

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1286-558/2014**

**Objednatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Ing. Jaroslav Hradil  
Křenová 299/26  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny patrového rodinného domu v zanedbaném stavu s venkovními stavbami a zahradou v Nové Vsi u Oslavan za účelem konání dražby nemovitosti.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 29. 09. 2014 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 03. 10. 2014

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 187, obec Nová Ves, kat. území Nová Ves u Oslavan, okres Brno-venkov, příslušenství a parc. č. 370, 371/1 za účelem konání dražby nemovitosti.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 187, obec Nová Ves, okres Brno-venkov  
Adresa předmětu ocenění: Nová Ves 187  
664 12 Nová Ves  
Kraj: Jihomoravský  
Okres: Brno-venkov  
Obec: Nová Ves  
Katastrální území: Nová Ves u Oslavan  
Počet obyvatel: 780

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 840,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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 - Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{534,47 \text{ Kč/m}^2}$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 29. 09. 2014.

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

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 02. 10. 2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 29. 09. 2014
- informace sdělené dne 02. 10. 2014 panem Ing. Lapešem – vedoucím stavebního úřadu v Oslavanech
- inzerce na internetových realitních portálech

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

Vlastnické údaje:

Forišová Jana, č.p. 187, 66491 Nová Ves

Nemovitosti: Rodinný dům č. p. 187, obec Nová Ves, kat. území Nová Ves u Oslavan, okres Brno-venkov, příslušenství a parc. č. 370, 371/1.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Rodinný dům se nachází na okraji souvisle zastavěné části obce. V obci je široká občanská vybavenost (obchody, škola, kulturní a sportovní vyžití, pošta) a jsou zde vedeny veškeré inženýrské sítě. V okolí se nachází podobné stavby užívané převážně k bydlení. Dostupnost hromadné dopravy je dobrá, příměstské autobusy jezdí asi v hodinových intervalech. Komerční využitelnost se v tomto případě uvažovat nedá. Objekt se nachází mimo povodňové oblasti.

Rodinný dům byl postaven ve 30. letech 20. stol. a jeho stáří je tedy asi 80 let. V roce 1962 proběhla přístavba verandy do vnitrobloku. V roce 1983 proběhla nadstavba 2. NP a s ní související značná rekonstrukce celého domu. V roce 1996 proběhla plynofikace objektu. V posledních letech nebyl dům obydlen a celková údržba je značně zanedbaná a dům vykazuje značné známky opotřebení, viditelnými vadami jsou především místy poškozená podlaha, provlhlé zdivo, silně provlhlé stropy od protékající střechy, opadaná omítka - obnažené zdivo v zadní části, děravá střecha, vadné a nekompletní instalace rozvodů, špatné těsnění oken, koupelny ve špatném stavu, systém ohřevu vody ve špatném stavu, systém vytápění ve špatném stavu, zašlé omítky, zašlá fasáda. Jde tedy o podstandardní rodinný dům k zásadní rekonstrukci, v současnosti neobyvatelný. Část 1. NP a veranda jsou ve stavu započaté rekonstrukce, provedeny pouze některé bourací práce.

Jedná se o řadový dvoupodlažní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou bez využitého půdního prostoru. Dispozičně je řešen v 1. NP třemi obytnými místnostmi, kuchyní, koupelnou, WC, předsíní, chodbou, schodištěm a verandou. Ve 2. NP se nachází 3 pokoje, kuchyně, chodba, koupelna, WC, balkon. Tvar půdorysu je obdélníkový. Seznam konstrukcí je uveden níže v tabulce.

Součástí je neudržovaná oplocená předzahrádka a za domem neudržovaná zahrada. Na zahradě se nachází dílna z roku 1969 a hospodářský přístavek v havarijním stavu podobně starý jako dům. Venkovní úpravy mají minimální podstandardní rozsah.

<b>Popis rodinného domu:</b>	Typ rodinného domu:	řadovka
	Počet nadzemních podlaží :	2
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce :	30. léta 20. stol.
	Základy :	kamenné
	Konstrukce :	zděná konstrukce

	Tloušťka zdiva:	45 cm
	Stropy :	dřevěné trámové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Vnější omítky:	břizolit
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Vybavení rodinného domu:	dřevěná okna, 2x klasická vana, 2x splachovací toaleta, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře, dřevěné prosklené dveře
	Rok rekonstrukce RD	1962 / 1983 / 1996
	Rozsah rekonstrukce RD	přístavba verandy do vnitrobloku / nadstavba 2. NP a rekonstrukce 1. NP / plynofikace
	Dispozice rodinného domu:	3+1, 3+1
	Popis místností podle podlaží:	1. NP: 3x pokoj, kuchyně, koupelna, WC, předsíň, chodba, schodiště, veranda 2. NP: 3x pokoj, kuchyně, chodba, koupelna, WC, balkon
	Energie využívané v rodinném domě:	rozvod elektřiny, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci, plynovod
	Řešení vytápění v domě:	ústřední plynové, na TP
	Řešení ohřevu vody v domě:	bojler
	Podlahy v domě:	v obytných místnostech PVC, v obytných místnostech prkenná podlaha, v koupelně a WC dlažba, v kuchyni PVC, v předsíni/chodbě dlažba
	Popis stavu rodinného domu:	podstandardní rodinný dům s nutností velmi rozsáhlé rekonstrukce
	Vady rodinného domu:	poškozená podlaha, provlhlé zdivo a stropy od protékající střechy, opadaná omítka - obnažené zdivo, děravá střecha, vadné instalace rozvodů, špatné těsnění oken, koupelna ve špatném stavu, systém ohřevu vody ve špatném stavu, systém vytápění ve špatném stavu, zašlé omítky, zašlá fasáda
	Zahrada:	zarostlá, neudržovaná
	Venkovní stavby:	hosp. přístavek, dílna
	Přístupová cesta k domu	přístup bezproblémový po obecní cestě
<b>Popis okolí :</b>	Občanská vybavenost:	obchody, školy, sportovní i kulturní vyžití, pošta
	Životní prostředí:	klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m), dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita
<b>Věcná břemena</b>	bez věcných břemen	
<b>Výpočet obestavěného prostoru:</b>	1. NP:	$(12,90 * 9,10 + 12,90 * 2,00) * (2,90) = 415,25 \text{ m}^3$
	2. NP:	$(12,90 * 9,10) * (3,00) = 352,17 \text{ m}^3$
	Zastřešení:	$(12,90 * 9,10) * (1,55) = 181,95 \text{ m}^3$
		$(12,90 * 2,00) * (0,25) = 6,45 \text{ m}^3$
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>955,82 m<sup>3</sup></b>

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 29. 09. 2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 29. 09. 2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. Rodinný dům**

##### **1.2. Příslušenství**

###### **1.2.1. Hospodářský přístavek**

###### **1.2.2. Dílna**

#### **2. Ocenění pozemků**

##### **2.1. Pozemky**

### **II) ocenění srovnávací metodou**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **I) ocenění dle cenového předpisu**

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**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,930}$$

#### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - 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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,999}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,929}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Rodinný dům**

##### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 300,- Kč/m <sup>3</sup>

##### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1. NP:	12,90 * 9,10 + 12,90 * 2,00	=	143,19 m <sup>2</sup>
2. NP:	12,90 * 9,10	=	117,39 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	143,19 m <sup>2</sup>	2,90 m
2. NP:	117,39 m <sup>2</sup>	3,00 m

##### **Obestavěný prostor**

1. NP:	(12,90 * 9,10 + 12,90 * 2,00)*(2,90)	=	415,25 m <sup>3</sup>
2. NP:	(12,90 * 9,10)*(3,00)	=	352,17 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	(12,90 * 9,10)*(1,55)	=	181,95 m <sup>3</sup>
	(12,90 * 2,00)*(0,25)	=	6,45 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>955,82 m<sup>3</sup></b>

##### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	143,19 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	260,58 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,82	

##### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00



11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 31 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (31 + 15) = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,770 = \mathbf{0,526}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,930$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,999$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,300,- \text{ Kč/m}^3 * 0,526 = 1\,209,80 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 955,82 \text{ m}^3 * 1\,209,80 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 0,999 = 1\,074\,331,06 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,074\,331,06 \text{ Kč}}$$

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Hospodářský přístavek

#### 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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	4,00 * 3,80	=	15,20

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. NP	15,20 m <sup>2</sup>	2,60 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(4,00 * 3,80) * (2,60)	=	39,52 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(4,00 * 3,80) * (1,40)/2	=	10,64 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	39,52 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	10,64 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		50,16 m <sup>3</sup>

### 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	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	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	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,34
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7934</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7934
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 646,31</b>
<b>Plná cena:</b> 50,16 m <sup>3</sup> * 1 646,31 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>82 578,91 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

\* 0,150

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **12 386,84 Kč**

Koeficient pp

\* 0,929

**Cena stavby CS**

= **11 507,37 Kč**

**Hospodářský přístavek - zjištěná cena**

= **11 507,37 Kč**

## 1.2.2. Dílna

### 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

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	8,80 * 3,70	=	32,56

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1. NP	32,56 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1. NP	(8,80 * 3,70) * (3,00)	=	97,68 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(8,80 * 3,70) * (0,80) / 2	=	13,02 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	97,68 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	13,02 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		110,70 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					92,93
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9293</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9293
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 928,30</b>
<b>Plná cena:</b> 110,70 m <sup>3</sup> * 1 928,30 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>213 462,81 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 45 / 60 = 75,0 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

	*	0,250
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>53 365,70 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,929
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>49 576,74 Kč</b>
<b>Dílna - zjištěná cena</b>	=	<b>49 576,74 Kč</b>

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

## Ocenění

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	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 - -	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<sub>T</sub> = 0,930**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,999**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,930 \* 1,000 \* 0,999 = 0,929**

**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 <sup>2</sup> ]		Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	534,47		0,929		496,52
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	370	300,00	496,52	148 956,-
§ 4 odst. 1	zahrada	371/1	176,00	496,52	87 387,52
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>236 343,52</b>

**Pozemky - zjištěná cena** = **236 343,52 Kč**

## II) ocenění srovnávací metodou

**Rodinný dům č. p. 187, obec Nová Ves, okres Brno-venkov**  
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 187, obec Nová Ves, okres Brno-venkov	obestavěný prostor 956 m3, patrový, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	před rozsáhlou rekonstrukcí	476 m2	řadový, dílna
1	Dolní Dubňany	obestavěný prostor 1.150 m3, patrový, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	dobrý, pečlivě udržovaný stav	1.200 m2	samostatný, garáž
2	Ketkovice	obestavěný prostor 850 m3, patrový, bez využitého půdního prostoru, nepodsklepený	před rekonstrukcí	1.114 m2	řadový koncový
3	Oslavany	obestavěný prostor 900 m3, přízemní, bez využitého půdního prostoru, část. podsklepený	dobrý, udržovaný	788 m2	řadový, dílna, zateplený

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 690 000	0,95	1605500	0,99	1,10	1,23	1,10	1,06	1,00	1,56	1 027 966
2	1 500 000	0,95	1425000	1,02	0,95	1,04	1,08	1,00	1,00	1,09	1 309 284
3	945 000	0,9	850500	1,06	0,97	1,09	1,04	1,05	1,00	1,22	694 940

<b>Celkem průměr</b>	1 010 730
<b>Minimum</b>	694 940
<b>Maximum</b>	1 309 284
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>	307 534
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>	703 196
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>	1 318 265
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

### **Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

**1.000.000,-Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům

1 074 331,10 Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Hospodářský přístavek

11 507,40 Kč

1.2.2. Dílna

49 576,70 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**1 135 415,20 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky

236 343,50 Kč

#### **2. Ocenění pozemků celkem**

**236 343,50 Kč**

**Celkem**

**1 371 758,70 Kč**

### **II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody**

**Srovnávací hodnota nemovitosti**

**1.000 000,- Kč**

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitosti (především vysoké nabídky podobných nemovitostí v okolí) stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

**900.000,-Kč**

Slovy: Devětsettisíc korun

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 03. 10. 2014

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1286-558/2014 znaleckého deníku.



## E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

### I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">370</a>
Obec:	<a href="#">Nová Ves [583502]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nová Ves u Oslavan [705659]</a>
Číslo LV:	<a href="#">178</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	300
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	MORAVSKY.KRUMLOV,8-3/4
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Nová Ves [105651]</a> ; č.p. 187; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">370</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 187</a>
Adresní místa:	<a href="#">č.p. 187</a>

#### Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Forišová Jana, č.p. 187, 66491 Nová Ves	

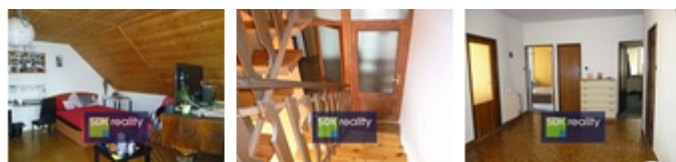
Parcelní číslo:	<a href="#">371/1</a>
Obec:	<a href="#">Nová Ves [583502]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Nová Ves u Oslavan [705659]</a>
Číslo LV:	<a href="#">178</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	176
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	MORAVSKY.KRUMLOV,8-3/4
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



## II. Fotodokumentace



### III. Srovnávané nemovitosti



[Zobrazit 8 fotografií](#)

## Prodej rodinného domu 250 m<sup>2</sup>

Dolní Dubňany (okres Znojmo)

1 690 000 Kč

Nabízíme Vám na prodej velice pěkný a udržovaný rodinný dům v krásné obci, s veškerou občanskou vybaveností v Dolních Dubňanech o velikosti 6+kk v klidné části, s výhledem do polí a lesů. Dům je možné využít jako dvougenerační. Je prostorný a slunný. V přízemí domu se nachází vchod, zádveří, garáž, prádelna, technické místnosti, kotelna, sklep. V 1.podlaží je kuchyň propojená s obývacím pokojem, 2 pokoje, koupelna a WC. Ve 2.podlaží jsou další 2 pokoje + půda. Dům je ve velmi dobrém stavu. Ihned k nastěhování. Za domem je zahrada o velikosti 1000 m<sup>2</sup>. Obec Dolní Dubňany leží v polovině cesty mezi Znojmem a Brnem, vzdálená 30 km od Znojma, 6 km od Moravského Krumlova, 40 km od Brna a 30 km od Třebíče. V obci je škola, pošta, obchod, kostel, hostinec, kadeřnictví.

Celková cena:	1 690 000 Kč za nemovitost, + provize RK
ID zakázky:	N42810
Aktualizace:	22.09.2014
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	152 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	250 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	250 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1200 m <sup>2</sup>

Plocha zahrady:	1000 m <sup>2</sup>
Balkón:	✓
Sklep:	✓
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Jímka
Elektrina:	230V, 400V
Doprava:	Autobus
Komunikace:	Asfaltová



[Zobrazit 16 fotografií](#)

## Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>

Ketkovice (okres Brno-venkov)

1 500 000 Kč

Dvougenerační dům, Ketkovice Velký dvougenerační dům v okrajové části obce. Dům není v současné době obydlen, bude nutná rekonstrukce. Dispozičně přízemí 2+1, patro 3+1. Na pozemku septik, studna - nutno vyčistit, před domem vede obecní vodovod a plyn. Na dvoře garáž, hospodářské stavení, zahrada 704 m<sup>2</sup>, celková plocha 1.114 m<sup>2</sup>. Krásné okolí, lesy, údolí řeky Oslavy, zřícenina Ketkovského hradu. V obci základní občanská vybavenost - škola, školka, obchod, restaurace, pošta. Brno 30 km, Oslavy 7 km, Rosice 15 km. Doporučujeme! Sleva při rychlém jednání!!!

Celková cena:	1 500 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Klidná část obce
Poznámka k ceně:	+provize RK	Typ domu:	Patrový
ID zakázky:	N80617	Podlaží:	2
Aktualizace:	17.09.2014	Plocha zastavěná:	100 m <sup>2</sup>
Stavba:	Cihlová	Užitná plocha:	160 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Plocha podlahová:	160 m <sup>2</sup>
Poloha domu:	Samostatný	Plocha pozemku:	1114 m <sup>2</sup>
Vlastnictví:	Osobní	Sklep:	20 m <sup>2</sup>





[Zobrazit 14 fotografií](#)

## Prodej rodinného domu 170 m<sup>2</sup>

Oslavany (okres Brno-venkov)

945 000 Kč

Prodej řadového rodinného domu 4+1 se zahradou v Oslavanech, 25 km od Brna. CP 788 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná 118 m<sup>2</sup>, zahrada 670 m<sup>2</sup> o šíři 14m je do svahu orientovaná západ. Jedná se o dvoupodlažní dům ze smíšeného zdiva, v 1. NP zádveří, chodba, vstup do 2 průchozích pokojů o výměře cca 15 m<sup>2</sup>. Dále je v 1 NP místnost po bývalé kuchyni a funkční koupelna určená k modernizaci. Po betonovém schodišti s podestou vstup do 2. NP, kde jsou další 2 pokoje, kuchyně a vstup na terasu a zahradu. Dům je částečně podsklepený, má veškeré IS – topení a ohřev vody plyn. kotlem, obecní voda a kanalizace, v domě jsou nová plastová okna. Podlahy původní dřevěné nebo betonové s krytinou. Směrem do ulice je nová zateplená fasáda. Dům stojí v klidné ulici a je možné jej ihned obývat, ale je třeba počítat s investicí do částečné rekonstrukce a osazení radiátorů do místností. Obec je vybavena školkou, školou, doprava IDS a veškerá další vybavenost v 5km vzdálených Ivančicích (TESCO, nemocnice, gymnázium, banky atd.) Další podrobnosti v RK. Volný dohodu.

Celková cena:	945 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha zahrady:	670 m <sup>2</sup>
ID zakázky:	00041	Terasa:	15 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	22.09.2014	Sklep:	12 m <sup>2</sup>
Stavba:	Smíšená	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Topení:	Lokální plynové
Poloha domu:	Řadový	Plyn:	Plynovod
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	230V
Podlaží:	2 včetně 1 podzemního	Doprava:	Silnice, Autobus
Plocha zastavěná:	118 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Betonová
Užitná plocha:	170 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✗
Plocha podlahová:	136 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗
Plocha pozemku:	788 m <sup>2</sup>		