



ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 214-3966-2015

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům,

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Teplá, k.ú. Teplá

Adresa nemovité věci: Klášterní 390, 364 61 Teplá

Vlastníci: Michael Ludwig Stingl, Tannenreuth 12, 95239 Zell, Německo, vlastnictví: SJM,
vlastnický podíl: 1 / 2

Alena Stinglová, Klášterní 390, 364 61 Teplá, vlastnictví: SJM, podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL : GESTORE v.o.s.

Adresa objednatele: Na Lánech 30, 57001 Litomyšl

ZHOTOVITEL : Luboš Šimůnek

Adresa zhotovitele: Pražská 120, 267 53 Žebrák

IČ: telefon: 604868833

e-mail:

simunek.simunek@seznam.c

z

DIČ: fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč

Datum místního šetření: 12.3.2015

Stav ke dni : 12.3.2015

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 2

V Žebráku, dne 16.3.2015

Luboš Šimůnek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Zjištění administrativní ceny podle platného cenového předpisu rodinného domku s pozemky a příslušenstvím t.j. venkovními úpravami a vedlejšími stavbami a to ve stavu ke dni ocenění..

Ocenění bude použito jako podklad k přiznání daně z převodu nemovitosti podle zákona č. 357/1992 Sb. ve zněních pozdějších předpisů. Pro jiné účely než zde uvedené není podle zákona 151/1997 Sb. možno toto ocenění použít. Zvláště se nevztahuje na sjednávané ceny.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí KÚ Cheb - CUZK

Kopie katastrální mapy- CUZK

Skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce a zaměření nemovitosti

Informace majitele ohledně stáří nemovitosti a případných provedených rekonstrukcí a úpravách.

Informace majitele o rozsahu vlastnictví, rozsahu jejich užívání a účelu nemovitosti.

Informace majitele o vedení přípojek a sítí a zakrytých konstrukcí objektu

Místopis

Pozemek je situován v centrální části obce u zpevněné komunikace v souvislé zástavbě rodinných domků. Leží v rovinatém terénu s vjezdem.

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

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Hlavní stavba je patrový rodinný dům, nepodsklepený s šikmou střechou bez podkrovní. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, přípojka elektra a plynu. Popis stavebních konstrukcí je zřejmý z výpočtu.

Objekt je proveden standardní technologií odpovídající době vzniku.

Objekt slouží pro bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

Slabé stránky

Neužívaná stavba, částečně demontovány některé stavební konstrukce.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ☉ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí ☉ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) ☉ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací ☉ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <ul style="list-style-type: none"> ☹ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí ☹ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy ☹ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací ☹ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
|---|---|

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ☹ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <ul style="list-style-type: none"> ☹ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|---|

Komentář: Bez výše uvedených rizik.

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou

Ostatní rizika:

- ☉ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- ☉ Stavby dlouhou dobu neužívané

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný domek

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Stavební pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

- 3.1 Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

- 1.1 Rodinný domek

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
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 - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,05
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, parkování na pozemku	VII	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,028$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Teplá:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 940,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
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 a autobusová zastávka	III	0,90
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 zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 338,26 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle 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. ve znění vyhlášky č. QQQ/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Přízemí 1	$(10,2*9,45)+(6,4*2,95)+(4,27*5)+(6,65)+(101,7)$	=	244,97
Patro	$(10,2*9,45)+(4,27*5)+(6,65)$	=	124,39
Podkroví 1	$(10,2*9,45)+(4,27*5)+(6,65)$	=	124,39
Podkroví 2	$(9,45*11,03)$	=	104,23
Zastřešení	101,7	=	101,70
Přízemí 2	$(11,03*9,45)$	=	104,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Přízemí 1	244,97 m ²	2,90 m
Patro	124,39 m ²	2,90 m
Podkroví 1	124,39 m ²	2,50 m
Podkroví 2	104,23 m ²	2,30 m
Zastřešení	101,70 m ²	2,10 m
Přízemí 2	104,23 m ²	3,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Přízemí 1	$((10,2*9,45)+(6,4*2,95)+(4,27*5)+(6,65)+(101,7)) * (2,90)$	=	710,41 m ³
Patro	$((10,2*9,45)+(4,27*5)+(6,65)) * (2,90)$	=	360,73 m ³
Podkroví 1	$((10,2*9,45)+(4,27*5)+(6,65)) * (2,50) / 2$	=	155,49 m ³
Podkroví 2	$((9,45*11,03)) * (2,30) / 2$	=	30,76 m ³
Zastřešení	$((101,7)) * (2,10) / 2$	=	106,79 m ³

$$\text{Přízemí 2} \quad ((11,03 \cdot 9,45)) \cdot (3,90) \quad = \quad 406,51 \text{ m}^3$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí 1	NP	710,41 m ³
Patro	NP	360,73 m ³
Podkroví 1	Z	155,49 m ³
Podkroví 2	Z	30,76 m ³
Zastřešení	Z	106,79 m ³
Přízemí 2	NP	406,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 770,69 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	betonové pasy	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	skládaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná, jednoduchá	P	100
14. Podlahy obytných místností	parkety	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	centrální ohřev	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	odkanalizování od všech předmětů	S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	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	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
1. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
2. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
3. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
4. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39
5. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
6. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
7. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
8. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
9. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
1. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
2. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
3. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
4. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
5. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
6. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9035

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	P	7,10	100,00	1,00	7,10	7,41	30	150	20,00	1,4820
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	23,27	30	80	37,50	8,7263
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,77	30	80	37,50	3,2888
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	30	70	42,86	2,3273
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	30	40	75,00	2,5050
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,84	30	30	100,00	0,8400
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,47	30	50	60,00	3,8820
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	30	30	100,00	3,2400
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	30	30	100,00	0,4200
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,40	30	30	100,00	2,4000
1. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,51	30	80	37,50	0,9413
2. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,44	30	50	60,00	2,0640
3. Okna	P	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	30	50	60,00	3,2580
4. Podlahy obytných místností	N	2,20	100,00	1,00	2,20	2,30	30	30	100,00	2,3000
5. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,15	30	30	100,00	1,1500
6. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,59	30	30	100,00	4,5900

17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,28	30	30	100,00	4,2800
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,13	30	30	100,00	3,1300
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,88	30	30	100,00	1,8800
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	30	30	100,00	0,5200
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,92	30	30	100,00	2,9200
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	30	30	100,00	0,5200
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,32	30	30	100,00	5,3200
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	30	30	100,00	0,4200
Opotřebení:										62,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,
		1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9035
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1300
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 180,88
Plná cena: 1 770,69 m ³ * 4 180,88 Kč/m ³	=	7 403 042,41 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 62,4 % / 100)	*	0,376
Nákladová cena stavby CS _N	=	2 783 543,95 Kč
Koeficient pp	*	1,028
Cena stavby CS	=	2 861 483,18 Kč
Rodinný domek - zjištěná cena	=	2 861 483,18 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1 Stavební pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Bez ostatních vlivů.	II	0,00

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,970$$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,060 = 1,028$

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	338,26	1,028		347,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 441	425,00	347,73	147 785,25
§ 4 odst. 1	zahrada	2800/1	748,00	347,73	260 102,04
§ 4 odst. 1	vodní plocha	2801/4	11,00	347,73	3 825,03
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					411 712,32

Stavební pozemky - zjištěná cena = 411 712,32 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Trvalé porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	411 712,32
Celková výměra pozemku	m ²	1 184,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	69 546,00
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	3 129,57

Trvalé porosty - zjištěná cena 3 129,57 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1 Rodinný domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Přízemí 1	$(10,2*9,45)+(6,4*2,95)+(4,27*5)+(6,65)+(101,7)$	=	244,97
Patro	$(10,2*9,45)+(4,27*5)+(6,65)$	=	124,39
Podkroví 1	$(10,2*9,45)+(4,27*5)+(6,65)$	=	124,39
Podkroví 2	$(9,45*11,03)$	=	104,23
Zastřešení	101,7	=	101,70
Přízemí 2	$(11,03*9,45)$	=	104,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
Přízemí 1	244,97 m ²	2,90 m
Patro	124,39 m ²	2,90 m
Podkroví 1	124,39 m ²	2,50 m
Podkroví 2	104,23 m ²	2,30 m
Zastřešení	101,70 m ²	2,10 m
Přízemí 2	104,23 m ²	3,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Přízemí 1	$((10,2*9,45)+(6,4*2,95)+(4,27*5)+(6,65)+(101,7)) * (2,90)$	710,41 m ³
Patro	$((10,2*9,45)+(4,27*5)+(6,65)) * (2,90)$	360,73 m ³
Podkroví 1	$((10,2*9,45)+(4,27*5)+(6,65)) * (2,50) / 2$	155,49 m ³
Podkroví 2	$((9,45*11,03) * (2,30)) / 2 - 89,11$	30,76 m ³
Zastřešení	$((101,7) * (2,10)) / 2$	106,79 m ³
Přízemí 2	$((11,03*9,45)) * (3,90)$	406,51 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí 1	NP	710,41 m ³
Patro	NP	360,73 m ³
Podkroví 1	Z	155,49 m ³
Podkroví 2	Z	30,76 m ³
Zastřešení	Z	106,79 m ³
Přízemí 2	NP	406,51 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 770,69 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	betonové pasy	P	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	skládaná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady	S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná, jednoduchá	P	100
14. Podlahy obytných místností	parkety	N	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	centrální ohřev	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	odkanalizování od všech předmětů	S	100
23. Vybavení kuchyně		S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	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	P	7,10	0,46	3,27

2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100	1,54	3,39
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					90,35
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9035

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	P	7,10	100,00	1,00	7,10	7,41	30	150	20,00	1,4820
2. Zdivo	S	22,30	100,00	1,00	22,30	23,27	30	80	37,50	8,7263
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,77	30	80	37,50	3,2888
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	30	70	42,86	2,3273
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,34	30	40	75,00	2,5050
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,84	30	30	100,00	0,8400
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,47	30	50	60,00	3,8820
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,24	30	30	100,00	3,2400
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	30	30	100,00	0,4200
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,40	30	30	100,00	2,4000
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,51	30	80	37,50	0,9413
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,44	30	50	60,00	2,0640
13. Okna	P	5,20	100,00	1,00	5,20	5,43	30	50	60,00	3,2580
14. Podlahy obytných místností	N	2,20	100,00	1,00	2,20	2,30	30	30	100,00	2,3000
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,15	30	30	100,00	1,1500
16. Vytápění	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,59	30	30	100,00	4,5900
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,28	30	30	100,00	4,2800

19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,13	30	30	100,00	3,1300
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,88	30	30	100,00	1,8800
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	30	30	100,00	0,5200
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,92	30	30	100,00	2,9200
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,52	30	30	100,00	0,5200
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,32	30	30	100,00	5,3200
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	30	30	100,00	0,4200
Opotřebení:										62,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-	
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*		1,
		1000	
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9035	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1300	
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 180,88	
Plná cena: 1 770,69 m ³ * 4 180,88 Kč/m ³	=	7 403 042,41 Kč	
Koeficient opotřebení: (1- 62,4 % /100)	*	0,376	

Rodinný domek - zjištěná cena = **2 783 543,95 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb	
1.1 Rodinný domek	2 861 483,00 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1 Stavební pozemky	411 712,00 Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3.1 Trvalé porosty	3 130,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění staveb nákladovou metodou	
1.1 Rodinný domek	2 783 544,00 Kč

Současný stav	
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	2 783 544 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	3 276 325 Kč

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Třimiliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.15

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému srovnání objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

V Žebráku 16.3.2015

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák
telefon: 604868833
e-mail: simunek.simunek@seznam.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 214-3966-2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 212-2015