

ZNALCKÝ POSUDEK

Ľ. 2206-27/11/2012

O cenĽrodinnĽho domu Ľ.p. 150 na pozemku st.150, vĽetnĽostatnĽích staveb, pozemkŤ a pŤsluŤenstvĽ, vŤe zapsanĽ u KatastrĽlnĽho ůŤadu pro StŤedolĽeský kraj, KatastrĽlnĽ pracovĽĽ Nymburk, na LV Ľ. 1627 pro kat. ůzemĽ a obec BlŤunice.



Objednatel posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice, IĽ: 26147645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

ŮĽel posudku:

ZjiŤĽhĽ ceny nemovitosti dle cenovĽho
pŤĽedpisu platnĽho ke dni zpracovĽnĽ posudku,
pro vymĽŤĽenĽ danĽz pŤĽevodu nemovitosti,
stanovenĽ obvyklĽ ceny nemovitosti.

Dle zĽkona Ľ. 151/1997 Sb. o oceŤovĽnĽ majetku ve znĽhĽ zĽkona Ľ. 121/2000 Sb., Ľ. 237/2004 Sb., Ľ. 257/2004 Sb., Ľ. 296/2007 Sb. a Ľ. 188/2011 Sb. a vyhlĽŤky Ministerstva financĽ ĽeskĽ republiky Ľ. 3/2008 Sb. ve znĽhĽ vyhlĽŤek Ľ. 456/2008 Sb., Ľ. 460/2009 Sb., Ľ. 364/2010 Sb. a Ľ. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 3.5.2012 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav KopĽĽek
JabloŤovĽ 814
537 01 Chrudim IV
Tel.,fax: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Posudek obsahuje vĽetnĽtitulnĽho listu 14 stran textu a 2 strany pŤŤloh. Objednateli se pŤĽedĽvĽ ve 2 vyhotovenĽch.

V Chrudimi 11.6.2012

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 1627 k.ú. Blatunice, okr. Nymburk.
Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: dům č.p.150 s pozemky, příslušenstvím

Adresa nemovitosti: 289 08 Blatunice

Kraj: Středočeský

Okres: Nymburk

Obec: Blatunice

Katastrální území: Blatunice

Počet obyvatel: 866

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 30.5.2012 za přítomnosti objednatele posudku, a Mirky Valentové.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, LV č. 1627 - k.ú. Blatunice, vyhotovený dne 15.3.2012
- snímek katastr. mapy
- projektová dokumentace - stávající stav z 03/1989, přídorysy přízemí (bez popisů), další dokumentace bez data
- znalecký posudek č. 31 ze dne 20.6.1990, vyhotovený Janem Kroužkem (táborská 42, Praha 4)
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č.1627 pro k.ú. Blatunice:

Ing. Iva Valentová (565129/0931) - 1/1

6. Dokumentace a skutečnost

Nemovitost č.p. 150 je situována na východním okraji obce Blatunice, u Hlavní ulice s boční ulicí Na Závisti - proti fotbalovému hřišti, jako první dům. Hlavní ulice ve směru Lovčice - Mlýtec Králové je III. třídy, min. frekventovaná, za silnicí požární nádrž a zemědělské pozemky. V obci obchod, pošta, základní škola (1-5.tř), mateřská škola, zastávka autobusu i vlaková stanice (200 m, trať Chlumec n.C. - Nymburk), do okresního města cca 30 km, stavební úřad v Poděbradech (16 km).

Dům byl postavený jako zemědělská usedlost v r.1923 (dokumentace se nedochovala), v r. 1990 byla zahájena rekonstrukce a vestavba podkroví, před 5ti roky provedeny další adaptace a modernizace (koupelna, obklady stropů, stěšní krytina, kuchyňská linka aj.).



yŘ, ložnice, obýv. pokoj, chodba, veranda s vodárnou, oví (celkem podl. plocha 99,8 m², svňlá výška 250 cm). v podkroví je chodba se 3 pokoji, WC, koupelna (celková podlahová plocha 52,2 m², svňlá výška 210 cm - zkosení vřude nad 130 cm). Na obytnou íást navazuje sklad (zł íásti podsklepený), dále např. dvorem postavená stodola - nově modernizovaná.

Dřm se považuje za rodinný dřm dle ř 3 vyhlášky MMR ř. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu (stavba pro bydlení, max. 3 byty, max. 2 NP a 1 PP a podkroví).

Součástími nemovitosti pro účely ocenění jsou běžné venkovní úpravy (zpevněné plochy - betony, dlažby, ploty, ěumpa, aj.), studna, trvalé porosty, pozemky dle LV ř. 1627.

Napojení na inženýrské sítě

- el. přijka ze sekundárního rozvodu NN vrchním vedením pomocí konzole
- voda je získávána z vlastní studně domácí vodárnou (v místě bez veřejné sítě)
- odkanalizování je zajiřeno do vlastní ěumpy (bez veřejné kanalizace)
- plynovodní přijka není provedena
- komunikační napojení je pomocí vjezdu na silniční veřejnou síř, do stodoly vjezd z boční ulice - místní komunikace

7. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

- a₁) Rodinný dřm ř.p.150
- a₂) Stodola

b) Vedlejší stavby

- b₁) Sklad

c) Studny

- c₁) Studna

d) Venkovní úpravy

- d₁) Venkovní úpravy

e) Porosty

- e₁) Trvalé porosty

f) Pozemky

- f₁) Pozemky LV ř. 1627

B. Posudek

Popis objektu, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí Ěeské republiky ř. 3/2008 Sb. ve znění vyhlásek ř. 456/2008 Sb., ř. 460/2009 Sb., ř. 364/2010 Sb. a ř. 387/2011 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona ř. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dřm ř.p.150 - ř 5

Dřm je zděný ze smířeného zdiva tl. 60 cm, s dodatečně provedenými izolacemi podšzutím, má stropy s rovným podhledem (trámové) - obklad palubkami před 5 roky, sedlový vaznicový krov je pokrytý tačkami tondach (5-7 r.), klemp. kce z Lindabu, fasádní omítky břzolitové ěkrábané, s nahozeným soklem. Vnitřní schody dřevěné, dveře dřevěné hladké (přvodní), okna dřevěná ěpaletová, podlahy PVC, v ostatních místnostech PVC a keramická dlažba. Vytápění je od r. 1990 akumulací kamny, v obýv. pokoji navíc krb. Elektroinstalace svělná a třřázová, TUV z el. boileru, plyn není zavedený, v kuchyni zrenovovaná linka, digestoř sporák - sklokeram. deska, el. trouba, myčka. V koupelně vana i sprchový kout, 2 umyvadla, WC kombi cca 5 rokř. (taktěg nefunkční). V podkroví vestavěném cca v r.1990 jsou na podlaze dřevotřsky, WC s nádrčkou, v koupelně sprch. kout a umyvadlo, okna stěgí - velux.

Dřm byl pořzen dle sdělení a předložených dokumentů cca v r. 1923, v r. 1990 byla zahájena rekonstrukce a vestavba podkroví, před 5ti roky provedeny další adaptace a modernizace (koupelna, obklady stropř, stěgí krytina, kuchyň linka aj.).



[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	21,90*6,10	=	133,59 m ²
Podkroví:	6,10*14,50	=	88,45 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	133,59 m ²	2,80 m
Podkroví:	88,45 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor:

Ov:	(21,90*6,10)*3,50	=	467,56 m ³
Ot:	(21,90*6,10)*(6,40-3,5)/2	=	193,71 m ³

Obestavěný prostor i celkem: = 661,27 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = pšídaná konstrukce, X = nehodnotí se)

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

Součet upravených objemových podílů: 99,39

ou:

(OP – objemový podíl, K – koeficient pro úpravu objemového podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Čiv.	Opotř. části	Opotř. celku
1. Základy:	S	8,20	100,0	1,00	8,20	8,26	89	150	59,33	4,9007
2. Zdivo:	S	21,20	100,0	1,00	21,20	21,34	89	130	68,46	14,6094
3. Stropy:	S	7,90	50,0	1,00	3,95	3,97	89	120	74,17	2,9445
	S	7,90	50,0	1,00	3,95	3,97	20	80	25,00	0,9925
4. Střecha:	S	7,30	100,0	1,00	7,30	7,34	89	120	74,17	5,4441
5. Krytina:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	3,42	7	50	14,00	0,4788
6. Klempířské konstrukce:	N	0,90	100,0	1,54	1,39	1,40	7	50	14,00	0,1960
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	70,0	1,00	4,06	4,08	89	100	89,00	3,6312
	S	5,80	30,0	1,00	1,74	1,75	20	50	40,00	0,7000
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,0	1,00	2,80	2,82	20	30	66,67	1,8801
9. Vnější obklady:	P	0,50	100,0	0,46	0,23	0,23	20	30	66,67	0,1533
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	50,0	1,00	1,15	1,16	20	30	66,67	0,7734
	S	2,30	50,0	1,00	1,15	1,16	5	30	16,67	0,1934
11. Schody:	S	1,00	100,0	1,00	1,00	1,01	20	60	33,33	0,3366
12. Dveře:	S	3,20	70,0	1,00	2,24	2,25	89	100	89,00	2,0025
	S	3,20	30,0	1,00	0,96	0,97	20	50	40,00	0,3880
13. Okna:	S	5,20	70,0	1,00	3,64	3,66	89	100	89,00	3,2574
	S	5,20	30,0	1,00	1,56	1,57	20	50	40,00	0,6280
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,0	1,00	2,20	2,21	20	30	66,67	1,4734
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,0	1,00	1,00	1,01	20	30	66,67	0,6734
16. Vytápění:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	5,23	20	25	80,00	4,1840
17. Elektroinstalace:	S	4,30	50,0	1,00	2,15	2,16	50	60	83,33	1,7999
	S	4,30	50,0	1,00	2,15	2,16	20	30	66,67	1,4401
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,22	20	30	66,67	2,1468
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,0	1,00	1,90	1,91	15	20	75,00	1,4325
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
22. Kanalizace:	S	3,10	50,0	1,00	1,55	1,56	50	60	83,33	1,2999
	S	3,10	50,0	1,00	1,55	1,56	20	30	66,67	1,0401
23. Vybavení kuchyní	N	0,50	100,0	1,54	0,77	0,77	5	15	33,33	0,2566
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,0	1,00	4,10	4,13	5	20	25,00	1,0325
25. Záchod:	S	0,30	50,0	1,00	0,15	0,15	5	20	25,00	0,0375
	S	0,30	50,0	1,00	0,15	0,15	20	30	66,67	0,1000
26. Ostatní:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	3,42	20	30	66,67	2,2801
Součet upravených objemových podílů:					99,39					Opotřebení: 62,7067

Ocenění:

Základní cena (dle příl. 1. 6):	=	2 290,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví (dle příl. 1. 6):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9939
Polohový koeficient K ₅ (příl. 1. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. 1. 38):	*	2,1550
Koeficient prodejnosti K _p (příl. 1. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,6340
Základní cena upravená	=	7 425,45 Kč/m ³
Plná cena:	661,27 m ³ * 7 425,45 Kč/m ³	= 4 910 227,32 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou		

7 %

Rodinný dům I.p.150 - zjištěná cena

- 3 079 041,51 Kč
= **1 831 185,81 Kč**

a₂) Stodola - § 3

Zděná z pilířů a cihel 15-50 cm, nahozená hrubými vápennými omítkami, vjezd 2 svlakovými vraty, na sedlovém krovu je nová tažková krytina. Stodola z r. 1940 byla adaptována (cca 5 roků): dvoje lamelová motorem poháněná vrata, betonové podlahy aj. Stodola je bez stropů.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Hala: K. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 12712

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $8,30 \cdot 17,4 - 2,55 \cdot 6,10 + 5,6 \cdot 4,65 + (6,10 + 5,70) \cdot 4,65 = 209,77 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součet
1.NP:	209,77 m ²	7,65 m	1 604,74 m ³
Součet	209,77 m ²		1 604,74 m ³

Průměrná výška podlaží: $PVP = 1 604,74 / 209,77 = 7,65 \text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha podlaží: $PZP = 209,77 / 1 = 209,77 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Oc: $(8,30 \cdot 17,40 - 2,55 \cdot 6,10) \cdot (4,0 + 3,65/2) + (5,6 \cdot 4,65) \cdot (3,20 + 2,80/2) + (6,10 + 5,70) \cdot 4,65 \cdot (4,0 + 1,70)/2 = 1 026,80 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem: = 1 026,80 m³

Výpočet koeficientu K₄:

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Íst [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	12,30	100,00	1,00	12,30
2. Svislé nosné konstrukce:	S	29,80	100,00	1,00	29,80
3. Stropy:	C	9,10	100,00	0,00	0,00
4. Krov, stěcha:	S	11,20	100,00	1,00	11,20
5. Krytiny stěch:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	70,00	1,00	0,49
	C	0,70	30,00	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	6,00	100,00	0,46	2,76
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
10. Schody:	C	0,70	100,00	0,00	0,00
11. Dveře:	P	2,10	100,00	0,46	0,97
12. Vrata:	N	2,40	50,00	1,54	1,85
	S	2,40	50,00	1,00	1,20
13. Okna:	C	4,40	100,00	0,00	0,00
14. Povrchy podlah:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
16. Elektroinstalace:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
17. Bleskosvod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	C	5,20	100,00	0,00	0,00

74,54

0,7454

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dlešení konstrukce, PP = přeplátnutý podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáť %	Giv. %	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	S	12,30	100,0	1,00	12,30	16,50	72	150	48,00	7,9200
2. Svislé nosné konstrukce:	S	29,80	100,0	1,00	29,80	39,98	72	100	72,00	28,7856
3. Stropy:	C	9,10	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
4. Krov, stěcha:	S	11,20	100,0	1,00	11,20	15,03	72	90	80,00	12,0240
5. Krytiny stěch:	S	2,80	100,0	1,00	2,80	3,76	7	50	14,00	0,5264
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	70,0	1,00	0,49	0,66	7	40	17,50	0,1155
	C	0,70	30,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	6,00	100,0	0,46	2,76	3,70	72	80	90,00	3,3300
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,20	100,0	0,46	1,47	1,97	72	80	90,00	1,7730
9. Vnitřní obklady:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
10. Schody:	C	0,70	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
11. Dveře:	P	2,10	100,0	0,46	0,97	1,30	72	72	100,00	1,3000
12. Vrata:	N	2,40	50,0	1,54	1,85	2,48	5	30	16,67	0,4134
	S	2,40	50,0	1,00	1,20	1,61	72	75	96,00	1,5456
13. Okna:	C	4,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
14. Povrchy podlah:	S	4,90	100,0	1,00	4,90	6,57	7	15	46,67	3,0662
15. Vytápění:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
16. Elektroinstalace:	S	4,80	100,0	1,00	4,80	6,44	20	30	66,67	4,2935
17. Bleskosvod:	C	0,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
18. Vnitřní vodovod:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
19. Vnitřní kanalizace:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
20. Vnitřní plynovod:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
21. Ohřev vody:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vnitřní hyg. vybavení:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
24. Výtahy:	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
25. Ostatní:	C	5,20	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					74,54	Opotřebení:				65,0932

Ocenění:

Základní cena (dle příl. 3):	=	1 468,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. 4):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9515
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP) :	*	0,6660
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7454
Polohový koeficient K ₅ (příl. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. 38):	*	2,1830
Koeficient prodejnosti K _p (příl. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5560

Základní cena upravená

	=	769,05 Kč/m ³
--	---	--------------------------

Plná cena:	1 026,80 m ³ * 769,05 Kč/m ³	=	789 660,54 Kč
------------	--	---	---------------

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 65,0932 %

Úprava ceny za opotřebení

-	514 015,31 Kč
---	---------------

Stodola - zjištěná cena

=	<u>275 645,23 Kč</u>
---	----------------------

U1) Skladu - 8 /

Na dřím navazující zděný sklad je lštěn podsklepený (8,5 m² s hloubkou založení 70 cm - neuvažuje se jako PP), je zde podhled /strop/ z KOB profilovaných plechů, paletové okno, beton. podlaha. Sedlový krov je pokračováním nad obytnou lští.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Zastavňené plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 5,55 \cdot 6,10 = 33,85 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	33,85 m ²	2,70 m

Obestavňný prostor:

$$\text{Ov:} \quad (5,55 \cdot 6,10) \cdot (3,50 + 2,90/2) = 167,58 \text{ m}^3$$

Výpočet koeficientu K_4 :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Í.ást [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100,00	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90
6. Klempířské konstrukce	N	1,90	100,00	1,54	2,93
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100,00	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100,00	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100,00	1,00	4,90

Součet upravených objemových podílů:	97,23
--------------------------------------	-------

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,9723

Ocenění:

Základní cena (dle p. 8. 1. 8): = 1 250,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby): * 0,9723

Polohový koeficient K_5 (př. 1. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
---	---	--------

Koeficient zmŕhny cen staveb K_i (pŕísl. l. 38):	*	2,1030
--	---	--------

Koeficient prodejnosti K_p (příl. 1. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5560
--	---	--------

Základní cena upravená = 1 207,93 Kč/m³

Plná cena: $167,58 \text{ m}^3 * 1\,207,93 \text{ Kč/m}^3 = 202\,424,91 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 89 rokT, předpokládaná další životnost (PDG): 21 rokT

Předpokládaná celková životnost (PCG): 110 rok

Opotřebení: $100 \% * S / PCG = 100 \% * 89 / 110 = 80,909 \%$ - 163 779,97 Kč

Sklad - zjištění	Há cena	=	38 644,94 Kč
-------------------------	----------------	----------	---------------------

c) Studna - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Ruční řerpadlo:	1 ks
Elektrické řerpadlo:	1 ks
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle pšl. ř. 10:

hloubka:	5,00 m	*	1 950,- Kč /m	+	9 750,- Kč
ruční řerpadlo:	1 ks	*	1 210,- Kč /ks	+	1 210,- Kč
elektrické řerpadlo:	1 ks	*	9 480,- Kč /ks	+	9 480,- Kč

Základní cena celkem = 20 440,- Kč

Polohový koeficient K_5 (pšl. ř. 14 - dle významu obce): * 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (pšl. ř. 38): * 2,3230

Koeficient prodejnosti K_p (pšl. ř. 39 - dle obce a účelu užití): * 0,5560

Plná cena = 22 440,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 rokř

Předpokládaná další řivotnost (PDř): 20 rokř

Předpokládaná celková řivotnost (PCř): 100 rokř

Opotřebení: $100 \% * S / PCř = 100 \% * 80 / 100 = 80,000 \%$ - 17 952,04 Kč

Studna - zjiřtřená cena = 4 488,01 Kč

d) Venkovní úpravy

d₁) Venkovní úpravy - ř 10

Dle ř 10/2: Cena venkovních úprav uvedených v pšloze ř. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceřovanou dle ř 3 typu J, K podle pšlohy ř. 2 nebo ř 5, popř. staveb podle ř 7, 8, tvoř-li tyto venkovní úpravy pšsluženství k těmto stavbám, se zjistí podle odstavce 1 nebo s výjimkou položek ř. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 pšlohy ř. 11 zjednoduřeným způsobem ve výři 2 až 3,5 % ze zjiřtřené ceny stavby oceřované podle ř 3 typu J, K pšlohy ř. 2 nebo ve výři 3,5 až 5,0 % ze zjiřtřené ceny stavby oceřované podle ř 5 a z ceny stavby nebo staveb tvořících k nim pšsluženství.

Jedná se o venk. úpravy: pšpojka vody ze studny s dom. vodárnou, řumpa, zpevnřné plochy - betony a dlařba, ploty, plot. vrata a vrátka aj. Vře starřího data - ve zhorřeném technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy ocenřné zjednoduřeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dřm ř.p.150	1 831 185,81 Kč
Sklad	38 644,94 Kč
Celkem:	1 869 830,75 Kč

Stanovené procento z ceny staveb:

Venkovní úpravy - zjištěná cena

	1 869 830,75
*	0,0350
=	<u>65 444,08 Kč</u>

e) Porosty

e₁) Trvalé porosty

Na pozemku okrasné i ovocné stromy a keře.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:	38 376,98
Celková výměřka pozemku [m ²]:	1011
Celková pokryvná plocha porostů [m ²]:	300
Cena pokryvné plochy porostů [Kč]:	11 387,83
Cena porostů je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	* 0,065
Cena smíšeného porostu:	= 740,21

Trvalé porosty - zjištěná cena = **740,21 Kč**

f) Pozemky

f₁) Pozemky LV č. 1627 - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměřka [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 150	675,00	35,00	23 625,-
Součet				23 625,-
Úprava ceny i příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			20 %	
Úprava ceny celkem			20 %	+ 4 725,-
Mezisoučet				28 350,-
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-3 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-5 %	
Úprava ceny celkem			-8 %	- 2 268,-
Mezisoučet				26 082,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,5560
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1830
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				31 656,98

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměřka [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	132/7	336,00	35,00	11 760,-
Součet				11 760,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				

u užití stavby	20 %	
	20 %	+ 2 352,-
mezisoučet		14 112,-
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	-3 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-5 %	
Úprava ceny celkem	-8 %	- 1 128,96
Mezisoučet		12 983,04
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:	*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. 1. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,5560
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 1. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1830
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem		6 303,26
Cena pozemku nesmí být nižší než 20,- Kč za m ² .		
Cena pozemku: 336,00 m ² * 20,- Kč/m ² = 6 720,- Kč		
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem		6 720,-
Pozemky LV 1. 1627 - zjištěná cena		<u>= 38 376,98 Kč</u>

II. Stanovisko k tržní ceně

Oceňovaná nemovitost je dle sdělení a zjištění v Katastru nemovitostí nositelem zástavního práva smluvního pro Hypotéční banku a.s. Praha (ve výši 3 114 000,- Kč) ze dne 21.8.2008. Při stanovení ceny obvyklé se k tomuto omezení vlastnického práva nepřihlíží.

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě k vlné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a vlné, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a vlné hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizaci prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě aase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /vlná cena/ snížené o přiměřené opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu K_5 , a z průměrných ukazatelů cen i PUC dle ÚRS Praha, a.s. (zaokr.):

Dřevěný p. 150:	5500,- Kč/m ³ * 661 m ³ i 62,7 %	=	1 356 000,- Kč
stodola+vedl.stavba+studna:	275645+38644+4488	=	319 000,- Kč
Venkovní úpravy:		=	30 000,- Kč
Celkem			1 705 000,- Kč

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 300-400,- Kč/m² - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování)

1011 m ² * 350,- Kč/m ²	é é é é é é é é	353 850,- Kč
Celkem /po zaokr./	é é é é é é é é é é é é é é é é é é	<u>2 060 000,- Kč</u>

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěšek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům bez nebytových prostor, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **nabídka je srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **velmi dobře obchodovatelná**.

Srovnávací nemovitosti:

Prodej, dům rodinný, 90 m² Adresa: Ohrada, Blatná



Cena: 1 890 000,- Kč včetně provize a právního servisu

Datum vložení: 11.6.2012

Budova: Cihlová, **Stav objektu:** Velmi dobrý, **Poloha domu:** Samostatný

Typ domu: Pšzemní, **Podlaží počet:** 1, **Plocha zastavěná:** 254 m²

Plocha užitná: 110 m², **Plocha podlahová:** 110 m², **Plocha pozemku:** 389 m²

Prodej - rodinný dům 3+kk v obci Blatná okr. Nymburk se zastavěnou plochou 90 m². Dům prošel v roce 2008 kompletní rekonstrukcí: rozvody vody, elektroinstalace, podlahové izolace, betony, okna, parapety, omítky, fasáda, ústřední topení přes elektrokotel a elektrické podlahové topení. Samostatné WC, koupelna s vanou, sprchovým koutem, umyvadlem, bidetem a vývody na pračku, prostorná chodba. Plyn na hranici pozemku v chodníku, vaření pomocí propan-butanové lahve, vlastní kopaná studna, septik. Možnost velké přídní vestavby. U domu kůlna. Celková plocha pozemku 389 m². Bezplatně využíván přilehlý pozemek 271 m². Obec Blatná poblíž Městeč Králové, dálnice D11 i exit 50.

Vyhodnocení: 1 890 000 i 5% : 110 = 16 300,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr., v případě podlaží budovy vychází tato cena o cca 30 % níže.)

Prodej, dům rodinný, 121 m² Adresa: Blatná



Cena: 1 850 000,- Kč



[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

elná **Stav objektu:** Velmi dobrý

t: 2 Plocha zastavěná: 121 m² **Plocha užitná:** 121 m²

Plocha podlažní: 121 m² **Plocha pozemku:** 869 m²

Krásný vesnický RD 3+kk určený k rekreaci (možno i celoroční bydlení) v obci Blatná. K objektu náleží letní kuchyně, dílna, kolna, chata pro hosty, bazén. Dřív prošel v roce 2002 rekonstrukcí. Z místa je velmi dobrá dostupnost do Města Králové, kde je kompletní občanská vybavenost. Jedná se o velmi pěkný objekt s rozlehlou zahradou cca 1.500 m².

Vyhodnocení: 1 850 000 ÷ 10% : 121 = 13 800,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr., podl. plocha odhadnutá dle foto)

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném místě a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 1,6 - 2,5 mil. Kč (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním i komparací cca 2 000 000,- Kč).

Negativní a pozitivní úvahy:

- obvyklá cena je ovlivněna velkou hospodářskou částí i bývalá stodola (částně adaptovaná)
- zástavní právo pro HB a.s. Praha
- menší pozemek, za stodolou neupravený
- + dobrý technický stav domu (po vestavbě podkrovní, adaptaci)
- + výhodná poloha

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně zřízení domů, aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota činí cca 100 % ceny zjištěné dle platného cenového předpisu k r. 2012, v tomto případě stanovují tržní hodnotu domu k p. 150 v Blatné:

cca 152 m² podlah.plochy, **13 000,- Kč/m² p.pl.**

152 * 13 000 ... 1 976 000,- Kč, pozn.: v případě prodeje nemovitosti bez zástavních práv + cena venkovní úprav a vedlejších /hospodářských staveb/ ... 2 050 000,- Kč

Srovnávací hodnota ... 2 050 000,- Kč

5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přibližuje se vlné hodnotě objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde nepřikazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 2 050 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitosti k p.150 v Blatné ... 2 050 000,- Kč

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současně situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

osti

(cena zjištěná dle vyhl. č. 387/2011 Sb.):

a) Hlavní stavby	=	
a ₁) Rodinný dům č.p.150	=	1 831 185,81 Kč
a ₂) Stodola	=	275 645,23 Kč
b) Sklad	=	38 644,94 Kč
c) Studna	=	4 488,01 Kč
d) Venkovní úpravy	=	65 444,08 Kč
e) Trvalé porosty	=	740,21 Kč
f) Pozemky LV č. 1627	=	38 376,98 Kč

Výsledná cena nemovitosti číselně celkem 2 254 525,26 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 číselně 2 254 530,- Kč

slovy: Dva miliony dvěstě padesát tisíc třicet Kč

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena nemovitosti č.p. 150 v Blatné 2 050 000,- Kč

slovy: dva miliony padesát tisíc Kč.

V Chrudimi, 11.6.2012

Ing. Miroslav Kopálek
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2206-27/11/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů tuji dokladem č. 2206-27/11/2012.

E. Seznam příloh

Příloha č. 1 (výpis z KN)

Příloha č. 2 (snímek mapy)