

## Znalecký posudek číslo 54 ZP/2012

o ceně nemovitostí – rozestavěná stavba stojící na pozemku vedeném jako stavební parcela č. 513 a rozestavěná stavba stojící na pozemku vedeném jako stavební parcela č. 514, pozemek vedený jako stavební parcela č. st. 513 a č. st. 514 a pozemky vedené jako pozemkové parcely č. 685/1 a č. 685/2 a č. 685/3 a dále vlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemku vedeném jako pozemková parcela č. 948/7, vše v katastrálním území a v obci Choltice, v části obce Choltice.



Objednatel : Exekutorský úřad Pardubice  
JUDr. Arnošt Hofman, soudní exekutor  
se sídlem 9. května 215  
533 72 Moravany

Účel posudku : Stanovit ceny nemovitostí podle nyní platných  
cenových předpisů a uvést jejich cenu obvyklou na  
základě usnesení č. j.: 029 EX 234/11-44

Oceněno ke dni : 1. 6. 2012

Posudek vypracovala : Ing. Petra Kolářová  
Staré Jesenčany 94  
530 02 Staré Jesenčany

Tento posudek obsahuje 23 stran textu a 6 stran příloh a objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Datum vypracování : 13. 6. 2012

**OBSAH:**

1. NÁLEZ
2. POSUDEK – ocenění nemovitosti
  - 2.1. Cena dle platných cenových předpisů
  - 2.2. Srovnávací metoda ocenění nemovitostí
  - 2.3. Závěrečná rekapitulace
3. STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

**Přílohy:**

- Příloha 1 - Seznam nemovitostí na LV č. 1113, LV č. 1119 ( ČÚZK )
- Příloha 2 - Kopie katastrální mapy
- Příloha 3 - Fotodokumentace ze dne 13. 5. 2012
- Příloha 4 - Mapa s umístěním oceňované nemovitosti

## **1. NÁLEZ**

### **ÚKOL ZNALCE**

Úkolem znalce je ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené podle nyní platných cenových předpisů a uvést jejich obvyklou cenu s přihlédnutím k lokalitě a výši cen nemovitostí v daném regionu a to:

- rozest. budova na st. parc. č. 513 a rozest. budova na st. parc. č. 514 ve vlastnictví povinné Ludmily Řezáčové, st. parc. č. 513 – zastavěná plocha a nádvoří ( 144 m<sup>2</sup> ), st. parc. č. 514 – zastavěná plocha a nádvoří ( 71 m<sup>2</sup> ), parc. č. 685/1 – orná půda (16924 m<sup>2</sup> ), parc. č. 685/2 – vodní plocha ( 1338 m<sup>2</sup> ), parc. č. 685/3 – ostatní plocha ( 118 m<sup>2</sup> ) vedené u KP Pardubice pro obec a k. ú. Choltice na LV 1113
- podíl o velikosti ½ ve vlastnictví povinné Ludmily Řezáčové – parc. č. 948/7 – ostatní plocha ( 808 m<sup>2</sup> ) vedené u KP Pardubice, pro obec a k. ú. Choltice na LV 1119 k datu místního šetření, tj. k 1. 6. 2012, jako podklad v exekučním řízení.

### **PODKLADY PRO OCENĚNÍ**

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady:

- Usnesení o jmenování znalce č. j. 029 EX 234/11-44
- Šetření na internetu ( nahlizeni.cuzk.cz, mapy.cz )
- Místní šetření ze dne 1. 6. 2012
- Informace a sdělení získaná na Úřadě městyse Choltice – stavební odbor, prohlídka dokumentace k daným stavbám
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců a odhadců
- Mapa obce a okolí
- Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb a vyhlášky č. 387/2011 Sb.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin, a internetového serveru ( sreality.cz )

### **PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI**

Místní šetření bylo provedeno dne 1. 6. 2012. Nemovitosti nebyly zpřístupněny.

#### VLASTNICKÉ ÚDAJE, OMEZENÍ VLASTNICTVÍ

Dle šetření na internetu v nahlizenidokn.cuzk.cz je vlastníkem nemovitostí –

- rozestavěná stavba stojící na pozemku vedeném jako stavební parcela č. 513 a rozestavěná stavba stojící na pozemku vedeném jako stavební parcela č. 514, pozemek vedený jako stavební parcela č. st. 513 a 514 a pozemky vedené jako pozemkové parcely č. 685/1 a 685/2 a 685/3 vše v katastrálním území a v obci Choltice – paní Ludmila Řezáčová, Češkova 1240, Pardubice
- vlastnický podíl o velikosti ½ na pozemku vedeném jako pozemková parcela č. 948/7, vše v katastrálním území a v obci Choltice - paní Ludmila Řezáčová, Češkova 1240, Pardubice

V oddíle omezení vlastnického práva – je zapsáno zástavní právo smluvní, nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji, zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské. Vzhledem k účelu ocenění není na tato omezení brán zřetel.

#### CELKOVÝ POPIS

Městys Choltice se nachází v okrese Pardubice, kraj Pardubický, cca 15 km jihozápadně od krajského města Pardubice a 9 km jihovýchodně od obce s rozšířenou působností Přelouče. Žije zde cca 1 035 obyvatel. V obci se nachází barokní zámek se zámeckou oborou, základní občanská vybavenost, koupaliště, spotrovní areál, základní a mateřská škola, zdravotní středisko, pošta. Obec je plynofikována. Dopravní dostupnost je dobrá, obcí prochází silnice II. a III. tř., obsluhnost zajištěna autobusy, kousek za hranicí obce je železniční zastávka lokální trati do Prachovic.

Předmětem ocenění jsou dvě stavby s rozsáhlými pozemky na kraji obce – rozestavěná stavba rodinného domu, rozestavěná stavba garáže, venkovní úpravy, pozemky, na které bylo v roce 2008 Úřadem městyse Choltice vydáno Rozhodnutí o umístění stavby – rodinného domu s garáží.

Dle projektové dokumentace ( PD č. 2/221/2467 ing. P. Bogaj, První stavební Chrudim, z r. 2008 ) je na pozemku parc. č. 685 navržen tradičně zděný rodinný dům se sedlovou střechou s polovalbou, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. V prvním nadzemním podlaží je navržena kotelna, technická místnost, WC, pracovna, kuchyň, jídelna, a obývací pokoj, v podkroví ložnice, pokoj, koupelna a šatna. Vtápění je navrženo ústřední teplovodní s deskovými otopnými tělesy s kotlem zplynovacím na dřevo. Ostatní technické instalace, vybavení a zařízení je v současném standardu. Zastavěná plocha rodinného domu 147,50 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 845,50 m<sup>3</sup>. Příjezd je plánován po nové komunikaci na p. č. 948/7.

V zeleném pásu p. p. č. 725/150 vede vodovod VAK, z něho je navržena nová přípojka vody, napojení elektriky je z vrchní sítě nn do zděného pilíře s elektroměrem na hranici pozemku ( příjezdové cesty na p. p. č. 948/7 ), plyn na hranici pozemku plynoměrný pilíř s HUP. Odkanalizování je řešeno do malé domovní čistírny s přečištěním do akumulací nádrže.

Vedle rodinného domu je navržena garáž, zděná s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s účelově využitým podkrovím ke skladování, přístupným po venkovním ocelovém schodišti. Zastavěná plocha 73,40 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 453 m<sup>3</sup>.

**Skutečný stav** ( ke dni místního šetření )

Rozestavěná stavba rodinného domu na parc. č. st. 513

Byly provedeny základové konstrukce, obvodové zdivo z keramických tvárnic do úrovně prvního nadzemního podlaží a stropní konstrukce, osazena okna  
Byly zhotoveny přípojky inženýrských sítí – vody, elektřiny.

Rozestavěná stavba garáže na parc. č. st. 514

Dne 5. 4. 12 bylo podáno – Ohlášení stavby – změna stavby před dokončením, se změnou užívání k bydlení. První nadzemní podlaží bude sloužit jako sklad krmiv pro hospodářská zvířata, v podkroví je byt s obytnou plochou 51 m<sup>2</sup>, který se skládá ze dvou pokojů, obytné místnosti s kuchyňským koutem, koupelny s WC. Komunikační spojení vnitřním schodištěm. Stavba je běžného založení s hydroizolací, obvodové stěny z keramických tvárnic v tl. 40 cm, krov dřevěný, krytina skládaná z betonových tašek, osazeny výplně otvorů s izolačním dvojsklem, garážová vrata výklopná, střešní okna. Vnitřní dispozice a úpravy povrchů včetně technického zařízení je zřejmě provedeno, protože se objekt užívá, vytápění elektrickými přímotopy.

Úpravy venkovních povrchů chybí, klempířské kce chybí.

Objekt je napojen na přípojky inženýrských sítí k rodinnému domu na parc. č. 513 – voda, elektřina, odkanalizován do nově vybudované domovní ČOV.

Venkovní úpravy

Stavby s pozemky jsou oploceny, je provedena přípojka vody, přípojka elektřiny s elektroměrem umístěným v pilíři na hranici příjezdové cesty, pilíř s HUP na hranici příjezdové cesty – domovní přípojka není zřízena, domovní ČOV

Pozemek

Jedná se o mírně svažité pozemky zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 1113 a č. 1119 pro k. ú. Choltice.

Parcela stavební č. 513 o výměře 144 m<sup>2</sup> označená jako zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna rozestavěnou stavbou rodinného domu

Parcela stavební č. 514 o výměře 71 m<sup>2</sup> označená jako zastavěná plocha a nádvoří je zastavěna rozestavěnou stavbou původně garáže, nyní po ohlášení změny stavby před dokončením a změny užívání - k bydlení

Parcela pozemková č. 685/1 o výměře 16 924 m<sup>2</sup> označená jako orná půda je užívána jako zahrada. Pozemek se nachází v historické zóně obce, dle platného územního plánu není určen k zastavění.

Parcela pozemková č. 685/2 o výměře 1 338 m<sup>2</sup> označená jako vodní plocha je uprostřed zahrady – pozemku p. č. 685/1 a jedná se o uměle zhotovenou vodní nádrž

Parcela pozemková č. 685/3 o výměře 118 m<sup>2</sup> označená jako ostatní plocha se nachází uprostřed umělé vodní nádrže p. p. č. 685/2 a vytváří ostrůvek

Podíl o velikosti 1/2 na parcele pozemkové č. 948/7 o výměře 808 označené jako ostatní plocha, kde pozemek slouží jako přístupová komunikace s nepevným povrchem.

## 2. POSUDEK – ocenění nemovitosti

*Definice : Obecná ( obvyklá, tržní ) cena je cena, které by bylo možné za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazvána cenou obvyklou.*

### 2.1. Cena dle platných cenových předpisů

#### Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 2.1.1. Ocenění staveb

##### 2.1.1.1. Rozestavěná stavba rodinného domu na parc. č. st. 513

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 5, 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  
Střeška: 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 <sup>2</sup> ]
nadzemní podlaží	12,48*11,00+3,88*1,2+3,88*2,00	= 149,70

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
nadzemní podlaží	149,70 m <sup>2</sup>	3,38 m

#### Obestavěný prostor:

#### Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]
nadzemní podlaží	(12,48*11,00+3,88*1,2+3,88*1,70)*(3,38)	= 502,04 m <sup>3</sup>
zastřešení	(12,48*11,00+3,88*1,2*2)*(1,55+3,5/2)+(16,00*(2,4/2)*2)	= 522,15 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	502,04 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	522,15 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		1 024,19 m <sup>3</sup>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	šikmá, krov dřevěný	S	100
5. Krytina	skládaná betonová	S	100
6. Klempířské konstrukce	poplastovaný plech	N	100
7. Vnitřní omítky	vápnocementové štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové s omítkovinou	S	100
9. Vnější obklady	sokl	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	zdvojená s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	rozvod studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	odkanalizování kuchyně, soc. zař.	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	běžné	S	100
25. Záchod	standardní splachovací	S	100
26. Ostatní	standardní	S	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	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	N	0,90	100	1,54	1,39
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					100,49

#### Výpočet stupně rozestavěnosti nedokončené stavby:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,17	100,00	8,17
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,10	60,00	12,66
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,86	100,00	7,86
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,26	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,38	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39	1,38	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,77	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,79	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,29	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,18	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,17	60,00	3,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,19	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,17	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,28	0,00	0,00



18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,18	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,89	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,08	20,00	0,62
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,08	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,38	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 100,49 Rozestavěnost: 32,41

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 290,-
Koeficient využití podkrovní (dle příl. č. 6):		*	1,200
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	1,0049
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K1 (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1550
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,3280

Základní cena upravená	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	6 269,61
Plná cena:	1 024,19 m <sup>3</sup> * 6 269,61 Kč/m <sup>3</sup>	=	6 421 271,87 Kč

#### Výpočet nedokončené stavby:

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,3241
Nedokončená stavba	=	2 081 005,79 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S):	2 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	98 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	100 roků
Opotřebení:	$100\% * S / PCŽ = 100\% * 2 / 100 = 2,000\%$
	= 41 620,12 Kč

Rozestavěná stavba rodinného domu na parc. č. st. 513 - zjištěná cena	=	2 039 385,67 Kč
---	---	-----------------

#### 2.1.1.2. Rozestavěná stavba rodinného domu na parc. č. st. 514

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkrovní:	má podkrovní nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím

Kód kl  
Výpoč  
Název  
nadze  
Zastav  
Název  
nadze  
Obes  
Výpoč  
Název  
nadze  
zastř  
(PP =  
Název  
nadze  
zastř  
Obes  
Popi  
(S =  
A = p  
Kon  
1. Z  
2. Z  
3. S  
4. S  
5. K  
6. K  
7. V  
8. F  
9. V  
10.  
11.  
12.  
13.  
14.  
15.  
16.  
17.

**Výpočet jednotlivých ploch:**

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
nadzemní podlaží	10,80*6,80	=	73,44

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
nadzemní podlaží	73,44 m <sup>2</sup>	3,90 m

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
nadzemní podlaží	(10,80*6,80)*(3,90)	=	286,42 m <sup>3</sup>
zastřešení	(10,80*6,80)*(1,23+2,4/2)	=	178,46 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	286,42 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	178,46 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		464,88 m <sup>3</sup>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	keramické tvárnice	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	sedlová, krov dřevěný	S	100
5. Krytina	skládaná betonová	S	100
6. Klempířské konstrukce	poplastovaný plech	N	100
7. Vnitřní omítky	vápnocementové štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápnocementové s omítkovinou	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	běžné	S	100
12. Dveře	běžné	S	100
13. Okna	zdvojená s izolačním dvojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	běžné	S	100
15. Podlahy ostatních místností	běžné	S	100
16. Vytápění	lokální	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100

18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	rozvod studené a teplé	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	odkanalizování kuchyně, soc. zař.	S	100
23. Vybavení kuchyně	běžné	S	100
24. Vnitřní vybavení	běžné	S	100
25. Záchod	běžný	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	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	N	0,90	100	1,54	1,39
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	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
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					93,28

#### Výpočet stupně rozestavěnosti nedokončené stavby:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro přepočtení obj. podílů)

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S 8,20	100	1,00	8,20	8,79	100,00	8,79

2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	22,73	100,00	22,73
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,47	100,00	8,47
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,83	100,00	7,83
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,64	100,00	3,64
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39	1,49	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	6,22	100,00	6,22
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	3,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,47	100,00	2,47
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,07	100,00	1,07
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,43	100,00	3,43
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,57	100,00	5,57
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,36	100,00	2,36
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,07	100,00	1,07
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39	2,56	100,00	2,56
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,61	100,00	4,61
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,64	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,43	100,00	3,43
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	2,04	100,00	2,04
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,32	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,54	100,00	0,54
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,40	100,00	4,40
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,32	100,00	0,32
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					93,28	Rozestavěnost:		91,55

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):		*	1,
			1200
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,9328
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Kí (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1550
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,3280
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]		=	<u>5 819,78</u>
Plná cena: 464,88 m <sup>3</sup> * 5 819,78 Kč/m <sup>3</sup>		=	<u>2 705 499,33 Kč</u>

#### Výpočet nedokončené stavby:

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,9155
Nedokončená stavba	=	<u>2 476 884,64 Kč</u>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 0 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 100 = 0,000 \%$	-	0,- Kč
<b>Rozestavěná stavba rodinného domu na parc. č. st. 514 - zjištěná cena</b>	=	<b>2 476 884,64 Kč</b>

#### 2.1.1.3. Přípojka vody

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Délka:	70,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

##### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 70,00 m * 360,- Kč / m	=	25 200,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3230
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3280
<b>Plná cena:</b>	=	<b>66 079,50 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 2 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,000 \%$	-	2 643,18 Kč

<b>Přípojka vody - zjištěná cena</b>	=	<b>63 436,32Kč</b>
--------------------------------------	---	--------------------

#### 2.1.1.4. Vodoměrná šachta

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	1.2. Vodoměrná šachta - betonová s ocelovým poklopem
Výměra:	1,00 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

##### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 m <sup>3</sup> * 3 500,- Kč / m <sup>3</sup>	=	3 500,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3230
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3280
<b>Plná cena:</b>	=	<b>9 177,71 Kč</b>

##### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 2 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 50 = 4,000 \%$	-	367,11 Kč

Vodoměrná šachta - zjištěná cena = 8 810,60Kč

**2.1.1.5. Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - stavební část**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úprava § 10: 2.5.1. Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - stavební část  
Výměra: 1,00 ks  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 ks \* 23 500,- Kč / ks = 23 500,- Kč  
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 0,8500  
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,3270  
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 1,3280  
Plná cena: = 61 727,86 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 1 rok  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 50 = 2,000 \%$  - 1 234,56 Kč

Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - stavební část - zjištěná cena = 60 493,30Kč

**2.1.1.6. Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - technologie**

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úprava § 10: 2.5.1. Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - technologie  
Výměra: 1,00 ks  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 ks \* 15 700,- Kč / ks = 15 700,- Kč  
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 0,8500  
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,3270  
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 1,3280  
Plná cena: = 41 239,47 Kč

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 1 rok  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 20 = 5,000 \%$  - 2 061,97 Kč

Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - technologie - zjištěná cena = 39 177,50Kč

### 2.1.1.7. Přípojky elektro

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi
Délka:	60,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 60,00 m * 140,- Kč / m	=	8 400,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,2410
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3280
<b>Plná cena:</b>	<b>=</b>	<b>21 248,98 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 2 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 2 / 50 = 4,000\%$	-	849,96 Kč

<b>Přípojky elektro - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>20 399,02 Kč</b>
---	----------	---------------------

### 2.1.1.8. Pilíř elektroměr

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	35.1. Jiné - počet
Počet:	1,00 kus

#### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 kus * 8 000,- Kč / kus	=	8 000,- Kč
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3280
<b>Plná cena:</b>	<b>=</b>	<b>10 624,- Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 1 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 1 / 50 = 2,000\%$	-	212,48 Kč

<b>Pilíř elektroměr - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>10 411,52 Kč</b>
---	----------	---------------------

### 2.1.1.9. Pilíř HUP

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava § 10:	35.1. Jiné - počet
Počet:	1,00 kus

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 kus * 6 000,- Kč / kus	=	6 000,- Kč
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3280
<b>Plná cena:</b>	=	<b>7 968,- Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 1 rok		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 1 / 50 = 2,000 \%$	-	159,36 Kč

<b>Pilíř HUP - zjištěná cena</b>	=	<b>7 808,64Kč</b>
----------------------------------	---	-------------------

**2.1.1.10. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek****Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úprava § 10:	13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek
Výměra:	1,8*200 = 360,00 m <sup>2</sup> pohledové plochy
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 11): 360,00 m <sup>2</sup> * 290,- Kč / m <sup>2</sup>	=	104 400,- Kč
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3230
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,3280
<b>Plná cena:</b>	=	<b>273 757,93 Kč</b>

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

Stáří (S): 2 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 40 = 5,000 \%$	-	13 687,90 Kč

<b>Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek - zjištěná cena</b>	=	<b>260 070,03Kč</b>
---	---	---------------------

**2.1.2. Ocenění pozemků****2.2.2.1. Pozemek parc. č.st. 513, parc. č. st. 514, parc. č. 685/1, parc. č. 685/2, parc. č. 685/3****Ocenění:****Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:****Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:**

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k	50 %
--	------



jejich zřízení určených:		
Úprava cen:		50 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		10 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	50% + 10% * (100 % + 50%)	65,00 %
Zdůvodnění použití přírážek a srážek:		
klidná lokalita vhodná k bydlení		
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		1,3280
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	35,23	1,00	2,1550	1,3280	65,00	166,36
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	35,23	0,40	2,1550	1,3280	65,00	66,54

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	513	114,00	166,36	18 965,04
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	514	71,00	166,36	11 811,56
§ 28 odstavec 5	zahrada	685/1	16 924,00	66,54	1 126 122,96
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	685/3	118,00	66,54	7 851,72
Stavební pozemky - celkem					1 164 751,28

**Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch:**

Přehled použitých jednotkových cen pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	Přírážka	$K_i$	$K_p$	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 31 odstavec 5	35,23	0,07			1,000	2,47
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m <sup>2</sup> .						10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 31 odstavec 5	vodní plocha	685/2	1 338,00		10,00	13 380,-
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem						13 380,-

**Pozemek parc. č.st. 513, parc. č. 514. parc. č. 685/1, parc. č. 685/2, parc. č. 685/3 - zjištěná cena** = **1 178 131,28 Kč**

**2.1.2.2. Vlastnický podíl na pozemku parc. č. 948/7**

**Ocenění:****Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:**

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,3280
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 6 b) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace v areálu, nebo komerční</b>						
§ 28 odst. 6 b)	35,23	1,00	2,1550	1,3280		100,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 b)	ostatní plocha	948/7	808,00	100,82	81 462,56
Stavební pozemek - celkem					81 462,56
					=
					<b>81 462,56 Kč</b>

**Výpočet vlastnického podílu:**

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
<b>Vlastnický podíl na pozemku parc. č. 948/7 - zjištěná cena</b>	=	<b>40 731,28 Kč</b>

**3. Ocenění trvalých porostů****2.1.3.1. Porosty****Okrasné dřeviny oceněné zjednodušeným způsobem: § 42**

Celková cena pozemku:	Kč	1 164 751,28
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	17 227
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	1 000
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	67 611,96
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných dřevin:	=	5 747,02
<b>Porosty - zjištěná cena</b>		<b>5 747,02 Kč</b>

## Rekapitulace výsledných cen

<b>2.1.1. Ocenění staveb</b>	
2.1.1.1. Rozestavěná stavba rodinného domu na parc. č. st. 513	2 039 385,70 Kč
2.1.1.2. Rozestavěná stavba rodinného domu na parc. č. st. 514	2 476 884,60 Kč
2.1.1.3. Přípojka vody	63 436,30 Kč
2.1.1.4. Vodoměrná šachta	8 810,60 Kč
2.1.1.5. Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - stavební část	60 493,30 Kč
2.1.1.6. Čistírny pro 3 - 5 ekv. obyvatel - technologie	39 177,50 Kč
2.1.1.7. Přípojky elektro	20 399,- Kč
2.1.1.8. Pilíř elektroměr	10 411,50 Kč
2.1.1.9. Pilíř HUP	7 808,60 Kč
2.1.1.10. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek	260 070,- Kč
<b>2.1.1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>4 986 877,10 Kč</b>
<b>2.1.2. Ocenění pozemků</b>	
2.1.2.1. Pozemek parc. č.st. 513, parc. č. st. 514. parc. č. 685/1, parc. č. 685/2, parc. č. 685/3	1 178 131,30 Kč
2.1.2.2. Vlastnický podíl na pozemku parc. č. 948/7	40 731,30 Kč
<b>2.1.2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>1 218 862,60 Kč</b>
<b>2.1.3. Ocenění trvalých porostů</b>	
2.1.3.1. Porosty	5 747,- Kč
<b>2.1.3. Ocenění trvalých porostů celkem</b>	<b>5 747,- Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>6 211 486,70 Kč</b>
<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>6 211 486,70 Kč</b>

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 6 211 490,- Kč**

## 2.2. Metoda cenového porovnání

*Definice:* Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např. : druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Na trhu nemovitostí v okrese Pardubice jsou k datu ocenění nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsem uvažovala prodeje a předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny níže uvedených objektů a to porovnání jako celku.

Oceňované nemovitosti lze oddělit a ocenit samostatně:

- 2.2.1. Rozestavěná stavba RD na parc. č. st. 513 s pozemkem cca 1500 m<sup>2</sup>
- 2.2.2. Rozestavěná stavba RD na parc. č. st. 514 s pozemkem cca 1500 m<sup>2</sup>
- 2.2.3. Pozemky p. p. 685/1 s výměrou (16 924 – 3 000) m<sup>2</sup>, p. p. č. 685/2 s výměrou 1 338 m<sup>2</sup>, p. p. č. 685/3 s výměrou 118 m<sup>2</sup>, podíl na p. p. č. 948/7 s výměrou 808 m<sup>2</sup>

Za podobné vhodné prodeje lze uvést následující porovnání

č.	Lokalita	Velikost	Popis
1.	Barchov	1.NP+podkroví ZP 93 m <sup>2</sup> , UP 111 m <sup>2</sup>	Novostavba menšího RD, zbývá dokončit vrstvy podlah, obklady, bez vybavení, veškeré IS, pozemek 300 m <sup>2</sup>
2.	Choltice	Přízemní 2+1, ZP 100 m <sup>2</sup>	Starší menší RD po celkové modernizaci, částečně podsklepený, možnost půdní vestavby, veškeré IS, pozemek 1000 m <sup>2</sup>
3.	Rašovy	1.NP+podkroví ZP 60 m <sup>2</sup> UP 110 m <sup>2</sup>	Rozestavěný RD, hrubá stavba se zastřešením, přípojky na IS dokončeny, zahrada 820 m <sup>2</sup>
4.	Bylany Lány	1.NP+podkroví ZP 121 m <sup>2</sup> UP 199 m <sup>2</sup>	Rozestavěný RD do úrovně 1.NP se stropem, přípojak EL, ostatní sítě při hranici, pozemek 1375 m <sup>2</sup>
5.	Dřemice	Přízemní bungalov ZP 208 m <sup>2</sup>	Rozestavěný RD, hrubá stavba se zastřešením, osazený výplně otvorů, veškeré IS, pozemek 1 200 m <sup>2</sup>

2.2.1. Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - Rozestavěná stavba RD na parc. č. st. 513 s pozemkem cca 1500 m<sup>2</sup>

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 jiné (pozemek)	K5 příslušenství	KC	Cena oceň. objektu
1	2 750 000	0,85	2 337 500	1,01	1,10	0,50	1,20	1,00	0,6666	1 558 177,50
2	2 199 000	0,85	1 869 150	1,00	1,10	0,50	1,00	1,00	0,5500	1 028 032,50
3	1 190 000	0,85	1 011 500	1,02	1,20	0,80	1,00	1,03	1,0086	1 020 174,62
4	1 290 000	0,85	1 096 500	1,01	1,00	1,05	1,00	1,03	1,0923	1 197 723,40
5	2 950 000	0,85	2 507 500	1,01	1,00	0,85	1,00	0,95	0,8156	2 045 054,31
Celkem průměr									Kč	1 369 832,-

Cena srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti, zejména polohu, velikost, poptávku realitního trhu a stavebně technický stav, pro danou nemovitost navržena na 1 500 000,- Kč.

2.2.2. Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - Rozestavěná stavba RD na parc. č. st. 513 s pozemkem cca 1500 m<sup>2</sup>

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 stav a vybavení	K4 jiné (pozemek)	K5 příslušenství	KC	Cena oceň. objektu
1	2 750 000	0,85	2 337 500	1,01	1,01	0,98	1,20	1,00	1,1996	2 804 152,89
2	2 199 000	0,85	1 869 150	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000	1 869 150,00
3	1 190 000	0,85	1 011 500	1,02	1,00	1,50	1,01	1,00	1,5453	1 563 070,95
Celkem průměr									Kč	2 078 791,-

Cena srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti, zejména polohu, velikost, poptávku realitního trhu a stavebně technický stav, pro danou nemovitost navržena na spodní hranici daného intervalu, na 2 000 000,- Kč.

- K1 Koeficient úpravy polohy objektu  
K2 Koeficient úpravy velikosti objektu

- K3 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší-horší)  
K4 Koeficient úpravy na velikost pozemku  
K5 Koeficient úpravy na velikosti příslušenství k objektu  
KC Koeficient celkový  $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

*Pozn. V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné objekty a to z nabídky prodej, zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 0,85 .*

2.2.3. Pozemky p. p. 685/1 s výměrou (16 924 – 3 000) m<sup>2</sup>, p. p. č. 685/2 s výměrou 1 338 m<sup>2</sup>, p. p. č. 685/3 s výměrou 118 m<sup>2</sup>, podíl na p. p. č. 948/7 s výměrou 808 m<sup>2</sup>

Pozemek se nachází mimo zastavěnou část obce, v historické zóně. Dle platného územního plánu není určen k zastavění.

Tento druh pozemků je obchodován v rozmezí 50,- až 200 Kč/m<sup>2</sup>, vzhledem k novému návrhu územního plánu, kde jsou již tyto pozemky navrženy k zástavbě, navrhuji cenu při horní hranici intervalu.

Výměra pozemku	15 784 m <sup>2</sup>
Jednotková cena pozemku	200,- Kč/m <sup>2</sup>
Obecná hodnota pozemku	3 156 800,- Kč

#### Rekapitulace cen srovnávací metodou

2.2.1. Rodinný dům č. p. 31 na p. č. st. 13	1 500 000,- Kč
2.2.2. Rozestavěná stavba na p. č. st. 10/10	2 000 000,- Kč
2.2.3. Oddělitelný pozemek	3 000 000,- Kč
<b>Celkem cena srovnávací metodou</b>	<b>6 500 000,- Kč</b>

#### 2.4. Závěrečná rekapitulace

Cena dle platných cenových předpisů	6 211 490,- Kč
Cena zjištěná srovnávací metodou	6 500 000,- Kč

#### 3. STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním rodinným domům, právním vztahům, zohledněním situace na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

**obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí** – rozestavěná stavba stojící na pozemku vedeném jako stavební parcela č. 513 a rozestavěná stavba stojící na pozemku vedeném jako stavební parcela č. 514, pozemek vedený jako stavební parcela č. st. 513 a 514 a pozemky vedené jako pozemkové parcely č. 685/1 a 685/2 a 685/3 a dále vlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemku vedeném jako pozemková parcela č. 948/7, vše v katastrálním území a v obci Choltice.

- podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí k datu ocenění 1. 6. 2012, po zaokrouhlení na :

**6 000 000,- Kč**

( slovy : šestmilionůkorunčeských )

Ing. Petra Kolářová  
Staré Jesenčany 94  
530 02 Staré Jesenčany



#### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. 12. 2008, Spr. 2293/82008 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady – specializaci nemovitostí, rozpočty stavebních prací.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 54 ZP 2012 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 54/ZP/2012.

## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 1113  
Katastrální území: Chotčice 652369  
[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Řezáčová Ludmila	Češkova 1240, Pardubice, Zelené Předměstí (Pardubice I), 530 02	

## Parcely

Parcelní číslo
<a href="#">st. 513</a>
<a href="#">st. 514</a>
685/1
685/2
685/3

## Stavby

Číslo
<a href="#">rozestav. na parcele st. 513</a>
<a href="#">rozestav. na parcele st. 514</a>

## Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#)

Platnost k 18.06.2012 06:52:03



## Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 1119  
Katastrální území: Chotovice 652369  
[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

<i>Vlastnické právo</i>		
Jmenný název	Adresa	Podíl
Fránek Ignác	Češkova 1240, Pardubice, Zelené Předměstí (Pardubice I), 530 02	1/2
Rezáčová Luomila	Češkova 1240, Pardubice, Zelené Předměstí (Pardubice I), 530 02	1/2

## Parcely

Parcelní číslo
948/7

## Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

## Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

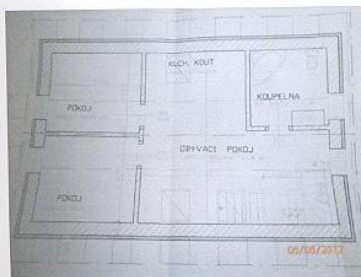
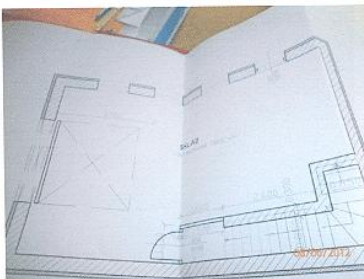
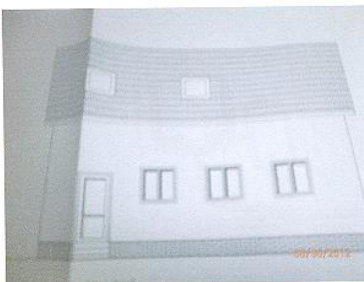
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice](#).

Platnost k 18.06.2012 06:52:03



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nábově (PDF formát).

Rozestavená stavba na parc. č. st. 514



Rozestavěná stavba na parc. č. st. 513

