekt

Jedná se o hospodářský objekt, který vpravo navazuje na obytnou část. Objekt je obdélníkového tvaru s jedním nadzemním podlažím. Původní část je z roku 1858. Do dnešní podoby byl objekt upraven ve 2.polovině 20.století.

Hlavní vstup do objektu je ve střední části z dvorního traktu. Objekt je využíván k ustájení koní. V levé části je vstup do kotelny.

Založení objektu je provedeno na kamenných základech. Obvodové konstrukce zděné (smíšené) tl. 70 cm. Stropní konstrukce je cihelná klenbová. Zastřešení je řešeno sedlovou střechou s taškovou krytinou. Vnitřní omítky vápenné.

Oceňovaný objekt je v technickém stavu odpovídající uvedenému stáří s minimální (pouze) průběžnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|-------------|------------|-------------------|
| 1.NP | 22,14*8,27 | = 183,10 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1.NP | 183,10 m ² | 2,80 m | 512,68 |
| Součet | 183,10 m² | | 512,68 |

| | | | |
|------------------------------------|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška podlaží: | PVP = | 512,68 / 183,10 | = 2,80 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží: | PZP = | 183,10 / 1 | = 183,10 m ² |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|---------------|--------------------|---|-----------------------|
| vrchní stavba | 183,10*2,80 | = | 512,68 m ³ |
| zastřešení | 183,10*(5,50/2) | = | 503,53 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| vrchní stavba | NP | 512,68 m ³ |
| zastřešení | Z | 503,53 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 1 016,21 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | mělké založení bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 45 cm a více | S | 100 |
| 3. Stropy | cihelné klenbové | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný trámový | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pálená krytina hladká v jedné vrstvě | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | jednovrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | břízolitové omítky | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | X | 100 |
| 10. Schody | chybí | C | 100 |
| 11. Dveře | hladké plné dveře | S | 100 |
| 12. Vrata | dřevěná | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěné | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | cementový potěr | S | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná třífázová | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | bleskosvod | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | chybí | C | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | chybí | C | 100 |

| | | | |
|-----------------------------|-------|---|-----|
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | chybí | C | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 10,80 | 100 | 0,46 | 4,97 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 25,60 | 100 | 1,00 | 25,60 |
| 3. Stropy | S | 11,70 | 100 | 1,00 | 11,70 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,80 | 100 | 0,46 | 1,29 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 2,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 12. Vrata | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 13. Okna | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 7,00 | 100 | 1,00 | 7,00 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30 |
| 18. Vnitřní vodovod | C | 2,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Vnitřní kanalizace | C | 2,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 20. Vnitřní plynovod | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | C | 2,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Výtahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 76,96 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,7696 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 10,80 | 100,00 | 0,46 | 4,97 | 6,45 | 156 | 226 | 69,03 | 4,4524 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 25,60 | 100,00 | 1,00 | 25,60 | 33,26 | 156 | 226 | 69,03 | 22,9594 |
| 3. Stropy | S | 11,70 | 100,00 | 1,00 | 11,70 | 15,20 | 70 | 110 | 63,64 | 9,6733 |
| 4. Krov, střecha | S | 6,90 | 100,00 | 1,00 | 6,90 | 8,96 | 70 | 100 | 70,00 | 6,2720 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,80 | 100,00 | 0,46 | 1,29 | 1,68 | 70 | 80 | 87,50 | 1,4700 |

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|---|------|--------|------|------|------|----|----|-------|---------------|
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 4,40 | 100,00 | 1,00 | 4,40 | 5,72 | 40 | 50 | 80,00 | 4,5760 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 4,03 | 40 | 50 | 80,00 | 3,2240 |
| 11. Dveře | S | 2,40 | 100,00 | 1,00 | 2,40 | 3,12 | 40 | 50 | 80,00 | 2,4960 |
| 12. Vrata | S | 1,80 | 100,00 | 1,00 | 1,80 | 2,34 | 40 | 50 | 80,00 | 1,8720 |
| 13. Okna | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 5,59 | 40 | 50 | 80,00 | 4,4720 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 4,16 | 40 | 50 | 80,00 | 3,3280 |
| 16. Elektroinstalace | S | 7,00 | 100,00 | 1,00 | 7,00 | 9,10 | 40 | 45 | 88,89 | 8,0890 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,39 | 70 | 80 | 87,50 | 0,3413 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 73,2 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³): | = | 2 695,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9560 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 1,0500 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,7696 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1360 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 758,20 |
| Plná cena: 1 016,21 m ³ * 3 758,20 Kč/m ³ | = | 3 819 120,42 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 73,2 % /100) | * | 0,268 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 1 023 524,27 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,845 |
| Cena stavby CS | = | 864 878,01 Kč |
| Hospodářský objekt - zjištěná cena | = | 864 878,01 Kč |

1.1.3. Hospodářský objekt

Jedná se o hospodářský objekt, který je umístěn ve dvorním traktu. Objekt je obdélníkového tvaru s jedním nadzemním podlažím. Původní část je z roku 1858. Do dnešní podoby byl objekt upraven ve 2.polovině 20.století.

Hlavní vstup do objektu je z dvorního traktu. Objekt je využíván ke skladování.

Založení objektu je provedeno na kamenných základech. Obvodové konstrukce zděné (smíšené) tl. 70 cm. Stropní konstrukce chybí. Zastřešení je řešeno sedlovou střechou s taškovou krytinou.

Oceňovaný objekt je v technickém stavu odpovídající uvedenému stáří s minimální (pouze) průběžnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Budova § 12: | S. skladování a manipulace |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1252 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|---------|------------|-------------------|
| 1.NP | 14,48*8,06 | = 116,71 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------|-----------------------|---------------|--------|
| 1.NP | 116,71 m ² | 4,83 m | 563,71 |

| | | | |
|------------------------------------|-------|-----------------------------|-------------------------|
| Součet | | 116,71 m² | 563,71 |
| Průměrná výška podlaží: | PVP = | 563,71 / 116,71 | = 4,83 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží: | PZP = | 116,71 / 1 | = 116,71 m ² |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|----------------------|--------------------|---|-----------------------|
| vrchní stavba | 116,71*4,83 | = | 563,71 m ³ |
| zastřešení | 116,71*(3,13/2) | = | 182,65 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|
| vrchní stavba | NP | 563,71 m ³ |
| zastřešení | Z | 182,65 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 746,36 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | mělké založení bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 45 cm a více | S | 75 |
| 2. Svislé konstrukce | chybí | C | 25 |
| 3. Stropy | chybí | C | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný trámový | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pálená krytina hladká v jedné vrstvě | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | chybí | C | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | chybí | C | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | chybí | C | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | X | 100 |
| 10. Schody | chybí | C | 100 |
| 11. Dveře | chybí | C | 100 |
| 12. Vrata | chybí | C | 100 |
| 13. Okna | chybí | C | 100 |
| 14. Povrchy podlah | chybí | C | 100 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | chybí | C | 100 |
| 17. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | X | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | X | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | | X | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | | X | 100 |

| | | | |
|----------------------------|-------|---|-----|
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K_4

| 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 | S | 30,40 | 75 | 1,00 | 22,80 |
| 2. Svislé konstrukce | C | 30,40 | 25 | 0,00 | 0,00 |
| 3. Stropy | C | 13,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,00 | 100 | 1,00 | 7,00 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,90 | 100 | 0,46 | 1,33 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 4,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Dveře | C | 2,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Vrata | C | 3,00 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 13. Okna | C | 3,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | C | 2,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | C | 5,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 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 | | | | | 37,20 |
| Koeficient vybavení K_4 : | | | | | 0,3720 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 13,20 | 100,00 | 0,46 | 6,07 | 16,31 | 156 | 206 | 75,73 | 12,3516 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 30,40 | 75,00 | 1,00 | 22,80 | 61,29 | 156 | 186 | 83,87 | 51,4039 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,00 | 100,00 | 1,00 | 7,00 | 18,82 | 70 | 80 | 87,50 | 16,4675 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,90 | 100,00 | 0,46 | 1,33 | 3,58 | 70 | 80 | 87,50 | 3,1325 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 83,4 % |

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]: = 2 231,-

| | | |
|--|---|----------------------|
| Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$: | * | 0,9766 |
| Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$: | * | 0,7348 |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 0,3720 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,0670 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 1 040,34 |
| Plná cena: 746,36 m ³ * 1 040,34 Kč/m ³ | = | 776 468,16 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 83,4 % /100) | * | 0,166 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 128 893,71 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,845 |
| Cena stavby CS | = | 108 915,18 Kč |
| Hospodářský objekt - zjištěná cena | = | 108 915,18 Kč |

1.1.4. Hospodářský objekt

Jedná se o hospodářský objekt, který je umístěn ve dvorním traktu. Objekt je obdélníkového tvaru s jedním nadzemním podlažím a patrem v pravé části. Původní část je z roku 1858. Do dnešní podoby byl objekt upraven ve 2. polovině 20. století.

Hlavní vstup do objektu je z dvorního traktu. Objekt je využíván ke garážování (v levé části). Pravou část tvoří dvě místnosti a patro (původní mlat). Vzhledem ke stavebně technickému stavu není spodní část trvale využívána.

Založení objektu je provedeno na kamenných základech. Obvodové konstrukce zděné (smíšené) tl. 70 cm. Stropní konstrukce dřevěná trémová s podhledem. Zastřešení je řešeno sedlovou střechou s taškovou krytinou.

Oceňovaný objekt je v technickém stavu odpovídající uvedenému stáří s minimální (pouze) průběžnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|---|
| Budova § 12: | Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů) |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1271 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | [m ²] |
|---------|------------|-------------------|
| 1.NP | 13,75*7,48 | = 102,85 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|---------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| 1.NP | 102,85 m ² | 4,83 m | 496,77 |
| Součet | 102,85 m² | | 496,77 |

| | | | |
|------------------------------------|-------|-----------------|-------------------------|
| Průměrná výška podlaží: | PVP = | 496,77 / 102,85 | = 4,83 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží: | PZP = | 102,85 / 1 | = 102,85 m ² |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|---------------|--------------------|---|-----------------------|
| vrchní stavba | 102,85*4,83 | = | 496,77 m ³ |
| zastřešení | 102,85*(3,13/2) | = | 160,96 m ³ |

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

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-----------------------------|
| vrchní stavba | NP | 496,77 m ³ |
| zastřešení | Z | 160,96 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 657,73 m³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy vč. zemních prací | mělké založení bez izolace | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 45 cm a více | S | 100 |
| 3. Stropy | dřevěné | P | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný trámový | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | pálená krytina hladká v jedné vrstvě | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | chybí | C | 90 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 10 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | jednovrstvé vápenné omítky | S | 70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | chybí | C | 30 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | břízolitové omítky | S | 50 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | chybí | C | 50 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | | X | 100 |
| 10. Schody | dřevěné | P | 100 |
| 11. Dveře | hladké plné dveře | S | 100 |
| 12. Vrata | dřevěná | S | 100 |
| 13. Okna | jednoduchá | S | 100 |
| 14. Povrchy podlah | chybí | C | 50 |
| 14. Povrchy podlah | prkna palubky | P | 50 |
| 15. Vytápění | | X | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná | S | 100 |
| 17. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | | X | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | | X | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | | X | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | | X | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | | X | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | | X | 100 |
| 24. Výtahy | | X | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 13,10 | 100 | 0,46 | 6,03 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 30,40 | 100 | 1,00 | 30,40 |
| 3. Stropy | P | 13,80 | 100 | 0,46 | 6,35 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,00 | 100 | 1,00 | 7,00 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,90 | 100 | 0,46 | 1,33 |
| 6. Klempířské konstrukce | C | 0,70 | 90 | 0,00 | 0,00 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 10 | 1,00 | 0,07 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 3,90 | 70 | 1,00 | 2,73 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | C | 3,90 | 30 | 0,00 | 0,00 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 2,70 | 50 | 1,00 | 1,35 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | C | 2,70 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Schody | P | 1,80 | 100 | 0,46 | 0,83 |
| 11. Dveře | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 12. Vrata | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 13. Okna | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40 |
| 14. Povrchy podlah | C | 3,00 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,00 | 50 | 0,46 | 0,69 |
| 15. Vytápění | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 17. Bleskosvod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 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 | 5,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 71,68 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,7168 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 13,10 | 100,00 | 0,46 | 6,03 | 8,41 | 156 | 206 | 75,73 | 6,3689 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 30,40 | 100,00 | 1,00 | 30,40 | 42,41 | 156 | 206 | 75,73 | 32,1171 |
| 3. Stropy | P | 13,80 | 100,00 | 0,46 | 6,35 | 8,85 | 156 | 196 | 79,59 | 7,0437 |
| 4. Krov, střecha | S | 7,00 | 100,00 | 1,00 | 7,00 | 9,77 | 70 | 100 | 70,00 | 6,8390 |
| 5. Krytiny střech | P | 2,90 | 100,00 | 0,46 | 1,33 | 1,86 | 70 | 80 | 87,50 | 1,6275 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 10,00 | 1,00 | 0,07 | 0,10 | 20 | 30 | 66,67 | 0,0667 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 3,90 | 70,00 | 1,00 | 2,73 | 3,81 | 40 | 50 | 80,00 | 3,0480 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 2,70 | 50,00 | 1,00 | 1,35 | 1,88 | 70 | 75 | 93,33 | 1,7546 |
| 10. Schody | P | 1,80 | 100,00 | 0,46 | 0,83 | 1,16 | 70 | 80 | 87,50 | 1,0150 |
| 11. Dveře | S | 2,40 | 100,00 | 1,00 | 2,40 | 3,35 | 70 | 75 | 93,33 | 3,1266 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|---|------|--------|------|------|------|----|----|-------|---------------|
| 12. Vrata | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 4,19 | 70 | 75 | 93,33 | 3,9105 |
| 13. Okna | S | 3,40 | 100,00 | 1,00 | 3,40 | 4,74 | 70 | 75 | 93,33 | 4,4238 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,00 | 50,00 | 0,46 | 0,69 | 0,96 | 70 | 75 | 93,33 | 0,8960 |
| 16. Elektroinstalace | S | 6,10 | 100,00 | 1,00 | 6,10 | 8,51 | 50 | 55 | 90,91 | 7,7364 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 80,0 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³): | = | 2 115,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9842 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,7348 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,7168 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1360 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 1 979,11 |
| Plná cena: 657,73 m ³ * 1 979,11 Kč/m ³ | = | 1 301 720,02 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % /100) | * | 0,200 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 260 344,- Kč |
| Koeficient pp | * | 0,845 |
| Cena stavby CS | = | 219 990,68 Kč |
| Hospodářský objekt - zjištěná cena | = | 219 990,68 Kč |

1.2. Příslušenství

1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se o přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

| Název stavby | Cena stavby |
|----------------|------------------------|
| RD č.p.24 | 1 346 749,09 Kč |
| Celkem: | 1 346 749,09 Kč |

Ocenění

| | |
|----------------------|--------------|
| Cena staveb celkem: | 1 346 749,09 |
| 3,50 % z ceny staveb | * 0,0350 |

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **47 136,22 Kč**

1.2.2. Studna

Jedná se o kopanou studnu ve dvorním traktu vpravo při vstupu na pozemek. Studna je využívána k odběru užitkové vody.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Studna § 19 | |
| Typ studny: | kopaná |
| Hloubka studny: | 15,00 m |
| Elektrické čerpadlo: | 1 ks |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

| | | | |
|-------------------------|-----------------------|---|-------------|
| prvních 5,00 m hloubky: | 5,00 m * 1 950,- Kč/m | + | 9 750,- Kč |
| druhých 5,00 m hloubky: | 5,00 m * 3 810,- Kč/m | + | 19 050,- Kč |
| další hloubka: | 5,00 m * 5 200,- Kč/m | + | 26 000,- Kč |

Základní cena celkem

| | | |
|---|---|--------|
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,9000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3020 |

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Upravená cena studny | = | 113 534,64 Kč |
|-----------------------------|---|----------------------|

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 100 = 60,0 \%$

| | | |
|--|---|--------------------|
| Koeficient opotřebení: $(1 - 60,0 \% / 100)$ | * | 0,400 |
| | = | 45 413,86Kč |

Ocenění čerpadel

| | | |
|---|---|-------------|
| elektrické čerpadlo: 1 ks * 11 990,-Kč/ks | + | 11 990,- Kč |
|---|---|-------------|

| | | |
|-------------------------------|---|-------------|
| Základní cena čerpadel celkem | = | 11 990,- Kč |
|-------------------------------|---|-------------|

| | | |
|--|---|--------|
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20): | * | 0,9000 |
|--|---|--------|

| | | |
|--|---|--------|
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): | * | 2,3020 |
|--|---|--------|

| | | |
|--|---|--------------|
| | = | 24 840,88 Kč |
|--|---|--------------|

| | | |
|----------------------------|---|-------|
| opotřebení čerpadel 60,0 % | * | 0,400 |
|----------------------------|---|-------|

| | | |
|--|---|------------|
| | = | 9 936,35Kč |
|--|---|------------|

| | | |
|-------------------------------|---|--------------------|
| Upravená cena čerpadel | + | 9 936,35 Kč |
|-------------------------------|---|--------------------|

| | | |
|--|---|---------------------|
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 55 350,21 Kč |
|--|---|---------------------|

| | | |
|---------------|---|-------|
| Koeficient pp | * | 0,845 |
|---------------|---|-------|

| | | |
|-----------------------|---|---------------------|
| Cena stavby CS | = | 46 770,93 Kč |
|-----------------------|---|---------------------|

| | | |
|-------------------------------|---|---------------------|
| Studna - zjištěná cena | = | 46 770,93 Kč |
|-------------------------------|---|---------------------|

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Jedná se o pozemek zastavěný stavbou hlavní a hospodářskými objekty. Dále se jedná o pozemek dvorního traktu a o pozemky ve funkčním celku se stavbou hlavní. Pozemek je rovinný a v celém svém obvodu ohraničen stavbami a oplocením.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 0,845

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,845 = 0,845

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 | 238,03 | 0,845 | | 201,14 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st.18 | 1 439,00 | 201,14 | 289 440,46 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha | 39/3 | 268,00 | 201,14 | 53 905,52 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 527/5 | 14,00 | 201,14 | 2 815,96 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 527/6 | 43,00 | 201,14 | 8 649,02 |
| Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem | | | | | 354 810,96 |

Pozemky - zjištěná cena = 354 810,96 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

| | |
|---------------------------|-----------------|
| 1.1.1. RD č.p.24 | 2 916 935,40 Kč |
| 1.1.2. Hospodářský objekt | 3 227 156,80 Kč |
| 1.1.3. Hospodářský objekt | 656 115,60 Kč |
| 1.1.4. Hospodářský objekt | 1 099 953,40 Kč |

1.2. Příslušenství

| | |
|--|---------------|
| 1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem | 47 136,20 Kč |
| 1.2.2. Studna | 116 927,30 Kč |

1. Ocenění staveb celkem **8 064 224,70 Kč**

2. Ocenění pozemků

| | |
|--------------|--------------|
| 2.1. Pozemky | 354 811,- Kč |
|--------------|--------------|

2. Ocenění pozemků celkem **354 811,- Kč**

Celkem **8 419 035,70 Kč**

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **8 419 035,70 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

| | |
|---------------------------|-----------------|
| 1.1.1. RD č.p.24 | 1 346 749,10 Kč |
| 1.1.2. Hospodářský objekt | 864 878,- Kč |
| 1.1.3. Hospodářský objekt | 108 915,20 Kč |
| 1.1.4. Hospodářský objekt | 219 990,70 Kč |

1.2. Příslušenství

| | |
|--|--------------|
| 1.2.1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem | 47 136,20 Kč |
| 1.2.2. Studna | 46 770,90 Kč |

1. Ocenění staveb celkem **2 634 440,10 Kč**

2. Ocenění pozemků

| | |
|--------------|--------------|
| 2.1. Pozemky | 354 811,- Kč |
|--------------|--------------|

2. Ocenění pozemků celkem **354 811,- Kč**

Celkem **2 989 251,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**2 989 250,- Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetosmdesátdevětstisícdvěstěpadesát Kč

Porovnání s obdobnými typy nemovitých věcí:**1. porovnávaná nemovitá věc:**

Objekt srovnatelné technologie výstavby ze stejného období o dispozičním řešení (3+1) v lokalitě 6 km JZ od oceňované nemovité věci. Objekt srovnatelné dispozičního řešení (včetně vedlejších staveb). V roce 2004 byla provedena modernizace (TZB, střešní konstrukce, topení, výměna oken, koupelna, WC). Kompletní napojení na inženýrské sítě. Souvisle zastavěná část obce. Standard vybavení (koupelna, WC) v lepším st.tech. stavu. Objekt srovnatelného disp. řešení s menší plochou pozemku. Parkování je umožněno v garáži (hospodářský objekt).

Zastavěná plocha 150 m². Užitná plocha 110 m². Velikost pozemku 990 m².

+ nemovitá věc ve srovnatelné lokalitě, dispoziční řešení, modernizace, lepší standard vybavení, srovnatelná UP

Nemovitá věc je nabízena za částku 1 550 000,-Kč

**2. porovnávaná nemovitá věc:**

Objekt srovnatelné technologie výstavby ze stejného období o dispozičním řešení (3+1) v lokalitě 6 km Z od oceňované nemovité věci. Objekt srovnatelné dispozičního řešení (včetně vedlejších staveb). Kompletní napojení na inženýrské sítě. Souvisle zastavěná část obce. Standard vybavení (koupelna, WC). Objekt srovnatelného disp. řešení s menší plochou pozemku. Parkování je umožněno v garáži (hospodářský objekt).

Zastavěná plocha 120 m². Užitná plocha 90 m². Velikost pozemku 1540 m².

+ nemovitá věc ve srovnatelné lokalitě, dispoziční řešení, srovnatelný standard vybavení

- menší UP

Nemovitá věc je nabízena za částku 1 025 000,-Kč



3. porovnávaná nemovitá věc:

Objekt srovnatelné technologie výstavby ze stejného období o dispozičním řešení (5+1) v lokalitě 6 km Z od oceňované nemovité věci. Objekt srovnatelné dispozičního řešení (včetně vedlejších staveb). V roce 2012 byla provedena kompletní rekonstrukce. Kompletní napojení na inženýrské sítě. Souvisle zastavěná část obce. Standard vybavení (koupelna, WC) v lepším st.tech. stavu. Objekt srovnatelného disp. řešení s větší plochou pozemku. Parkování je umožněno v garáži (hospodářský objekt).

Zastavěná plocha 180 m². Užitná plocha 130 m². Velikost pozemku 2540 m².

+ nemovitá věc ve srovnatelné lokalitě, dispoziční řešení, modernizace a rekonstrukce, lepší standard vybavení, větší UP

Nemovitá věc je nabízena za částku 2 250 000,-Kč



4. porovnávaná nemovitá věc:

Objekt srovnatelné technologie výstavby ze stejného období o dispozičním řešení (4+1 1.NP, podkroví) v lokalitě 10 km J od oceňované nemovité věci. Objekt srovnatelné dispozičního řešení (včetně vedlejších staveb). Kompletní napojení na inženýrské sítě. Souvisle zastavěná část obce. Standard vybavení (koupelna, WC) v lepším st.tech. stavu. Objekt srovnatelného disp. řešení s menší plochou pozemku. Parkování je umožněno v garáži (hospodářský objekt).

Zastavěná plocha 160 m². Užitná plocha 120 m². Velikost pozemku 830 m².

+ nemovitá věc ve srovnatelné lokalitě, dispoziční řešení, modernizace, lepší standard vybavení, větší UP

Nemovitá věc je nabízena za částku 1 760 000,-Kč

Z hlediska trhu s nemovitými věcmi jsou v dané lokalitě realizovány (nabízeny) prodeje srovnatelných typů nemovitých věcí. Jedná se o starší RD. V současné době lze sledovat mírný převis nabídky nad poptávkou (především starší nemovitosti určené k modernizaci nebo částečné rekonstrukci). Prodej nemovitých věcí popř. nabídka nemovitých věcí je soustředěna na srovnatelné lokality v okruhu 5 km.

Kladné stránky oceňované nemovité věci:

umístění v rámci obce, rozsah vedlejších staveb

Záporné stránky nemovité věci:

dispoziční řešení nemovité věci, standard vnitřního vybavení

Určení jednotlivých práv a závad s nemovitou věcí spojených:

Při vypracování znaleckého posudku nebyla zjištěna jiná práva a jiné závady oceňované nemovité věci, mimo omezení vlastnických práv, která jsou uvedena v oddílu C listu vlastnictví č.235 ze dne 1.9.2014 pro katastrální území Městec.

Nemovitá věc je k datu místního šetření trvale užívána.

Stanovení návrhu ceny obvyklé nemovité věci:

Na základě výše uvedených skutečností a na základě porovnání s cenami realizovanými nebo nabízenými realitními kanceláři při prodeji obdobných typů nemovitých věcí v dané lokalitě je stanoven návrh ceny obvyklé nemovité věci.

Návrh ceny obvyklé je stanoven bez omezení uvedených v oddílu C listu vlastnictví č.235.

**Návrh ceny obvyklé stanovuji ve výši
1 400 000,- Kč.**

V Bohuslavicích 5.9.2014

Ing. Radek Kvirenc
Bohuslavice 219
549 06 Bohuslavice 219

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.15.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. 6. 2006, č. Spr 3477/2005 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 517/40/2014 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

| | |
|--|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 235 ze dne 1.9.2014 | 6 |
| Snímek katastrální mapy | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti | 1 |