

Znalecký posudek č. 020314

O obvyklé ceně nemovitosti:

čp. 108 na stp 59,pp.č.365/3 s vedlejší stavbou – zděným skladem a venkovními úpravami v kat.úz. Staré Nechanice,obec Nechanice,okres Hradec Králové.

Objednatel posudku

Exekutorský úřad Beroun Palackého 31/2,26601 Beroun

Účel posudku

Provést odhad obvyklé hodnoty nemovitosti čp.108 na stp.59 - ,stavební pozemek č.st.59 zastavěná plocha a nádv.pp.č.365/3 - zahrada v kat.úz. Staré Nechanice, obec Nechanice, okres Hradec Králové,dle Usnesení Exekutorského úřadu Beroun.

Znalecký úkol

Označit a ocenit nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené a to: Stavební pozemek č.st.59 zast. pl. a nádv. rodinný dům čp.108 jako součást stavebního pozemku a pp.č.365/3 vše v kat.úz. Staré Nechanice.obec Nechanice, okres Hradec Králové.

Posudek vypracoval

Ing. Jiří Hemerka,Svatováclavské nám. 99, Hradec Králové 8, 500 08

Tel : 737521079

Email:jjrihem@seznam.cz

Vlastnické a evidenční údaje

Halíř Marcel, Staré Nechanice 108,50315, Nechanice

Posudek obsahuje 26 stran textu 4 přílohy a předává se objednateli v 1 tištěném vyhotovení. a 1 x elektronickém vyhotovení včetně příloh

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

A.

Zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb ve znění následně vydaných předpisů

B.

Oddíl "A." - Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Oddíl "B.Odhad obvyklé hodnoty nemovitosti metodou porovnatelných ukazatelů" - Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Oddíl "C.Odhad obvyklé hodnoty nemovitosti metou porovnání realitních nabídek" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).

Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)

Prohlídka nemovitosti provedena dne 13.3.2014 za přítomnosti Paní Dany Halířové (manželky povinného Marcela Halíře).Místní šetření bylo vypsáno na den 13.3.2014 doporučeným dopisem, který nebyl na poště převzat.Důvodem dle paní Halířové je práce Marcela Halíře ve Spolkové republice Německo.Místní šetření bylo uskutečněno ve vypsáném termínu a byla náhoda, že paní Marcela Halířová byla t.č.v místě bydliště. .

Nález

Předmětem ocenění je nemovitost zahrnující rodinný dům čp.108 na stp.59 zast.pl. a nádv.pp.č.365/3 zahrada,vedlejší stavbu sklad s kotcem pro vepře a pro slepice.Objekt je převážně využíván jako sklad nářadí.Dům je zásoben vodou z vlastní studny prostřednictvím domácí vodárny umístěné ve sklepe domu.Odkanalizování je provedeno do betonové žumpy.V místě je možnost napojení na zemní plyn.K připojení je vybudován jen zděný sloupek pro umístění hlavního uzávěru plynu.Stejně tak je na hranici pozemku sloupek s umístěním el. skříně s hlavním vypínačem, Pozemek je oplocen jen částečně plotem souseda a část je plot vlastní z drátěného pletiva.Dle kolaudačního rozhodnutí je dům užíván od r.1983.Kromě nedokončeného soklu domu, je objekt z vnější strany zachovalý,Dožité jsou klempířské konstrukce.Interiér je morálně zastaralý,mírně podstandardní zejména s hlediska použitých materiálu (obklady, podlahoviny a pod.).Přístup je z asfaltem zpevněné komunikace Hradec Králové - Nový Bydžov.Obec Nechanice je malé město (městys),vzdálené od Starých Nechanic 1,5 - 2 km o centran Hradce Králové je 18 km, do Nového Bydžova 12 km.

V obci Nechanice je veškerá občanské vybavenost,základní škola, zdravotnické zařízení, pošta,restaurace a další kulturní a sportovní zařízení.

Obsah ocenění

Oddíl "A."

Seznam oceněných položek

- 1.01 Stavební pozemek
- 1.02 Rodinný dům čp.108
- 1.03 Vedlejší stavba
- 1.04 Studna
- 1.05 Venkovní úpravy

1.01 Stavební pozemek

Stavební parcela č. st.59 zastavěná rodinným domem čp.108 a vedlejší stavbou sklad.V místě je možnost napojení na vodovod , kanalizaci a zemní plyn a místní el. síť.. Pozemek je oplocen jen částečně.Přístup k pozemku je asfaltem zpevněnou komunikací

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = (200 + 0,8 \times \sum vp) / \sum vp,$$

kde

R redukční koeficient,

vp výměra pozemků ve funkčním celku.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

O₁ koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,

O₂ koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O₃ koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O₄ koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

O₅ koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O₆ koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Hradec Králové**

$$ZC_v = 1\,520,00 \text{ Kč/m}^2$$

Znak	kvalitativní pásma		hodnota koef.
O ₁	II.	2001 - 5000 obyvatel	0,85
O ₂	III.	Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
O ₃	IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
O ₄	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O ₅	IV.	Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80

O ₆	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
----------------	----	--	------

$$ZC = 1\,520,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 = \mathbf{887,35 \text{ Kč/m}^2}$$
 podle § 3 písm. b)

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásma		P _i
1.	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3.	III.	Bez vlivu	0,00
4.	III.*	Pozitivní	0,01
5.	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I _T = 1,00 x (1 + 0,01)			1,01

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásma		P _i
1.	IV.	Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
2.	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
3.	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
4.	I.	Bez omezení užívání	0,00
5.	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
6.	II.*	Bez dalších vlivů	0,00
I _O = 1 + 0,00			1,00

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak číslo	kvalitativní pásma		P _i
1.		Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2.	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3.	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4.	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6.	VII.	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01
7.	IV.	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8.	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9.	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10.	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11.	II.	Bez dalších vlivů	0,00
I _P = 1,00 x (1 + -0,02)			0,98

$$I = 1,01 \times 1,00 \times 0,98 = \mathbf{0,99}$$
 index cenového porovnání

$$R = (200 + 0,8 \times 1\,012,00 \text{ m}^2) / 1\,012,00 \text{ m}^2 = \mathbf{0,998}$$
 redukční koeficient

$$ZCU = 887,35 \text{ Kč/m}^2 \times 0,99 \times 0,998 = \mathbf{876,72 \text{ Kč/m}^2}$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1.	Zastavěný stavební pozemek č. st.59	604,00	529 538,88
2.	Pozemková parcela -zahrada	408,00	357 701,76
Celkem		1 012,00	887 240,64

Cena zjištěná "1.01 Stavební pozemek"

887 240,64 Kč

1.02 Rodinný dům čp.108

Jedná se o zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a podkrovím zcela podsklepenou. Krov nad verandou - střecha rovná, krov nad hlavní budovou je sedlový s krytinou z eternitových šablon na bednění. Stropy jsou keramické s rovným podhledem. Vnitřní omítky, hladké, štukované. Základy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti. Fasáda tvrdá břizolit. Sokl domu není obložen. Veranda obložena z vnější strany polystyrenem tl. 10 cm, 1 stěna obložena polystyrenem tl. 3 cm. Dveře dýhované a prosklené, okna dřevěná zdvojená. El. instalace 380/220 V. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu dožité. Schody úzké teraco. Podlahy v obytných místnostech část PVC, část bet. mazanina krytá koberci. Podlahy v ostatních místnostech keramická dlažba. Jsou provedeny obklady v koupelnách WC i kuchyních. Rozvod vody teplé a studené z el. boileru.

Vytápění ústřední, teplovodní, radiátory ocelové. Schody do sklepa teraco, ve sklepě podlah bet. mazanina.

Disposice:

Sklep :

Chodby, místnost (sklad), kotelna (s kotlem na tuhá paliva, uhelna, prostor s domácí vodárnou. Prádelna (vybavena vanou, kotlem na ohřev vody brutar, je proveden obklad stěn ker. obkladačkami), prostor pod schodištěm. garáž s dvoukřídlými vraty z plastu.

1.NP.:

Vstupní veranda, chodba, ložnice, jídelna, kuchyň, (vybavena el. sporákem, linkou a dřezem), koupelna (vybavena vanou a umyvadlem), pokoj (v tomto pokoji plovoucí laminátová podlaha).

Podkroví:

Chodba, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, kuchyně (el. sporák, linka se dřezem, koupelna, WC, podkrovní sklad.

Technický stav:

Je patrné fyzické a morální opotřebení, zastaralá disposice. Objevují se malé, svislé praskliny v části místností. Vlhkost zdiva není patrna. Celkově mírně podstandardní stav.

Cena stavby se podle § 10 a 11 určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby,

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$,

ZCU základní cena upravená stavby,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby,

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce $pp = I_T \times I_P$,

I_T index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená stavby se podle § 13 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K₄ koeficient vybavení stavby,

K₅ koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika stavby

CZ-CC 112
 SKP 46.21.11
 Stavba **podsklepená s jedním nadzemním podlažím**
 Konstrukce **zděná**
 Střecha **šikmá či strmá**

ZC = 2 130,00 Kč/m³ základní cena podle přílohy č. 11

Podkroví **nad 2/3 do 3/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží**

ZC = 2 130,00 Kč/m³ x 1,12^{*)} = 2 385,60 Kč/m³

*) koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Koeficient vybavení stavby K₄ se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snižený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Viz technický popis.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy vč. zemních prací	Standard	0,054 x 0
2.	Svislé konstrukce	Standard	0,234 x 0
3.	Stropy	Standard	0,091 x 0
4.	Zastřešení mimo krytinu	Standard	0,054 x 0
5.	Krytiny střech	Standard	0,033 x 0
6.	Klempířské konstrukce	Podstandard	-0,008
7.	Vnitřní omítky	Standard	0,061 x 0
8.	Fasádní omítky	Standard	0,028 x 0
9.	Vnější obklady	Chybějící	-0,005 x 1,852
10.	Vnitřní obklady	Podstandard	-0,022
11.	Schody	Standard	0,023 x 0
12.	Dveře	Standard	0,032 x 0
13.	Okna	Standard	0,051 x 0
14.	Podlahy obyt. místností	Podstandard	-0,021
15.	Podlahy ostat. místností	Standard	0,013 x 0
16.	Vytápění	Standard	0,053 x 0
17.	Elektroinstalace	Standard	0,042 x 0
18.	Bleskosvod	Chybějící	-0,006 x 1,852

19.	Rozvod vody	Standard	0,029 x 0
20.	Zdroj teplé vody	Standard	0,017 x 0
21.	Instalace plynu	Chybějící	-0,005 x 1,852
22.	Kanalizace	Standard	0,027 x 0
23.	Vybavení kuchyní	Standard	0,005 x 0
24.	Vnitřní hyg. vybavení	Standard	0,043 x 0
25.	Záchod	Standard	0,003 x 0
26.	Ostatní	Standard	0,040 x 0
n =			-0,08063

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,08063) = \mathbf{0,95646}$ koeficient vybavení

$K_5 = \mathbf{1,00}$ koeficient polohový

$K_i = \mathbf{2,13}$ koeficient změny cen

$ZCU = 2\,385,60 \text{ Kč/m}^3 \times 0,95646 \times 1,00 \times 2,13 = \mathbf{4\,860,087 \text{ Kč/m}^3}$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	2,35 x 9,03 x 4,10 + 9,0 x 10,80 x 3,8	456,36
1.PP	9,00 x 10,80 x 2,25	218,70
Zastřešení - podkroví	9,0 x 3,6 x 0,5 x 10,80	174,96
Obestavěný prostor celkem		850,02

Výchozí cena stavby $4\,860,087 \text{ Kč/m}^3 \times 850,02 \text{ m}^3 = \mathbf{4\,131\,171,15 \text{ Kč}}$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

kde

A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ,

B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	opotřebení [%]
1.	Základy vč. zemních prací - S	0,054 / 0,95646	31	150	1,1668
2.	Svislé konstrukce - S	0,234 / 0,95646	31	100	7,58422
3.	Stropy - S	0,091 / 0,95646	31	100	2,94942
4.	Zastřešení mimo krytinu - S	0,054 / 0,95646	31	100	1,7502
5.	Krytiny střech - S	0,033 / 0,95646	31	60	1,78262
6.	Klempířské konstrukce - P	0,008 x 0,46 / 0,95646	31	70	0,17039
7.	Vnitřní omítky - S	0,061 / 0,95646	31	80	2,47135
8.	Fasádní omítky - S	0,028 / 0,95646	31	70	1,29645
9.	Vnější obklady - X	0,00	31	100	0,00
10.	Vnitřní obklady - P	0,022 x 0,46 / 0,95646	31	40	0,82

11.	Schody - S	0,023 / 0,95646	31	80	0,93182
12.	Dveře - S	0,032 / 0,95646	31	60	1,7286
13.	Okna - S	0,051 / 0,95646	31	60	2,75495
14.	Podlahy obyt. místností - P	0,021 x 0,46 / 0,95646	31	40	0,78273
15.	Podlahy ostat. místností - S	0,013 / 0,95646	31	40	1,05336
16.	Vytápění - S	0,053 / 0,95646	31	40	4,29448
17.	Elektroinstalace - S	0,042 / 0,95646	31	50	2,72254
18.	Bleskosvod - X	0,00	31	100	0,00
19.	Rozvod vody - S	0,029 / 0,95646	31	50	1,87985
20.	Zdroj teplé vody - S	0,017 / 0,95646	31	35	1,57426
21.	Instalace plynu - X	0,00	31	100	0,00
22.	Kanalizace - S	0,027 / 0,95646	31	50	1,7502
23.	Vybavení kuchyní - S	0,005 / 0,95646	31	40	0,40514
24.	Vnitřní hyg. vybavení - S	0,043 / 0,95646	31	40	3,4842
25.	Záchod - S	0,003 / 0,95646	31	40	0,24308
26.	Ostatní - S	0,04 / 0,95646	31	100	1,29645
Opotřebení celkem					44,89312 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 4 131 171,15 Kč x (100 % - 44,89312 %) = **2 276 559,53 Kč**

Morální opotřebení

Morální opotřebení **10,00 %**

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení 2 276 559,53 Kč x (100 % - 10,00 %) = **2 048 903,58 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,01$ index trhu položky "1.01 Stavební pozemek"

$I_P = 0,98$ index polohy položky "1.01 Stavební pozemek"

$pp = 1,01 \times 0,98 = 0,99$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 2 048 903,58 Kč x 0,99 = **2 028 414,54 Kč**

Cena zjištěná "1.02 Rodinný dům čp.108" 2 028 414,54 Kč

1.03 Vedlejší stavba

Jedná se o přízemní zděnou stavbu z cihelného zdiva tl. 30 cm. Základy jsou betonové pasy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti. Krov je sedlový, krytina pálené tašky. Chybí bleskosvod, rozvod el. energie, vody kanalizace, klempířské konstrukce, vytápění. Komín je postaven jen pro případ přípravy zabíjačky prasete. Dveře hladké do dvou prostorů, okna jednoduchá. Podlahy bet. mazanina. Vnitřní omítky jen 50%. Fasáda chybí. Stropy desky PZD. Objekt má dva prostory v jednom je sklad a přípravná pro zabíjačku, Ve druhém prostoru je sklad, kotec pro vepře a kurník pro slepice.

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.02 Rodinný dům čp.108".

Základní cena upravená vedlejší stavby se podle § 16 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde
 ZCU základní cena upravená,
 ZC základní cena,
 K₄ koeficient vybavení stavby,
 K₅ koeficient polohový,
 K_i koeficient změny cen.

Charakteristika stavby

CZ-CC **1274**
 SKP **46.21.19.9**
 Stavba **nepodsklepená**
 Konstrukce **zděná v tloušťce nad 15 cm**
 Střecha **umožňuje zřízení podkroví**

ZC = **1 250,00 Kč/m³**

základní cena podle přílohy č. 14

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Postup výpočtu koeficientu vybavení K₄ je uveden v ocenění položky "1.02 Rodinný dům čp.108".

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy	standard	0,062 x 0
2.	Obvodové stěny	standard	0,304 x 0
3.	Stropy	standard	0,193 x 0
4.	Krov	standard	0,108 x 0
5.	Krytina	standard	0,069 x 0
6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0,019 x 1,852
7.	Úpravy povrchů	podstandard	-0,049 x 25 %
		chybějící	-0,049 x 75 % x 1,852
8.	Schodiště	chybějící	-0,038 x 1,852
9.	Dveře	standard	0,031 x 0
10.	Okna	standard	0,010 x 0
11.	Podlahy	standard	0,068 x 0
12.	Elektroinstalace	chybějící	-0,049 x 1,852
n =			-0,27663

K₄ = 1 + (0,54 x -0,27663) = **0,85062**

koeficient vybavení

K₅ = **1,00** koeficient polohový

K_i = **2,075** koeficient změny cen

ZCU = 1 250,00 Kč/m³ x 0,85062 x 1,00 x 2,075 = **2 206,296 Kč/m³**

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	3,60 x 10,90 x 3,20 + 3,6 x 1,7 x 0,5 x 10,90	158,92
Obestavěný prostor celkem		158,92

Výchozí cena stavby

2 206,296 Kč/m³ x 158,92 m³ = **350 624,56 Kč**

Výpočet opotřebení

Postup výpočtu opotřebení analytickou metodou je uveden v ocenění položky "1.02 Rodinný dům čp.108".

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	opotřebení [%]
1.	Základy - S	0,062 / 0,85062	31	100	2,25953
2.	Obvodové stěny - S	0,304 / 0,85062	31	70	15,82711
3.	Stropy - S	0,193 / 0,85062	31	70	10,04813
4.	Krov - S	0,108 / 0,85062	31	70	5,62279
5.	Krytina - S	0,069 / 0,85062	31	70	3,59234
6.	Klempířské konstrukce - X	0,00	31	40	0,00
7.	Úpravy povrchů - P	0,049 x 25 % x 0,46 / 0,85062	31	40	0,5134
8.	Schodiště - X	0,00	31	67	0,00
9.	Dveře - S	0,031 / 0,85062	31	50	2,25953
10.	Okna - S	0,01 / 0,85062	31	50	0,72888
11.	Podlahy - S	0,068 / 0,85062	31	50	4,95638
12.	Elektroinstalace - X	0,00	31	67	0,00
Opotřebení celkem					45,8081 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení $350\,624,56 \text{ Kč} \times (100\% - 45,8081\%) = \mathbf{190\,010,11 \text{ Kč}}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = \mathbf{1,01}$ index trhu položky "1.01 Stavební pozemek"

$I_P = \mathbf{0,98}$ index polohy položky "1.01 Stavební pozemek"

$pp = 1,01 \times 0,98 = \mathbf{0,99}$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $190\,010,11 \text{ Kč} \times 0,99 = \mathbf{188\,110,01 \text{ Kč}}$

Cena zjištěná "1.03 Vedlejší stavba" $\mathbf{188\,110,01 \text{ Kč}}$

1.04 Studna

Studna kopaná ,provedena z bet. skruží a opatřena bet. dvojitým poklopem.Hloubka 6 m.

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.02 Rodinný dům čp.108".

Základní cena upravená studny se podle § 19 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K_5 koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika studny

CZ-CC **2222**

SKP **46.25.22.2**

Zatřídění **studna kopaná**

Hloubka **6,00 m**

Průměr **100,00 cm**

ZC = 1 950,00 Kč/m x 5,00 m + 3 810,00 Kč/m x 1,00 m = **13 560,00 Kč**

$K_s = 1,00$ koeficient polohový
 $K_i = 2,302$ koeficient změny cen

ZCU = 13 560,00 Kč x 1,00 x 2,302 = **31 215,12 Kč**

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,

C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **44** let

Životnost **100** let

Opotřebení $44 / 100 \times 100 \% = 44,00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení $31\,215,12 \text{ Kč} \times (100 \% - 44,00 \%) = 17\,480,47 \text{ Kč}$

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,01$ index trhu položky "1.01 Stavební pozemek"

$I_P = 0,98$ index polohy položky "1.01 Stavební pozemek"

$pp = 1,01 \times 0,98 = 0,99$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby $17\,480,47 \text{ Kč} \times 0,99 = 17\,305,67 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "1.04 Studna" 17 305,67 Kč

1.05 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy zahrnují vodovodní přípojku ze studny, kanalizační přípojku do žumpy, žumpu, sloupek el. skříně, sloupek uzávěru zemního plynu (není napojen na dům), zpevněné plochy ze zámkové dlažby, opěrné zdi - vjezd do garáže, zpevněné plochy z prostého betonu, domácí vodárnu umístěnou ve sklepě.

Výpočet ceny venkovní úpravy podle **§ 18 odst. 2**. Cena stavby se určí jako část z ceny stavby ve funkčním celku.

Cena stavby se stanoví jako **3,50 %** z ceny **2 028 414,54 Kč** stavby ve funkčním celku.
 $0,035 \times 2\,028\,414,54 \text{ Kč} = 70\,994,51 \text{ Kč}$

Cena zjištěná "1.05 Venkovní úpravy" 70 994,51 Kč

Rekapitulace za oddíl "A."

Věcná hodnota - ocenění nemovitosti nákladovým způsobem celkem.

1.01 Stavební pozemek	887 240,64 Kč
1.02 Rodinný dům čp.108	2 028 414,54 Kč
1.03 Vedlejší stavba	188 110,01 Kč
1.04 Studna	17 305,67 Kč
1.05 Venkovní úpravy	70 994,51 Kč
Celkem	3 192 065,37 Kč

Celková cena věcné hodnoty určená podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

3 192 070,00 Kč

slovy:

třímiliónystodevadesátdvatisícisedmdesát Kč

Oddíl "B.Odhad obvyklé hodnoty nemovitosti metodou porovnatelných ukazatelů"

Seznam oceněných položek

- 1.01 Rodinný dům - porovnávací způsob
- 1.02 Stavební pozemek
- 1.03 Vedlejší stavba

1.01 Rodinný dům - porovnávací způsob

Viz popis předcházejícím oddílu posudku.

Cena stavby se určí porovnávacím způsobem podle § 34 podle vzorce

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

kde

CS_P cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor,

ZCU základní cena upravená stavby,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se podle § 35 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 24 tabulky č. 2.

Poloha **Královéhradecký kraj - Hradec Králové**

ZC = **3 413,00 Kč/m³** základní cena podle přílohy č. 24

Stáří stavby **31** let

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V příloha č. 24, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		V _i
0.	I.	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - se šikmou nebo strmou střechou	
1.	I.	Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02
2.	I.	Na bázi dřevní hmoty – nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3.	I.	méně jak 45 cm	-0,02
4.	I.	Podlažnost = 1	0,00 ^{a)}
5.	I.	Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	-0,10
6.	I.	Lokální na tuhá paliva	-0,08
7.	I.	Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,10
8.	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9.	I.	Zanedbatelného rozsahu	-0,05
10.	I.	Snižující hodnotu RD	-0,01
11.	I.	Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12.	I.	Významně snižující cenu	-0,06
Celkem			-0,53
13.	I.	Stavba ve výborném stavu	1,05 x 0,845 ^{*)}

a) podlažnost se stanoví jako podíl celkové ZP všech podlaží a ZP 1. NP
 $(1 \times 1) / (1 \times 1) = 1$

*) $1 - 0,005 \times 31 = 0,845$

$I_V = (1 + -0,53) \times 1,05 \times 0,845 = \mathbf{0,417}$

$ZCU = 3\,413,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,417 = \mathbf{1\,423,221 \text{ Kč/m}^3}$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	2,35 x 9,03 x 4,10 + 9,00 x 10,80 x 3,80	456,36
1.PP	9,00 x 10,80 x 2,25	218,70
Zstřešení-podkroví	9,00 x 3,6 x 0,50 x 10,80	174,96
Obestavěný prostor celkem		850,02

Výchozí cena stavby $1\,423,221 \text{ Kč/m}^3 \times 850,02 \text{ m}^3 = \mathbf{1\,209\,766,31 \text{ Kč}}$

Výpočet koeficientů trhu a polohy

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P _i
1.	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2.	IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00

3.	IV.*	Pozitivní změny	0,01
4.	III.*	Pozitivní	0,01
5.	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
I _T = 1,00 x (1 + 0,02)			1,02

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 4

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P _i
1.		Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel	1,00
2.	I.	Rezidenční zástavba	0,02
3.	I.	Střed obce – centrum obce	0,05
4.	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5.	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6.	I.	Špatné – nelze přijet motorovým vozidlem	-0,08
7.	I.	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m	-0,10
8.	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
9.	I.	Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	0,00
10.	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11.	I.	Vlivy snižující cenu	0,00
I _P = 1,00 x (1 + -0,13)			0,87

Cena stavby 1 209 766,31 Kč x 1,02 x 0,87 = **1 073 546,62 Kč**

Cena zjištěná "1.01 Rodinný dům - porovnávací způsob" 1 073 546,62 Kč

1.02 Stavební pozemek

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_5 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

- O₁ koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,
 O₂ koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₃ koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₄ koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₅ koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,
 O₆ koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Hradec Králové**

$$ZC_v = 1\,520,00 \text{ Kč/m}^2$$

Znak	kvalitativní pásmo		hodnota koef.
O ₁	II.	2001 - 5000 obyvatel	0,85
O ₂	III.	Ostatní města a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
O ₃	IV.	Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
O ₄	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O ₅	I.	Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	1,00
O ₆	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

$$ZC = 1\,520,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,85 \times 0,85 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1\,109,18 \text{ Kč/m}^2 \quad \text{podle § 3 písm. b)}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

$$I_T = 1,02 \quad \text{index trhu položky "1.01 Rodinný dům - porovnávací způsob"}$$

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P _i
1.	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ	-0,02
2.	I.	Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	-0,01
3.	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
4.	I.	Bez omezení užívání	0,00
5.	I.	Nevhodný tvar - ztížené využití	-0,01
6.	I.*	Vlivy snižující cenu	-0,01
I _O = 1 + -0,05			0,95

$$I_P = 0,87 \quad \text{index polohy položky "1.01 Rodinný dům - porovnávací způsob"}$$

$$I = 1,02 \times 0,95 \times 0,87 = 0,843 \quad \text{index cenového porovnání}$$

$$ZCU = 1\,109,18 \text{ Kč/m}^2 \times 0,843 = 935,039 \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1.	Stavební parcela č.st. 59 zastavěná plocha a nádvoří	604,00	564 763,56
2.	Pozemková parcela č.365ú3 - zahrada	408,00	381 495,91
Celkem		1 012,00	946 259,47

Cena zjištěná "1.02 Stavební pozemek"

946 259,47 Kč

1.03 Vedlejší stavba

Viz technický popis stavby v předcházejícím oddílu tohoto posudku.

Postup výpočtu ceny stavby je uveden v ocenění položky "1.01 Rodinný dům - porovnávací způsob".

Základní cena upravená vedlejší stavby se podle § 16 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K_4 koeficient vybavení stavby,

K_5 koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika stavby

CZ-CC **1274**
SKP **46.21.19.9**
Stavba **nepodsklepená**
Konstrukce **zděná v tloušťce nad 15 cm**
Střecha **umožňuje zřízení podkroví**

$ZC = 1\ 250,00\ \text{Kč/m}^3$ základní cena podle přílohy č. 14

Podkroví nad 2/3 do 3/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží

$$ZC = 1\ 250,00\ \text{Kč/m}^3 \times 1,12^{\wedge)} = 1\ 400,00\ \text{Kč/m}^3$$

^{^)} koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Koeficient vybavení stavby K_4 se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snižený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy	standard	0,062 x 0
2.	Obvodové stěny	standard	0,304 x 0
3.	Stropy	standard	0,193 x 0
4.	Krov	standard	0,108 x 0
5.	Krytina	standard	0,069 x 0

6.	Klempířské konstrukce	chybějící	-0,019 x 1,852
7.	Úpravy povrchů	standard	0,049 x 25 % x 0
		chybějící	-0,049 x 75 % x 1,852
8.	Schodiště	chybějící	-0,038 x 1,852
9.	Dveře	standard	0,031 x 0
10.	Okna	standard	0,010 x 0
11.	Podlahy	standard	0,068 x 0
12.	Elektroinstalace	chybějící	-0,049 x 1,852
n =			-0,26438

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,26438) = \mathbf{0,85723}$ koeficient vybavení

$K_5 = \mathbf{1,00}$ koeficient polohový

$K_i = \mathbf{2,075}$ koeficient změny cen

$ZCU = 1\,400,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,85723 \times 1,00 \times 2,075 = \mathbf{2\,490,253 \text{ Kč/m}^3}$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1. NP	3,6 x 10,90 x 3,20 + 3,60 x 1,70 x 0,50 x 10,90	158,92
Obestavěný prostor celkem		158,92

Výchozí cena stavby $2\,490,253 \text{ Kč/m}^3 \times 158,92 \text{ m}^3 = \mathbf{395\,751,01 \text{ Kč}}$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení v procentech se zjistí analytickou metodou podle vzorce

$$\frac{B}{C} \times 100 \times A,$$

kde

A objemové podíly konstrukcí a vybavení upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ,

B skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	A	B	C	opotřebení [%]
1.	Základy - S	0,062 / 0,85723	31	100	2,24211
2.	Obvodové stěny - S	0,304 / 0,85723	31	70	15,70507
3.	Stropy - S	0,193 / 0,85723	31	70	9,97065
4.	Krov - S	0,108 / 0,85723	31	70	5,57943
5.	Krytina - S	0,069 / 0,85723	31	60	4,15874
6.	Klempířské konstrukce - X	0,00	31	70	0,00
7.	Úpravy povrchů - S	0,049 x 25 % / 0,85723	31	50	0,88599
8.	Schodiště - X	0,00	31	70	0,00
9.	Dveře - S	0,031 / 0,85723	31	50	2,24211
10.	Okna - S	0,01 / 0,85723	31	50	0,72326
11.	Podlahy - S	0,068 / 0,85723	31	50	4,91817
12.	Elektroinstalace - X	0,00	31	70	0,00

Opotřebenění celkem	46,42553 %
---------------------	------------

Cena stavby po odpočtu opotřebenění 395 751,01 Kč x (100 % - 46,42553 %) = **212 021,51 Kč**

Výpočet koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu

$I_T = 1,02$ index trhu položky "1.01 Rodinný dům - porovnávací způsob"

$I_P = 0,87$ index polohy položky "1.01 Rodinný dům - porovnávací způsob"

$pp = 1,02 \times 0,87 = 0,887$ koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

Cena stavby 212 021,51 Kč x 0,887 = **188 063,08 Kč**

Cena zjištěná "1.03 Vedlejší stavba" 188 063,08 Kč

Rekapitulace za oddíl "B.Odhad obvyklé hodnoty nemovitosti metodou porovnatelných ukazatelů"

1.01 Rodinný dům - porovnávací způsob	1 073 546,62 Kč
1.02 Stavební pozemek	946 259,47 Kč
1.03 Vedlejší stavba	188 063,08 Kč

Celkem 2 207 869,17 Kč

Celková cena zjištěná metodou porovnatelných ukazatelů dle cen. předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

2 207 870,00 Kč

slovy:

dvamilionydvěstěsedmtisícosmsetsedmdesát Kč

Oddíl "C." Odhad obvyklé hodnoty nemovitosti metodu porovnání realitních nabídek"

Seznam oceněných položek

1.01 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

1.01 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

Viz popis staveb v předcházejícím oddílu tohoto posudku.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba **rodinný dům samostatný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **novostavba**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **250,00 m²**
Zastavěná plocha **118,00 m²**
Podlahová plocha **250,00 m²**
Obestavěný prostor **850,00 m³**

reality.cz

Vzorek 01

Prodej, rodinný dům 4+1, Hradec Králové

RD 4+1 nedaleko centra Hradce Králové s pozemky o celkové ploše 743 m² a sklepem. Na dvoře domu je garáž a možnost parkování vozidel zdarma. Dům je vhodný k bydlení i jako sídlo menší firmy na velmi zajímavém místě. Dispozice: přízemí - 3 velké pokoje, kuchyň, koupelna, WC, vstupní chodba a schodiště. Podkroví -1 místnost a půda s možností úprav. V domě je nové ústřední vytápění.



obr. 1

obr. 2

Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka W81-268869
Datum zpracování 19.03.2014

Nabídková cena **2 990 000,00 Kč**
 $K_u = 0,90$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **samostatný**
Konstrukce **cihla**
Stav **dobrý, rok výstavby: 1924, rok rekonstrukce: 2004**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **245,00 m²**
Zastavěná plocha **150,00 m²**

Podlahová plocha **245,00 m²**
 Obestavěný prostor **950,00 m³**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-10		
1	Ostatní vlivy prodeje	-5	-15	
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
2	Ostatní místní vlivy	-5	-5	
3	Konstrukční provedení	+10		
Částečná rekonstrukce interiéru				
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0	+10	
K _f = 0,85 x 0,95 x 1,10 =				0,88825

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 2 990 000,00 Kč x 0,90 / 150,00 m² x 118,00 m² / 0,88825 = **2 383 248,00 Kč**
 Míra shody (váha) 1

Vzorek 02

Nabízíme vám k prodeji samostatně stojící, dvoupodlažní rodinný dům se sedlovou střechou. Dům má dvě obytná podlaží ve kterých se nacházejí dvě bytové jednotky s příslušenstvím. V přízemí se dále nachází kotelna a dva sklady. Původní stavba doznala v uplynulých letech řadu zásadních rekonstrukcí. Většina proběhla v roce 2008 a to: nová střecha, zhotovení vestavby do půdního prostoru, nově vyzděné komíny (2x krbové, 1x vyvložkován pro odkouření plyn. kotle, výměna původních oken za plastová, kompletní rekonstrukce koupelna v 2 NP - zde je podlahové vytápění, rekonstrukce rozvodů vody a odpadu. Dále zde bylo zrekonstruované nové topení (rozvody, radiátory, podlahové vytápění v přízemí) včetně instalace plynového kotle a bojleru. Před osmi lety byly instalovány do obou bytů kuchyňské linky (v přízemí je linka vybavena spotřebiči - varná deska, trouba, lednice, myčka). Dům je napojen na vedení plynu, vody a splaškovou obecní kanalizaci. Dům je možno vytápět kombinací ústředního vytápění a topení v krbových kamnech. Dům má svou vlastní studnu využívanou na závlivku. Na dům dále navazuje kryté parkovací stání a dílna, zahradu odděluje Garáž s venkovní pergolou. Dům je možné financovat pomocí hypotečního úvěru. Dům je ihned k dispozici.



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku www.ceskereality.cz - CESKEREALITY52940

Datum zpracování 19.03.2014

Nabídková cena **2 900 000,00 Kč**

$K_u = 0,90$

koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
 Konstrukce **neuveдено**
 Stav **po rekonstrukci**
 Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **160,00 m²**
 Zastavěná plocha **282,00 m²**
 Podlahová plocha **160,00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+10		
1	Ostatní vlivy prodeje	+10	+20	
Nemovitost situována ve střediskovém městě				
2	Umístění v rámci mikroregionu	0		
2	Ostatní místní vlivy	+10	+10	
Velmi dobře situován				
3	Konstrukční provedení	+10		
Dům lépe vybaven a rekonstruován.				
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0	+10	
K _f = 1,20 x 1,10 x 1,10 =				1,452

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 2\,900\,000,00 \text{ Kč} \times 0,90 / 160,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 / 1,452 = \mathbf{2\,808\,626,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 03

Rodinný dům 4+kk na pozemku o rozloze 1256 m² s vlastní vrtanou studnou. Vytápění ústředním krbem na tuhá paliva se záložním zdrojem. Ohřev vody kombinovaným bojlerem. Dům má plastová okna s žaluziemi, podlahy plovoucí a dlažba. Na domě není hotova pouze fasáda. Bydlení s velmi nízkými náklady v okrajové a klidné lokalitě Chlumce nad Cidlinou.



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4

Identifikace vzorku www.ceskereality.cz - CESKEREALITY382439
Datum zpracování 19.03.2014

Nabídková cena **2 300 000,00 Kč**
 $K_u = 0,90$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **městský rd**
Konstrukce **nevedeno**
Stav **bezvadný stav**
Vlastnictví **nevedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **150,00 m²**
Zastavěná plocha **74,00 m²**
Podlahová plocha **150,00 m²**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+10		
Dům situován v lepší lokalitě.				
1	Ostatní vlivy prodeje	0	+10	

2	Umístění v rámci mikroregionu	+5		
Lepší občanská vybavenost lokality.				
2	Ostatní místní vlivy	0	+5	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0	0	
K _f = 1,10 x 1,05 x 1,00 =				1,155

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 2\,300\,000,00 \text{ Kč} \times 0,90 / 150,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 / 1,155 = \mathbf{2\,987\,013,00 \text{ Kč}}$
Míra shody (váha) **1**

Vzorek 04

Prodej, RD, Nový Hradec, Hradec Králové.

Prodej RD, rok výstavby 1936 s novou střechou a plastovými okny v části domu, v původním stavu. Nové rozvody elektřiny a vody. V přízemí se nachází chodba, koupelna, WC, 2 místnosti a 2 kuchyně. V prvním patře jsou 2 obytné místnosti, WC a půda, ve které je možnost vybudování několika místností. Vytápění je kombinované-na pevná paliva a na elektřinu. K domu náleží zděná přízemní budova s dvěma předsíněmi, dvěma místnostmi a garáží. Nový Hradec, Hradec Králové. Č. nabídky: 23006.



obr. 1



obr. 2



obr. 3

Identifikace vzorku www.reality.cz - nabídka AK7-023006
Datum zpracování 19.03.2014

(23006)

Nabídková cena **3 980 000,00 Kč**
K_u = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **cihlová**
Konstrukce **neuveďeno**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuveďeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **225,00 m²**
Zastavěná plocha **135,00 m²**
Podlahová plocha **225,00 m²**
Obestavěný prostor **980,00 m³**

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	+30		
Podstatně lepší prodejní možnosti				
1	Ostatní vlivy prodeje	0	+30	
2	Umístění v rámci mikroregionu	+10		
Lepší umístění s hlediska dostupnosti občanské a technické vybavenosti				
2	Ostatní místní vlivy	0	+10	
3	Konstrukční provedení	-15		
Morální a fyzické opotřebení				
3	Dispoziční řešení	0		
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	0		
3	Stavebně technický stav	0		
3	Vliv příslušenství	0	-15	
K _f = 1,30 x 1,10 x 0,85 =				1,2155

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shody vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 3\,980\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 225,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ m}^2 / 1,2155 = \mathbf{3\,638\,192,00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) 1

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek 01	2 383 248,00 Kč
Vzorek 02	2 808 626,00 Kč
Vzorek 03	2 987 013,00 Kč
Vzorek 04	3 638 192,00 Kč

Vážený průměr hodnot 2 954 270,00 Kč

Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti **2 954 000,00 Kč**

Odhad tržní hodnoty "1.01 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda" 2 954 000,00 Kč

Rekapitulace za oddíl "C.Odhad obvyklé hodnoty nemovitosti metou porovnání realitních nabídek"

1.01 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda 2 954 000,00 Kč

Celkem 2 954 000,00 Kč

Odhad tržní hodnoty činí

2 954 000,00 Kč

slovy:

dvamiliónydevětsetpadesátčtyřitisíce Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A." **3 192 070,00 Kč**
slovy: **třimiliónystodevadesátdvatisícesedmdesát Kč**

Celkem za oddíl "B.Odhad obvyklé hodnoty nemovitosti metodou porovnatelných ukazatelů" **2 207 870,00 Kč**
slovy: **dvamiliónydvěstěsedmtisícosmsetsedmdesát Kč**

Celkem za oddíl "C.Odhad obvyklé hodnoty nemovitosti metou porovnání realitních nabídek" **2 954 000,00 Kč**
slovy: **dvamiliónydevětsetpadesátčtyřtisíce Kč**

Výsledná obvyklá hodnota nemovitosti

3 000 000, 00 Kč

Slovy: Třimiliónykorunčeských=

Komentář k výsledné obvyklé hodnotě :

Výsledná obvyklá hodnota nemovitosti čp.108 ,kat.úz.Staré Nechanice, obec Nechanice,okres Hradec Králové je stanovena na základě porovnání odhadů tří metodik zjištění obvyklé hodnoty a to Věcné metody, která vyjadřuje cenu pořízení po odpočtu opotřebení, porovnáním ukazatelů dle cenových předpisů, které dávají optimální výsledek ve větších obcích (zde v našem případě je u této metodiky hodnota nižší než je reálná tržní cena) Nejvyšší váha je dána porovnáním nabídkových cen redukovanych na reálnou hodnotu koeficientem 0,9 s přihlédnutím k věcné hodnotě, která zahrnuje technickou stránku včetně vedlejší stavby a venkovních úprav..

Práva a závady spojené s nemovitostí:

V LV č.955 pro kat.úz Staré Nechanice a obec Nechnice jsou zaznamenána zástavní práva smluvní, zástavní práva exekutorská, exekuční příkazy a nařízení exekuce ,zástavní práva správního orgánu a zást. právo Okresní správy soc. zabezpečení.
Rodinný dům čp.108 obývá kromě povinného Marcela Halíře také jeho otec pan Halíř a manželka povinného Paní Dana Halířová.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 15.2.1991, č.j.spr.1911/1990 pro základní obor ekonomika,odvětví ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví odvětví stavby obytné, průmyslové,zemědělské a stavby vodohospodářské.
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 020314 ve znaleckém deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 02/14.

V Hradci Králové dne 21.3.2014

Ing. Jiří Hemerka,Svatováclavské nám. 99, Hradec Králové 8, 500 08
Tel : 737521079
Email:jjirihem@seznam.cz

Přílohy posudku:

- Přehledná mapa 1:10000
- snímek katastrální mapy 1:1000
- 4 listy fotografií nemovitosti čp.108
- kopie LV č.955 3 listy