

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1287-559/2014

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny přízemního rodinného domu s vybudovaným podkrovím po částečné rekonstrukci se zahradou v Bílově 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 30. 09. 2014 posudek vypracoval:

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

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 06. 10. 2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 48, obec Bílov, kat. území Bílov, okres Nový Jičín, příslušenství a parc. č. st. 73, st. 74, 212, 213/5, 3775/6 za účelem konání dražby nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. p. 48 v obci Bílov, okres Nový Jičín
Adresa předmětu ocenění: Bílov 48
743 01 Bílov
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Bílov
Katastrální území: Bílov
Počet obyvatel: 562

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **700,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 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 - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) | IV | 0,90 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **186,73 Kč/m²**

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 04. 10. 2014
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 30. 09. 2014
- informace sdělené dne 30. 09. 2014 panem Mizerem
- inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

SJM Mizer Jaroslav a Mizerová Barbora, č.p. 48, 74301 Bílov

Nemovitosti: Rodinný dům č. p. 48, obec Bílov, kat. území Bílov, okres Nový Jičín, příslušenství a parc. č. st. 73, st. 74, 212, 213/5, 3775/6.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům se nachází v souvisle zastavěné části obce Bílov. V obci je jen omezená občanská vybavenost (obchod, škola, mateřská škola) 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 v méně než hodinových intervalech. Komerční využitelnost se v tomto případě uvažovat nedá. Objekt se nachází mimo povodňové oblasti.

Rodinný dům byl postaven v roce 1950 a jeho stáří je tedy 64 let. V roce 2009 byla započata kompletní rekonstrukce objektu. Proběhla kompletní rekonstrukce střechy vč. krytiny a klempířských prací, rekonstrukce kanalizace, elektřiny a vodovodu vč. přípojek, byla osazena dřevěná okna (použitá), ocelové zárubně, dveře (použité), částečně podlahy, WC a mírná úprava dispozice. Byly nově vybudovány venkovní zpevněné plochy pod nově vybudovanými přístřešky před a za domem. Nutností je vybudovat systém vytápění, systém ohřevu vody, dokončit podlahu v kuchyni, zabudovat kuchyňskou linku, podlahy osadit lištami, zrekonstruovat koupelnu a natáhnout fasádu. Stavebně – technický stav budovy lze hodnotit jako dobrý s nutností dokončení rekonstrukce.

Jedná se o řadový přízemní část. podsklepený objekt se sedlovou střechou s vybudovaným podkrovím. Dispozičně je řešen v 1. NP třemi obytnými místnostmi, kuchyní, koupelnou, WC, předsíní, chodbou a schodištěm. V podkroví se nachází jedna místnost. Tvar půdorysu je obdélníkový. Seznam konstrukcí je uveden níže v tabulce.

Součástí domu jsou přístřešky vybudované v roce 2009. Pozemky náležící k domu tvoří zahradu ve funkčním celku se stavbou Na pozemku se nachází studna. Venkovní úpravy jsou standardního rozsahu – přípojky IS (elektřina, voda, kanalizace) a betonové zpevněné plochy pod přístřešky.

| | | |
|------------------------------|----------------------------|---|
| Popis rodinného domu: | Typ rodinného domu: | samostatný rodinný dům |
| | Počet nadzemních podlaží : | 1 + obytné podkroví |
| | Počet podzemních podlaží : | 0 |
| | Dům byl postaven v roce : | 1950 |
| | Základy : | kamenné |
| | Konstrukce : | zděná konstrukce |
| | Tloušťka zdiva: | 45 cm |
| | Stropy : | dřevěné trámové |
| | Střecha : | sedlová |
| | Krytina střechy : | vlnitý plech |
| | Vnější omítky: | vápenocementové |
| | Vnitřní omítky: | vápenocementové |
| | Vybavení rodinného domu: | dřevěná okna, klasická vana, keramická umyvadla, ocelové zárubně, dřevěné dveře |
| | Rok rekonstrukce RD | 2009 |
| | Rozsah rekonstrukce RD | kanalizace, elektřika, voda, okna, střecha, zárubně, podlahy, WC, mírná úprava dispozice, klempířské konstrukce, venkovní zpevněné plochy |

| | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|---|
| | Dispozice rodinného domu: | 4+1 |
| | Popis místností podle podlaží: | 1. NP: 3x pokoj, kuchyně, komora, předsiň, chodba, schodiště Podkroví: 1 místnost |
| | Energie využívané v rodinném domě: | rozvod elektřiny, rozvod vody, napojení na obecní kanalizaci |
| | Řešení vytápění v domě: | není |
| | Řešení ohřevu vody v domě: | není |
| | Podlahy v domě: | v obytných místnostech plovoucí podlaha, v podkroví prkenná podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba, v kuchyni betonová podlaha, v chodbě/předsiňi PVC |
| | Popis stavu rodinného domu: | po částečné rekonstrukci s nutností dalších dokončovacích prací |
| | Vady rodinného domu: | chybí vnější omítka, podlaha v kuchyni, kuchyňská linka, systém vytápění a ohřevu vody, podlahové lišty, osvětlení, koupelna ve špatném stavu, nutné dokončovací práce v podkroví |
| | Zahrada: | 6x ovocné dřeviny |
| | Venkovní stavby: | / |
| | Přístupová cesta k domu | přístup bezproblémový po obecní cestě |
| Popis okolí : | Občanská vybavenost: | obchod, škola, sportovní vyžití |
| | Životní prostředí: | klidná lokalita, zeleň v docházkové vzdálenosti, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti: | dobrá dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 200 m) |
| | Sousedé a lidé v okolí: | se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepřizpůsobivých menšin ani zvýšená kriminalita |
| Věcná břemena | bez věcných břemen | |
| Výpočet obestavěného prostoru: | Sklep | $(5,20 * 1,80) * (1,80) = 16,85 \text{ m}^3$ |
| | 1. NP | $(4,55 * 7,20) * (2,80) = 91,73 \text{ m}^3$ |
| | | $(7,85 * 7,20) * (2,90) = 163,91 \text{ m}^3$ |
| | | $(3,20 * 3,00 + 1,20 * 1,40) * (2,35) = 26,51 \text{ m}^3$ |
| | Zastřešení | $(4,55 * 7,20) * (0,80) = 26,21 \text{ m}^3$ |
| | | $(7,85 * 7,20) * (0,90) = 50,87 \text{ m}^3$ |
| | | $(4,55 * 7,20 + 7,85 * 7,20) * (2,50) / 2 = 111,60 \text{ m}^3$ |

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 30. 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 30. 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. Přístřešek před domem

1.2.2. Přístřešek za domem

1.2.3. Přípojka vody DN 40 mm

1.2.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

1.2.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

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

1.2.7. Studna

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

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

| 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 - 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

| 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 - Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) | V | 0,00 |
| 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 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,967}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

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: | má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží |
| 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 | 4,55 * 7,20 | = | 32,76 |
| | 7,85 * 7,20 | = | 56,52 |
| | 3,20 * 3,00 + 1,20 * 1,40 | = | 11,28 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1. NP | 32,76 m ² | 2,30 m |
| | 56,52 m ² | 2,40 m |
| | 11,28 m ² | 2,35 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|------------|--------------------------------------|---|-----------------------|
| Sklep | (5,20 * 1,80)*(1,80) | = | 16,85 m ³ |
| 1. NP | (4,55 * 7,20)*(2,80) | = | 91,73 m ³ |
| | (7,85 * 7,20)*(2,90) | = | 163,91 m ³ |
| | (3,20 * 3,00 + 1,20 * 1,40)*(2,35) | = | 26,51 m ³ |
| | (4,55 * 7,20)*(0,80) | = | 26,21 m ³ |
| Zastřešení | (7,85 * 7,20)*(0,90) | = | 50,87 m ³ |
| | (4,55 * 7,20 + 7,85 * 7,20)*(2,50)/2 | = | 111,60 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| Sklep | PP | 16,85 m ³ |
| 1. NP | NP | 91,73 m ³ |
| | NP | 163,91 m ³ |
| | NP | 26,51 m ³ |
| | NP | 26,21 m ³ |
| Zastřešení | Z | 26,21 m ³ |
| | Z | 50,87 m ³ |
| | Z | 111,60 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 487,68 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 trámové | S | 100 |
| 4. Střecha | krov dřevěný, vázaný | S | 100 |
| 5. Krytina | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné, štukové | S | 100 |
| 8. Fasádní omítky | vápenné omítky | S | 100 |
| 9. Vnější obklady | chybí | C | 100 |
| 10. Vnitřní obklady | běžné keramické obklady | S | 100 |
| 11. Schody | dřevěné | S | 100 |
| 12. Dveře | hladké plné dveře | S | 100 |
| 13. Okna | dřevěná, zdvojená | S | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností | prkenná podlaha, plovoucí podlaha | S | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | PVC, dlažba | S | 100 |
| 16. Vytápění | chybí | C | 100 |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 18. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 19. Rozvod vody | ocelové trubky, studená i teplá voda | S | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody | chybí | C | 100 |
| 21. Instalace plynu | chybí | C | 100 |
| 22. Kanalizace | plastové 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 | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 11. Schody | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |
| 12. Dveře | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00 | 100 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 16. Vytápění | C | 5,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30 |
| 18. Bleskosvod | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Zdroj teplé vody | C | 1,90 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 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 | | | | | 87,40 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,8740 |

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 | 9,38 | 64 | 175 | 36,57 | 3,4303 |
| 2. Zdivo | S | 21,20 | 100,00 | 1,00 | 21,20 | 24,26 | 64 | 140 | 45,71 | 11,0892 |
| 3. Stropy | S | 7,90 | 100,00 | 1,00 | 7,90 | 9,04 | 64 | 140 | 45,71 | 4,1322 |
| 4. Střecha | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 | 8,35 | 5 | 110 | 4,55 | 0,3799 |
| 5. Krytina | S | 3,40 | 100,00 | 1,00 | 3,40 | 3,89 | 5 | 60 | 8,33 | 0,3240 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,90 | 100,00 | 1,00 | 0,90 | 1,03 | 5 | 55 | 9,09 | 0,0936 |
| 7. Vnitřní omítky | S | 5,80 | 100,00 | 1,00 | 5,80 | 6,64 | 5 | 65 | 7,69 | 0,5106 |
| 8. Fasádní omítky | S | 2,80 | 100,00 | 1,00 | 2,80 | 3,20 | 64 | 64 | 100,00 | 3,2000 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 80,00 | 1,00 | 1,84 | 2,11 | 64 | 64 | 100,00 | 2,1100 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 20,00 | 1,00 | 0,46 | 0,53 | 9 | 40 | 22,50 | 0,1193 |
| 11. Schody | S | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 5 | 140 | 3,57 | 0,0407 |
| 12. Dveře | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,66 | 20 | 65 | 30,77 | 1,1262 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100,00 | 1,00 | 5,20 | 5,95 | 20 | 65 | 30,77 | 1,8308 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100,00 | 1,00 | 2,20 | 2,52 | 5 | 47 | 10,64 | 0,2681 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,00 | 100,00 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 64 | 64 | 100,00 | 1,1400 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,30 | 100,00 | 1,00 | 4,30 | 4,92 | 5 | 37 | 13,51 | 0,6647 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 3,66 | 5 | 35 | 14,29 | 0,5230 |
| 22. Kanalizace | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 3,55 | 5 | 45 | 11,11 | 0,3944 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 4,10 | 100,00 | 1,00 | 4,10 | 4,69 | 64 | 64 | 100,00 | 4,6900 |
| 25. Záchod | S | 0,30 | 100,00 | 1,00 | 0,30 | 0,34 | 5 | 45 | 11,11 | 0,0378 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 36,1 % |

Ocenění

| | | | |
|--|---|-----------------|----|
| Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]: | = | 2 290,- | |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11): | * | | 1, |
| | | 1200 | |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,8740 | |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 | |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1260 | |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 3 812,57 | |

Plná cena: $487,68 \text{ m}^3 * 3\,812,57 \text{ Kč/m}^3$

Koeficient opotřebení: $(1 - 36,1 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

= **1 859 314,14 Kč**

* 0,639

= **1 188 101,74 Kč**

* 0,967

= **1 148 894,38 Kč**

Rodinný dům - zjištěná cena

= **1 148 894,38 Kč**

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístřešek před domem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------|--------------|---|-------------------|
| 1. NP | 12,40 * 4,00 | = | 49,60 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1. NP | 49,60 m ² | 3,50 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|-------|---------------------------|---|-----------------------|
| 1. NP | $(12,40 * 4,00) * (3,50)$ | = | 173,60 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1. NP | NP | 173,60 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 173,60 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 | chybí | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | chybí | S | 100 |
| 3. Stropy | | X | 100 |
| 4. Krov | chybí | S | 100 |

| | | | |
|----------------------|-------------------------|---|-----|
| 5. Krytina | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | žlaby a svody z pozinku | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | | X | 100 |
| 10. Okna | | X | 100 |
| 11. Podlahy | | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 12,20 | 100 | 1,00 | 12,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,00 | 100 | 1,00 | 31,00 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 33,50 | 100 | 1,00 | 33,50 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 750,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,0750 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 245,- |
| Plná cena: 173,60 m ³ * 1 245,- Kč/m ³ | = | 216 132,- Kč |
| Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9 | * | 0,9 |

| | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|
| Plná cena stavby bez základů | = | 194 518,80 Kč |
|-------------------------------------|---|----------------------|

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|---|----------------------|
| Stáří (S): 5 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 35 = 14,3 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 14,3 % / 100) | * | 0,857 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 166 702,61 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,967 |
| Cena stavby CS | = | 161 201,42 Kč |
| Přístřešek před domem - zjištěná cena | = | 161 201,42 Kč |

1.2.2. Přístřešek za domem

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Vedlejší stavba § 16: | typ G |
| Svislá nosná konstrukce: | přístřešky |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny |
| | 1.nadz. podlaží |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------|-------------|---|-------------------|
| 1. NP | 9,50 * 2,10 | = | 19,95 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1. NP | 19,95 m ² | 3,00 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|-------|----------------------|---|----------------------|
| 1. NP | (9,50 * 2,10)*(3,00) | = | 59,85 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1. NP | NP | 59,85 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 59,85 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 | chybí | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | chybí | S | 100 |
| 3. Stropy | | X | 100 |
| 4. Krov | chybí | S | 100 |
| 5. Krytina | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | žlaby a svody z pozinku | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | chybí | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | | X | 100 |
| 10. Okna | | X | 100 |
| 11. Podlahy | | X | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 12,20 | 100 | 1,00 | 12,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,00 | 100 | 1,00 | 31,00 |
| 3. Stropy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 33,50 | 100 | 1,00 | 33,50 |
| 5. Krytina | S | 12,80 | 100 | 1,00 | 12,80 |
| 6. Klempířské práce | S | 4,20 | 100 | 1,00 | 4,20 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,30 | 100 | 1,00 | 6,30 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 10. Okna | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 100,00 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 1,0000 |

Ocenění

| | | | |
|--|----------------------|---|--------|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m ³] | = | 750,- |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | | * | 1,0000 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,0750 |

| | | |
|---|---|---------------------|
| Základní cena upravená [Kč/m³] | = | 1 245,- |
| Plná cena: 59,85 m ³ * 1 245,- Kč/m ³ | = | 74 513,25 Kč |
| Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9 | * | 0,9 |
| Plná cena stavby bez základů | = | 67 061,93 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | | |
|---|---|---------------------|
| Stáří (S): 5 roků | | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků | | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků | | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 35 = 14,3 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 14,3 % / 100) | * | 0,857 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 57 472,07 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,967 |
| Cena stavby CS | = | 55 575,49 Kč |
| Přístřešek za domem - zjištěná cena | = | 55 575,49 Kč |

1.2.3. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Venkovní úprava § 18: | 1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |
| Délka: | 5,00 m |

Ocenění

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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 5,00 m * 662,98 Kč/m

| | |
|---|--------------------|
| = | 360,- |
| * | 0,8000 |
| * | 2,3020 |
| = | 662,98 |
| = | 3 314,90 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 50 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|--------------------|
| * | 0,900 |
| = | 2 983,41 Kč |
| * | 0,967 |
| = | 2 884,96 Kč |

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

= **2 884,96 Kč**

1.2.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Délka:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

2223

5,00 m

Ocenění

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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 5,00 m * 2 277,63 Kč/m

| | |
|---|---------------------|
| = | 1 240,- |
| * | 0,8000 |
| * | 2,2960 |
| = | 2 277,63 |
| = | 11 388,15 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 85 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 85 = 5,9 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 5,9 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,941 |
| = | 10 716,25 Kč |
| * | 0,967 |
| = | 10 362,61 Kč |

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena

= **10 362,61 Kč**

1.2.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|---|
| Venkovní úprava § 18: | 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2224 |
| Délka: | 5,00 m |

Ocenění

| | | |
|--|---|--------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] | = | 140,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2170 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m] | = | 248,30 |
| Plná cena: 5,00 m * 248,30 Kč/m | = | 1 241,50 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 50 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|--------------------|
| * | 0,900 |
| = | 1 117,35 Kč |
| * | 0,967 |
| = | 1 080,48 Kč |

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **1 080,48 Kč**

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Venkovní úprava § 18: | 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 211 |
| Výměra: | 55,00 m ² |

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²] | = | 235,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,2350 |
| Základní cena upravená cena [Kč/m ²] | = | 420,18 |
| Plná cena: 55,00 m ² * 420,18 Kč/m ² | = | 23 109,90 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 55 = 9,1 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 9,1 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|---------------------|
| * | 0,909 |
| = | 21 006,90 Kč |
| * | 0,967 |
| = | 20 313,67 Kč |

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena**= 20 313,67 Kč****1.2.7. Studna****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 4,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 4,00 m * 1 950,- Kč/m

| | |
|---|---------------------|
| + | 7 800,- Kč |
| = | 7 800,- Kč |
| * | 0,8000 |
| * | 2,3020 |
| = | 14 364,48 Kč |

Základní cena celkemPolohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):**Upravená cena studny****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 64 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 64 / 80 = 80,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

| | |
|---|--------------------|
| * | 0,200 |
| = | 2 872,90Kč |
| = | 2 872,90 Kč |
| * | 0,967 |
| = | 2 778,09 Kč |
| = | 2 778,09 Kč |

Studna - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. 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 - - | 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 = 0,930

Index polohy pozemku I_P = 1,040

Celkový index I = I_T * I_o * I_P = 0,930 * 1,000 * 1,040 = 0,967

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 | 186,73 | 0,967 | | 180,57 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|----------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 73 | 254,00 | 180,57 | 45 864,78 |
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st. 74 | 67,00 | 180,57 | 12 098,19 |
| § 4 odst. 1 | zahrađa | 212 | 203,00 | 180,57 | 36 655,71 |
| § 4 odst. 1 | zahrađa | 213/5 | 99,00 | 180,57 | 17 876,43 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha | 3775/9 | 222,00 | 180,57 | 40 086,54 |
| Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem | | | | | 152 581,65 |

Pozemky - zjištěná cena = 152 581,65 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název | Stáří [roků] | Počet / Výměra | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úprava [%] | Upr. cena [Kč / jedn] | Cena [Kč] |
|--|-----------------|---------------------|----------------------------|---------------|--------------------------|-------------------|
| broskvoň | 9 | 1 Ks | 1 477,- | | 1 477,- | 1 477,- |
| meruňka | 9 | 1 Ks | 1 658,- | | 1 658,- | 1 658,- |
| třešeň - nízkokmen | 9 | 1 Ks | 1 179,- | | 1 179,- | 1 179,- |
| jabloň - nízkokmen na středně vzrůst. podnoži | 9 | 1 Ks | 618,- | | 618,- | 618,- |
| slíva | 9 | 1 Ks | 1 007,- | | 1 007,- | 1 007,- |
| maliník | 9 | 3,00 m ² | 29,- | | 29,- | 87,- |
| Součet: | | | | | = | 6 026,- Kč |
| Celkem - ovocné dřeviny: | | | | | = | 6 026,- Kč |
| Trvalé porosty - zjištěná cena | | | | | | 6 026,- Kč |

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům č. p. 48 v obci Bílov, okres Nový Jičín
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

| č. | K1 - poloha | K2 - velikost | K3- stav | K4 - pozemek | K5 - další vlastnosti |
|------------------|---|---|---|--------------------|-----------------------|
| Oceňovaný objekt | Rodinný dům č. p. 48 v obci Bílov, okres Nový Jičín | obestavěný prostor 488 m ³ , přízemní, s obytným podkrovím, část. podsklepený | po částečné rekonstrukci, nutnost dokončení některých prací | 845 m ² | přístřešky |
| 1 | Bílov | obestavěný prostor 450 m ³ , přízemní, bez využitého půdního prostoru, část. podsklepený | po částečné rekonstrukci | 532 m ² | - |
| 2 | Studénka - Butovice | obestavěný prostor 400 m ³ , přízemní, s obytným podkrovím, nepodsklepený | dobrý stav, původní | 776 m ² | garáž |
| 3 | Bílov | obestavěný prostor 750 m ³ , patrový, bez využitého půdního prostoru, část. podsklepený | po částečné rekonstrukci | 160 m ² | garáž |

| 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 | 1 150 000 | 0,9 | 1035000 | 1,00 | 0,98 | 1,05 | 0,97 | 0,96 | 1,06 | 1,02 | 1 019 005 |
| 2 | 1 000 000 | 0,9 | 900000 | 1,01 | 0,96 | 0,92 | 0,99 | 1,01 | 0,98 | 0,87 | 1 029 626 |
| 3 | 1 590 000 | 0,9 | 1431000 | 1,00 | 1,13 | 1,12 | 0,93 | 1,01 | 1,08 | 1,28 | 1 114 590 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|-----------|
| Celkem průměr | 1 054 407 |
| Minimum | 1 019 005 |
| Maximum | 1 114 590 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | 52 390 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 1 002 017 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 1 106 797 |
| 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

1.050.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1 148 894,40 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Přístřešek před domem

161 201,40 Kč

1.2.2. Přístřešek za domem

55 575,50 Kč

1.2.3. Přípojka vody DN 40 mm

2 885,- Kč

1.2.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

10 362,60 Kč

1.2.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

1 080,50 Kč

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

20 313,70 Kč

1.2.7. Studna

2 778,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 403 091,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

152 581,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

152 581,60 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Trvalé porosty

6 026,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

6 026,- Kč

Celkem

1 561 698,80 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti

1.050 000,- Kč

Závěr:

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

950.000,-Kč

Slovy: Devětsetpadesáttisíc 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 06. 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 1287-559/2014 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: | st. 73 |
| Obec: | Bílov [546984] |
| Katastrální území: | Bílov [604402] |
| Číslo LV: | 48 |
| Výměra [m ²]: | 254 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|---|
| Budova s číslem popisným: | Bílov [4405] ; č.p. 48; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p.č. st. 73 |
| Stavební objekt: | č.p. 48 |
| Adresní místa: | č.p. 48 |

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| SJM Mizer Jaroslav a Mizerová Barbora, č.p. 48, 74301 Bílov | |

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | st. 74 |
| Obec: | Bílov [546984] |
| Katastrální území: | Bílov [604402] |
| Číslo LV: | 48 |
| Výměra [m ²]: | 67 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | zbořeniště |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 212 |
| Obec: | Bílov [546984] |
| Katastrální území: | Bílov [604402] |
| Číslo LV: | 48 |
| Výměra [m ²]: | 203 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zahrada |



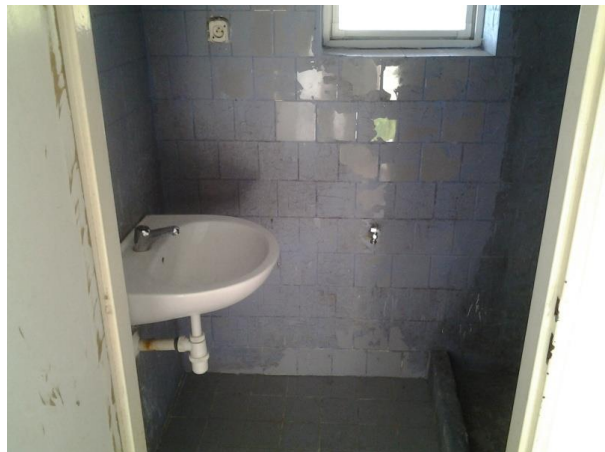
| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| Parcelní číslo: | 213/5 |
| Obec: | Bílov [546984] |
| Katastrální území: | Bílov [604402] |
| Číslo LV: | 48 |
| Výměra [m ²]: | 99 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Jiným číselným způsobem |
| Druh pozemku: | zahrada |



| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 3775/6 |
| Obec: | Bílov [546984] |
| Katastrální území: | Bílov [604402] |
| Číslo LV: | 48 |
| Výměra [m ²]: | 222 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | ostatní komunikace |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



[Zobrazit 14 fotografií](#)

Prodej rodinného domu 100 m²

Bílov (okres Nový Jičín)

1 150 000 Kč

Nabízíme Vám rodinný dům 4+1, který prošel částečnou rekonstrukcí (vstupní dveře, okna, plynový kotel, rozvody el. energie apod.). Po vstupu se dostaneme do chodby, ze které je vstup do kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny a WC. Z kuchyně lze vstoupit do další ložnice. U domu je zahrada, která nabídne místo k odpočinku. V obci veškerá občanská vybavenost. S financováním pomůžeme.

| | | | |
|-------------------|--|-------------------------------|--|
| Celková cena: | 1 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize | Plocha podlahová: | 110 m ² |
| Poznámka k ceně: | Cena včetně právních služeb a provize RK | Plocha pozemku: | 532 m ² |
| ID zakázky: | 378226 | Plocha zahrady: | 400 m ² |
| Aktualizace: | 04.08.2014 | Sklep: | 20 m ² |
| Stavba: | Cihlová | Rok rekonstrukce: | 2010 |
| Stav objektu: | Dobrý | Voda: | Dálkový vodovod |
| Poloha domu: | Samostatný | Topení: | Lokální plynové |
| Vlastnictví: | Státní/obecní | Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Umístění objektu: | Klidná část obce | Telekomunikace: | Telefon |
| Typ domu: | Přízemní | Elektřina: | 230V, 400V |
| Podlaží: | 2 včetně 1 podzemního | Doprava: | Silnice |
| Plocha zastavěná: | 150 m ² | Energetická náročnost budovy: | Třída C - Úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky |
| Užitná plocha: | 100 m ² | Výtah: | ✗ |



[Zobrazit 17 fotografií](#)

Prodej rodinného domu 180 m²

Malá strana, Studénka - Butovice

1 000 000 Kč

Rodinný dům (stáří 44 let), nachází se v žádané lokalitě venkovského bydlení. Klidná ulice, mimo záplavovou část. Suterén 70,5 m², 1NP 75,78 m², podkroví 40 m². Tloušťka zdiva z cihel a betonu v přízemí 40 cm. V 1 NP montované obvodové zdivo (finský domek). Vytápění plynové. K dispozici ihned. V podzemním patře garáž, koupelna, plynový kotel, dílna, sklad. V přízemí se nachází kuchyň, 3 pokoje, WC, umyvadlo. V podkrovní 2 menší pokoje.

| | |
|-------------------|--|
| Celková cena: | 1 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu |
| Poznámka k ceně: | Včetně advokátní úschovy |
| ID zakázky: | 10228 |
| Aktualizace: | 17.09.2014 |
| Stavba: | Smíšená |
| Stav objektu: | Dobrý |
| Poloha domu: | Samostatný |
| Umístění objektu: | Klidná část obce |
| Typ domu: | Patrový |
| Podlaží: | 3 |

| | |
|-------------------|--------------------|
| Plocha zastavěná: | 80 m ² |
| Užitná plocha: | 180 m ² |
| Plocha pozemku: | 776 m ² |
| Garáž: | 18 |
| Voda: | Dálkový vodovod |
| Plyn: | Plynovod |
| Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Elektrina: | 230V |
| Vybavení: | ✗ |



[Zobrazit 24 fotografií](#)

Prodej rodinného domu 100 m²

Bílov (okres Nový Jičín)

1 590 000 Kč

Rodinný dům 5+1 s garáží v obci Bílov u Bílovce, částečná rekonstrukce domu (plastová okna v 1NP, elektřina v mědi, voda, odpady v plastu, topení v mědi, krbová kamna), 1NP: 2x pokoj, koupelna (rohová vana, sprchový kout, obklady, dlažba), wc, technická místnost. 2NP: 3x pokoj, kuchyň, koupelna, wc. Obecní vodovod, elektřina 220+380, plyn, ČOV.

| | |
|---------------------|--|
| Celková cena: | 1 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize |
| Poznámka k ceně: | Cena včetně provize a právních služeb RK. |
| Náklady na bydlení: | 0.00 |
| ID zakázky: | 60270 |
| Aktualizace: | Včera |
| Stavba: | Cihlová |
| Stav objektu: | Velmi dobrý |
| Poloha domu: | Samostatný |
| Umístění objektu: | Centrum obce |
| Typ domu: | Patrový |

| | |
|-----------------|--------------------|
| Užitná plocha: | 100 m ² |
| Plocha pozemku: | 160 m ² |
| Sklep: | ✓ |
| Garáž: | ✓ |
| Voda: | Dálkový vodovod |
| Topení: | Ústřední plynové |
| Plyn: | Plynovod |
| Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Elektřina: | 230V |
| Komunikace: | Asfaltová |