

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 1817/22/16

o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 2070 s příslušenstvím a pozemky par.č. 3941 a 1544/12 kat. území a obec Náchod (LV č. 1214), vedlejších staveb bez č.p. s příslušenstvím a pozemky par.č. 1834, 1835 a 1544/3, kat. území Městská Kramolna, obec Kramolna (LV č. 266).

Objednavatel posudku:

REXIM REALITY s.r.o.
Murmanská 1475/4
100 00 PRAHA 10

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti a stanovení obvyklé ceny pro účely provedení veřejné dražby nedobrovolné č.j. 442ND2016.

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Oceněno ke dni:

25.října 2016

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Pokorný
Smetanova 395
Nové Město nad Metují

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 17 stran a přílohu – kopii katastrální mapy.

V Novém Městě nad Metují, dne 24.října 2016

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá na okraji zastavěné části obcí Náchod a Kramolna, a je přímo přístupná z místní, částečně zpevněné komunikace.

Oceňovaná nemovitost je zapsána na LV č. 1214 - k.ú. Náchod a na LV č. 266 k.ú. Městská Kramolna.

Objekty i pozemky z obou LV jsou vzájemně propojeny a oploceny a tvoří jednotný funkční celek s jedním přístupem. Nelze tedy rozdělit cenu nemovitosti dle LV.

Nemovitost je tvořena :

- pozemky par.č. 3941, 1544/12, 1834, 1835, a 1544/3
- rozestavěnou přístavbou k domku č.p. 2070 na par.č. 1544/12 a 1544/3 (jsou provedeny pouze základy), stavební povolení na tuto přístavbu bylo vydáno v roce 2008),
- vedlejšími stavbami - sklad nářadí na par.č. 1834
 - zděná kolna na par.č. 1544/3
- část venkovních úprav (které nejsou zahrnuty do ceny RD)
- vrtanou studnou,
- rodinným domkem č.p. 2070 na par. č. 3941 a 1835, postaveném v roce 2005,
- okrasnými porosty

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpisy z katastru nemovitostí a to :

- pro k.ú. a obec Náchod, list vlastnictví č. 1214,
 - a pro k.ú. Městská Kramolna, obec Kramolna, list vlastnictví č. 266,
- oba výpisy byly vyhotoveny dálkovým přístupem dne 7.10.2016

Kopie katastrální mapy.

Částečná výkresová dokumentace rozestavěné přístavby rodinného domku.

Získané údaje.

Zjištění a zaměření provedené na místě.

Znalecký posudek z roku 2015.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti :

- na listu vlastnictví č. 1214 pro k.ú. a obec Náchod, a na listu vlastnictví č. 266 pro k.ú. Městská Kramolna, obec Kramolna zapsáni:

Krtička Petr, Nová 1855,	54701 Náchod,	podíl 1/2
Novotný Evžen, Pod Valy 2070,	54701 Náchod,	podíl 1/2

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plochy+JFC)
- 2) Rozestavěná přístavba k RD č.p. 2070
- 3) Vedlejší stavba - sklad na p.č. 1834
- 4) Vedlejší stavba - zděná kolna na p.č. 1544/3
- 5) Venkovní úpravy
- 6) Studna vrtaná
- 7) Rodinný dům č.p. 2070
- 8) Okras.rostliny

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plochy+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Jedná se o pozemky stavební a zahrady, které jsou všechny v jednotném funkčním celku a proto se oceňují stejnou cenou i když jsou v různém katastrálním území.

Jedná se o tyto pozemky:

v k.ú.Náchod :

- par.č. 3941, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 99 m², (na tomto pozemku je postaven RD č.p. 2070)

- par.č. 1544/12, zahrada, výměra 310 m², (na tomto pozemku je z části rozestavěná přístavba k RD č.p. 2070)

v k.ú. Městská Kramolna :

- par.č. 1835, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 10 m², (na tomto pozemku je postavena část RD č.p. 2070)

- par.č. 1834, zastavěná plocha a nádvoří, výměra 106 m², (na tomto pozemku je postavena vedlejší stavba - sklad náradí)

- par.č. 1544/3, zahrada, výměra 1.399 m², (na části tohoto pozemku je postavena zděná kolna)

2.1.2 Výměra pozemků

par.č. 3941	99.00	=	99.00 m ²
par.č.1544/12	310.00	=	310.00 m ²
par.č.1835	10.00	=	10.00 m ²
par.č.1834	106.00	=	106.00 m ²
par.č.1544/3	1399.00	=	1399.00 m ²
celkem =			1924.00 m ²

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.02
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.01
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.20
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.20

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.20) \times 1 = 1.200$$

2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Okrajové části obce	3	-0.05
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	2	-0.01
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po neuzpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	3	-0.05
7. Osobní hromadná doprava Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	2	-0.01
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		-0.18

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.18) \times 1 = 0.820$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	620,-
Index cenového porovnání		x 0.9840
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.200 \times 0.820$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	610,08
Po vynásobení redukčním koeficientem x 0.904	= Kč	551,51
$R = (200 + (0.8 * 1924)) / 1924 = 0.904$		
Cena za celou výměru 1924.00 m ²	= Kč	1.061.105,24
Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plochy+JFC)	Cena celkem Kč	1.061.105,-

2.2 Rozestavěná přístavba k RD č.p. 2070

Oceněno podle § 13, přílohy č.11/1 vyhlášky.

2.2.1 Popis

V roce 2008 bylo vydáno stavební povolení k přístavbě rodinného domku č.p. 2070, která dle dokumentace má být postavena z části na par.č. 1544/12 k.ú. Náchod a z části na par.č. 1544/3 k.ú. Městská Kramolna. Tato přístavba má být přízemní se šikmou střechou a má obsahovat vstupní halu, koupelnu, kuchyň a dva pokoje. V současné době jsou z uvedené přístavby provedeny pouze zemní práce, základové konstrukce a podkladní betonová deska s rozvody kanalizace pod základy. Obestavěný prostor budoucí přístavby by měl být dle dokumentace cca 370 m³.

Uvedené práce byly dle sdělení provedeny v roce 2008.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(10,00*4.85+2,00*10.00+4.10*5.20)*4.15$	=	372.75 m ³
---------------	--	---	-----------------------

2.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$10,00*4.85+2,00*10.00+4.10*5.20$ 89.82 m ²	2.70 m	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 89.82 m² a prům.výška podlaží je 3.00 m.

2.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
13.	Okna nadstandard	0.05200	100%	0.052
				0.052

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.052) = 1.0281$$

2.2.6 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 200 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 4%.

2.2.7 Nedokončená stavba

Koeficient nedokončené stavby $= 1 - n$, kde n je součet podílů chybějících a nedokončených konstrukcí a vybavení podle stupně nedokončenosti.

Pol.	Konstrukce a vybavení Cen.podíl	Podíl části	Stupeň nedokon.	n
2.	Svislé konstrukce 0.20621	100%	100%	0.206
3.	Stropy 0.07684	100%	100%	0.077
4.	Zastřešení mimo krytinu 0.07101	100%	100%	0.071
5.	Krytiny střech 0.03307	100%	100%	0.033
6.	Klempířské konstrukce 0.00875	100%	100%	0.009
7.	Vnitřní omítky 0.05642	100%	100%	0.056
8.	Fasádní omítky 0.02724	100%	100%	0.027
9.	Vnější obklady 0.00486	100%	100%	0.005
10.	Vnitřní obklady 0.02237	100%	100%	0.022
11.	Schody 0.00973	100%	100%	0.010
12.	Dveře 0.03113	100%	100%	0.031
13.	Okna 0.07789	100%	100%	0.078
14.	Podlahy obytných místností 0.02140	100%	100%	0.021

15. Podlahy ostatních místností			
0.00973	100%	100%	0.010
16. Vytápění			
0.05058	100%	100%	0.051
17. Elektroinstalace			
0.04183	100%	100%	0.042
18. Bleskosvod			
0.00584	100%	100%	0.006
19. Rozvod vody			
0.03113	100%	100%	0.031
20. Zdroj teplé vody			
0.01848	100%	100%	0.018
21. Instalace plynu			
0.00486	100%	100%	0.005
22. Kanalizace			
0.03015	100%	100%	0.030
23. Vybavení kuchyní			
0.00486	100%	100%	0.005
24. Vnitřní hygienické vybavení			
0.03988	100%	100%	0.040
25. Záchod			
0.00292	100%	100%	0.003
26. Ostatní			
0.03306	100%	100%	0.033
			0.920

Neuvedené konstrukce a vybavení jsou plně dokončeny a neovlivňují výpočet ceny nedokončené stavby.

Koeficient nedokončené stavby = $1 - n = 1 - 0.920 = 0.0798$.

2.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 13 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.290,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 1.0281
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1370
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9840
pp = It x Ip = 1.200 x 0.820		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	5.198,28
Cena za celý obestavěný prostor 372.75 m ³	= Kč	1.937.658,87
Koeficient nedokončené stavby (§ 25 vyhlášky)		x 0.0798
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	154.625,18
Snížení ceny za opotřebení 4%	- Kč	6.185,01
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	148.440,17
Rozestavěná přístavba k RD č.p. 2070	Cena celkem Kč	148.440,-

2.3 Vedlejší stavba - sklad na p.č. 1834

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Jedná se o přízemní dřevěný objekt se sedlovou střechou, který slouží jako sklad pro nářadí a zahradní mechanizaci. Stavební povolení na tento objekt bylo vydáno 11.3.1996 a to jako stavba pro drobné pěstitelství.

Dle sdělených údajů byla stavba dokončena cca v roce 2007. Stavba byla geometricky zaměřena, je tedy postavena na stavební par. č. 1834, stavba však pravděpodobně nebyla skolaudována a tak je v katastru nemovitostí u pozemku napsáno, že se jedná o rozestavěnou stavbu, která je ve skutečnosti dokončena. Objekt slouží jako vedlejší stavba k rodinnému domku č.p. 2070.

Objekt je postaven na bet. základech svislá nosná konstrukce je z dřevěných trámů, opláštění je oboustranné z dřevotřískových desek, podlaha je betonová, okna a dveře jsou standardní, objekt nemá strop, krov je sedlový, krytina tašková, a do objektu je přiveden pouze el. proud.

U objektu je zastřešená terasa. Zastavěná plocha i s terasou je 80.00 m².

2.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	C1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná oboustranně obíjená

2.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	80.00*3.45	=	276.00 m ³
---------------	------------	---	-----------------------

2.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	8.00*10.00 80.00 m ²	4.00 m	4.15 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 80.00 m² a prům.výška podlaží je 4.15 m.

2.3.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.19400	100%	-0.194*1.852
6.	Klempířské konstrukce podstandard	0.01800	100%	-0.018
8.	Schodiště chybí	0.03700	100%	-0.037*1.852
				<hr/> -0.44581

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.44581) = 0.7593$$

2.3.6 Opotřebení stavby

Při stáří 9 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 15%.

2.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.055,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.7593
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0880
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9840
pp = It x Ip = 1.200 x 0.820		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.728,15
Cena za celý obestavěný prostor 276.00 m ³	= Kč	476.969,40
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	476.969,40
Snižování ceny za opotřebení 15%	- Kč	71.545,41
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	405.423,99
Vedlejší stavba - sklad na p.č. 1834	Cena celkem Kč	405.424,-

2.4 Vedlejší stavba - zděná kolna na p.č. 1544/3

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Jedná se zděnou kolnu pro uskladnění dřeva a s prostorem pro ohniště, která byla postavena cca v roce 2008 na par. č. 1544/3. Na tento objekt nebyla nalezena žádná dokumentace a objekt nebyl geometricky zaměřen a není proto zaznamenán v katastrální mapě.

Dle zjištění jsou základy standardní, svíslé nosné zdi jsou zděné tl. nad 15 cm, střecha je sedlová, krytina standardní, objekt je bez stropu, bez dveří, bez oken a bez veškerých instalací, předpokládaná životnost je 80 let.

2.4.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	(10.20*4.00-1/2*3.70*3.70)*1/2* (2.40+4.25)	=	112.90 m ³
---------------	--	---	-----------------------

2.4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	10.20*4.00-1/2*3.70*3.70 33.95 m ²	4.00 m	4.25 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 33.95 m² a prům. výška podlaží je 4.25 m.

2.4.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.19800	100%	-0.198*1.852
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852
9.	Dveře chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
10.	Okna chybí	0.01100	100%	-0.011*1.852
12.	Elektroinstalace chybí	0.05800	100%	-0.058*1.852
				-0.58153

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.58153) = 0.6860$$

2.4.6 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 10%.

2.4.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K ₄ : koeficient vybavení stavby		x 0.6860
K ₅ : koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500
K ₆ : změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0880
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9840
pp = lt x lp = 1.200 x 0.820		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.849,90
Cena za celý obestavěný prostor 112.90 m ³	= Kč	208.853,71
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	208.853,71
Snižování ceny za opotřebení 10%	- Kč	20.885,37
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	187.968,34
Vedlejší stavba - zděná kolna na p.č. 1544/3	Cena celkem Kč	187.968,-

2.5 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

2.5.1 Zahradní jezírko

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 20.1.

2.5.1.1 Popis

Jedná se o zahradní jezírko na par.č. 1544/3 o ploše 146m², které bylo vybudováno v roce 2008. Izolace v jezírku je z folie, část dna a okrajů je z valounů, hloubka jezírka je cca 170cm.

2.5.1.2 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 13.3333%.

2.5.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	146.00 m ²	x 2.100,- Kč/m ² = Kč	306.600,-
CZCC: 242			
SKP: 46.39.99			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500	
Kr: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2920	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9840	
pp = It x Ip = 1.200 x 0.820			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	726.057,74
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	726.057,74
Snižování ceny za opotřebení 13.3333%		- Kč	96.807,46
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	629.250,28
Zahradní jezírko		Cena celkem Kč	629.250,-

2.5.2 Opěrné zdi

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 11.6.

2.5.2.1 Popis

Jedná se o opěrnou zeď z betonových tvárnic postavenou na par.č. 1544/12 a 1544/3 u par.č. 1540 po celé délce. Opěrnou zdi je řešena rozdílná výška terénu mezi par.č. 1540 a par.č. 1544/12 a 1544/3. Výška zdi je v průměru 2.00 m, tl. zdi je 25 cm. Zeď byla postavena v roce 2008.

2.5.2.2 Dílčí velikosti objektu

Výměra I 80.00*2.00*0.25 = 40.00 m³

2.5.2.3 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 13.3333%.

2.5.2.4 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	40.00 m ³	x 2.850,- Kč/m ³ = Kč	114.000,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2920	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9840	
pp = It x Ip = 1.200 x 0.820			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	269.962,76
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	269.962,76
Snižování ceny za opotřebení 13.3333%		- Kč	35.994,94
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	233.967,82
Opěrné zdi montované z prefa dílců		Cena celkem Kč	233.968,-

2.5.3 Dlažby z kostek

Oceňováno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.3.10

2.5.3.1 Popis

Jedná se o zpevněnou plochu – komunikaci na par.č. 1544/3, která je provedena z žulových kostek. Komunikace je vedena od vstupu a vjezdu na par.č. 1544/3 až k par. č. 1544/12.

Plocha komunikace je 80 m², stáří 8 let.

2.5.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 8 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 13.3333%.

2.5.3.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	80.00 m ²	x 295,- Kč/m ² = Kč	23.600,-
CZCC: 211			
SKP: 46.23.11.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0500	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2420	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9840	
pp = It x Ip = 1.200 x 0.820			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	54.667,85
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	54.667,85
Snižování ceny za opotřebení 13.3333%		- Kč	7.289,03
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	47.378,82
Dlažby z kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo		Cena celkem Kč	47.379,-
Venkovní úpravy		Cena celkem Kč	910.597,-

2.6 Studna vrtaná

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

2.6.1 Popis

Jedná se o vrtanou studnu, průměr studny je 160 mm, hloubka studny je 31.00 m, čerpadlo elektrické 1 kus. Studna se nachází na par.č. 1544/3 a byla zřízena v roce 2007,

2.6.2 Opotřebení stavby

Při stáří 9 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 9%.

2.6.3 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 160.00 mm:		
2.380,- Kč/m hloubky x	31.00 m = Kč	73.780,-
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 12.840,-	= Kč	12.840,-
		86.620,-
Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	86.620,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3180
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9840
pp = It x Ip = 1.200 x 0.820		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	207.451,23
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	207.451,23
Snižování ceny za opotřebení 9%	- Kč	18.670,61
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	188.780,62
Studna vrtaná	Cena celkem Kč	188.781,-

2.7 Rodinný dům č.p. 2070

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.7.1 Popis

Jedná se o přízemní, objekt s částečným podkrovím, nepodsklepený, se šikmou střechou, který byl skolaudován v srpnu 2005, je tedy 11 let starý.

V přízemí objektu je zádveří, šatna, spíž, obytná kuchyň, obývací pokoj, koupelna, WC, v podkroví je ložnice a balkon.

Konstrukce a vybavení domku : základy z betonových pásů s izolací proti vodě, svislé nosné konstrukce jsou z části z dřevěné vázané konstrukce a z části z bloků YTONG, strop nad přízemím je dřevěný, s viditelnými trámy, v podkroví je tvořen krovem, zastřešení je sedlového tvaru s valbou, krytina z bet. tašek BRAMAC, vnitřní úpravy stěn z části ze sádkovkartonu a z části obkladem z dřevěných palubek, vnější plášť je zateplen polystyrenem a opatřen vnější sítěrkovou omítkou, vnitřní obklady v koupelně a ve WC jsou keramické, schůdky do podkroví jsou dřevěné, dveře standardní hladké a se skleněnou výplní, okna dřevěná s izolační dvojsklem, podlahy většinou z keramické dlažby, vytápění jen v přízemí a to elektrické - podlahové a v obývacím pokoji je krb na dřevo, elektroinstalace standardní,bleskosvod není instalován, rozvod vnitřní kanalizace a vody standardní, plyn pouze PB v láhvi pro plynový sporák v kuchyni, hygienické vybavení standardní.

Údržba objektu dobrá.

V ceně tohoto domku jsou zahrnuty i některé venkovní úpravy a to přípojka vody, kanalizace a elektro, vybírací jímka na odpadní vody (veřejná kanalizace se v blízkosti stavby nevyskytuje a dešťové vody jsou svedeny na terén) a zpevněné plochy u domu, oplocení u cesty včetně vrat a vrátek.

2.7.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.7.3 Obestavěný prostor

Vnitřní stavba	(5.10*3.10+5.10*9.25+6.20*5.70+1.25*2.60+1.25*2.25)*2.20+0.90*0.60*4.30	=	231.97 m ³
Zastřešení+pod	6.00*3.00*1.70/3+6.00*9.25*1.7/2+6.50*3.50*3.20/2+6.50*4.30*3.20/3+6.80*1.80*1.00/2	=	57.38 m ³
balkon	0.70*4.50*1.00	=	72.33 m ³
		=	3.15 m ³
		celkem =	364.83 m ³

2.7.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	5.10*3.10+5.10*9.25+6.20*5.70+1.25*2.60+1.25*2.25+0.90*0.60 104.93 m ²	2.10 m	2.40 m/*
2.NP - podkroví	4.30*5.70 24.51 m ²	2.05 m	2.35 m/*

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 64,72 m² a prům.výška podlaží je 2.39 m. /* výška odvozena ze sv.výšky

2.7.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
13.	Ořez nadstandard	0.05200	100%	0.052
14.	Vytápění nadstandard	0.05200	100%	0.052
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
				0.09289

Nezahrnuté položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.09289) = 1.0502$$

2.7.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	1	A
1. Druh stavby Samostatný rodinný dům	3	0.00
2. Provedení obvodových stěn b) Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	4	0.04
3. Tloušťka obvod. stěn 45 cm	2	0.00
4. Podlažnost c) Hodnota více jak 1 do 2 včetně Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 129.44 m ² / zastavěná plocha 1.NP 104.93 m ² = podlažnost 1.23	2	0.01
5. Napojení na sítě (přípojky) Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	5	0.08
6. Způsob vytápění stavby V převažující části vytápění podlahové, teplovzdušné vytápění	4	0.05
7. Zakl. příslušenství v RD d) Úplné - standardní provedení	3	0.00
8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení	1	0.00
9. Venkovní úpravy Nastandardní provedení a rozsah	5	0.05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	2	0.00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou Nad 800 m ² celkem	3	0.01
12. Kriterium jinde neuvedené Mírně zvyšující cenu	4	0.05
13. Stavebně- technický stav Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.945+0.1 pro stáří 11 let)	2	1.0450
Celkem *		0.29

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + 0.29) \times 1.045 = 1.348$$

2.7.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.616,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 1.348
It: index trhu		x 1.200
Ip: index polohy		x 0.820
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	2.143,51
Cena za celý obestavěný prostor 364.83 m ³	= Kč	782.017,07
Rodinný dům č.p. 2070	Cena celkem Kč	782.017,-

2.8 Okras.rostliny

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

2.8.1 Popis

Jedná se o okrasné rostliny (smrk, borovice, modřín, thuje a pod.) na pokryvné ploše cca 500m², převážně na par. č. 1544/3. Ocenění je provedeno zjednodušeným způsobem.

2.8.2 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena Kč
1.	Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plochy+JFC)	1.924,00	1.061.105,00
Celková výměra a cena		1.924,00	1.061.105,00
Jednotková cena pozemků = 1061105.00 / 1924.00 = 551.5099			

2.8.3 Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (500.00 m ² x 551,51 Kč/m ²)	= Kč	275.754,94
Podíl ve výši 8,5% ze zjištěné ceny	= Kč	23.439,17
Okras.rostliny	Cena celkem Kč	23.439,-

3. REKAPITULACE

1) Pozemky dle § 4 odst.1 (zast.plochy+JFC)	Kč	1.061.105,-
2) Rozestavěná přístavba k RD č.p. 2070	Kč	148.440,-
3) Vedlejší stavba - sklad na p.č. 1834	Kč	405.424,-
4) Vedlejší stavba - zděná kolna na p.č. 1544/3	Kč	187.968,-
5) Venkovní úpravy	Kč	910.597,-
6) Studna vrtaná	Kč	188.781,-
7) Rodinný dům č.p. 2070	Kč	782.017,-
8) Okras.rostliny	Kč	23.439,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	3.707.771,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	3.707.770,-

Slovy: Třimilionysedmsetsedmtisícšedmsetšedesát Kč

Zjištěná cena podílu o velikosti ½ oceňovaných nemovitostí je Kč 1.853.885,-

Slovy: Jedenmilionosmsetpadesáttřitisícšedesátšedesát Kč

4. Stanovení ceny obvyklé

Obvyklou (též obecnou) cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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.

Cena je stanovena ke dni 25.10.2016.

Obvyklá cena jednotlivých objektů

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	1.200.000,-
2) Rozestavěná přístavba k RD č.p. 2070	Kč	150.000,-
3) Vedlejší stavba - sklad na p.č.1834	Kč	400.000,-
4) Vedlejší stavba - zděná kolna na p.č. 1544/3	Kč	200.000,-
5) Venkovní úpravy	Kč	1.200.000,-
6) Studna vrtaná	Kč	200.000,-
7) Rodinný dům č.p. 2070	Kč	1.000.000,-
8) Okras.rostliny	Kč	50.000,-
Cena obvyklá celkem	Kč	4.400.000,-

Slovy : čtyřimilionyčtyřistatisíc Kč

Obvyklá cena podílu o velikosti ½ oceňovaných nemovitostí je Kč 2.200.000,-

Slovy : dvamilionydvěstětisíc Kč

V Novém Městě nad Metují, dne 25. října 2016



vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.8.1985, č.j. Spr.1795/85, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a zemědělské a obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 1817/22/16.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. JIŘÍ POKORNÝ
Smetanova 305
NOVÉ MĚSTO N. MET.

Ing. Jiří Pokorný

1532/1

II
1544/12

ρ
1544/11

ρ
1544/13

1842

ρ
1544/13

ρ
1544/10

ρ
1544/3

ρ
1544/12

3941

1834

1835

II
1540

nek

1:574

