

Znalecký posudek

č. 46 - 15/11

o ceně nemovitostí – podílu 1/6 na: rodinný dům č.p. 12 na st.parcele č. 68/1, rodinný dům č.p.97 na st.parcele č.68/2, budova bez č.p./č.e na st.parcele č.145/2, budova bez č.p./č.e na st.parc.č.184, budova bez č.p./č.e na st.parc.č.687, stavební parcela parc.č.68/1, st.parc.č.68/2, st.parc.č.145/2, st.parc.č.184, pozemková parcela č.129, pozemková parcela č.130/3, pozemková parcela č.226/21, pozemková parcela č.501/24, pozemková parcela č.542/1, pozemková parcela č.570, pozemková parcela č.586, pozemková parcela č.666/2, pozemková parcela č.669, pozemková parcela č.753/5, pozemková parcela č.784, pozemková parcela č.802, vše v k.ú. a obci Libřice (LV č.204), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 44, okr. Hradec Králové

o ceně nemovitostí – podílu 1/12 na: pozemková parcela č.1943/1 v k.ú. a obci Výrava (LV č.240), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 03, okr. Hradec Králové

o ceně nemovitostí – podílu 1/3 na: pozemková parcela č.803 a pozemková parcela č.804 v k.ú. a obci Libřice (LV č.263), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 44, okr. Hradec Králové

o ceně nemovitostí – podílu 1/4 na: pozemková parcela č.548/16 a pozemková parcela č.548/17 v k.ú. a obci Libřice (LV č.279), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 44, okr. Hradec Králové

Objednatel posudku:
Kuželová

Exekutorský úřad Praha 4 – JUDr. Dagmar

Novodvorská 1010 - P.O.B. 44, 142 00 Praha 4

Účel posudku :

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro účel
exekučního příkazu č.j. 36 EXE 9248/2010-27

Posudek vypracoval:

Ing. Jan Heger, znalec
bytem Zahradnická 131, 500 09 Hradec Králové
tel.: 608 536322, j.heger@email.cz

Datum místního šetření:

13.6. 2011

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

13.6. 2011

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení
některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve
znění vyhlášek č.456/2008 Sb., č., č.460/2009 Sb. a
č.364/2010 Sb.

Zvláštní požadavky objednatele:

nejsou

V Hradci Králové dne 21.6. 2011

Posudek obsahuje celkem 79 stran textu vč. příloh a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednatel a druhé je přiloženo ke znaleckému deníku.

OBSAH :

1 NÁLEZ.....	4
1.1 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	4
1.2 METODIKA A OCENĚNÍ	4
1.2.1 <i>Názvosloví</i>	4
1.2.2 <i>Ocenění dle cenového předpisu</i>	6
1.2.3 <i>Tržní ocenění nemovitého majetku</i>	6
1.3 POPIS OCEŇOVANÉHO AREÁLU.....	9
2 POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI - DLE AKTUÁLNÍ VYHLÁŠKY9	
2.1 RODINNÝ DŮM ČP.12 - § 5.....	9
2.1.1 <i>Popis</i>	9
2.1.2 <i>Výměry pro ocenění</i>	10
2.1.3 <i>Zjištění charakteru objektu</i>	10
2.1.4 <i>Posouzení standardu stavby</i>	11
2.1.5 <i>Koeficienty a úprava zákl. ceny</i>	11
2.1.6 <i>Stáří a opotřebení</i>	13
2.1.7 <i>Výpočet ceny</i>	14
2.2 RODINNÝ DŮM ČP.97 - § 5.....	15
2.2.1 <i>Popis</i>	15
2.2.2 <i>Výměry pro ocenění</i>	15
2.2.3 <i>Zjištění charakteru objektu</i>	15
2.2.4 <i>Posouzení standardu stavby</i>	16
2.2.5 <i>Koeficienty a úprava zákl. ceny</i>	16
2.2.6 <i>Stáří a opotřebení</i>	18
2.2.7 <i>Výpočet ceny</i>	19
2.3 BUDOVA Č.1 (DÍLNA, SKLAD) - § 3	20
2.3.1 <i>Popis</i>	20
2.3.2 <i>Výměry pro ocenění</i>	20
2.3.3 <i>Klasifikace stavby</i>	20
2.3.4 <i>Koeficient a úprava zákl.ceny</i>	21
2.3.5 <i>Vybavení stavby a výpočet koeficientu K_4</i>	21
2.3.6 <i>Opotřebení objektu</i>	22
2.3.7 <i>Výpočet ceny</i>	22
2.4 BUDOVA Č.2 (SKLAD) - § 3.....	23
2.4.1 <i>Popis</i>	23
2.4.2 <i>Výměry pro ocenění</i>	23
2.4.3 <i>Klasifikace stavby</i>	23
2.4.4 <i>Koeficient a úprava zákl.ceny</i>	24
2.4.5 <i>Vybavení stavby a výpočet koeficientu K_4</i>	24
2.4.6 <i>Opotřebení objektu</i>	25
2.4.7 <i>Výpočet ceny</i>	25
2.5 BUDOVA Č.3 (SKLAD) - § 3.....	25
2.5.1 <i>Popis</i>	25
2.5.2 <i>Výměry pro ocenění</i>	26
2.5.3 <i>Klasifikace stavby</i>	26
2.5.4 <i>Koeficient a úprava zákl.ceny</i>	27

2.5.5	Vybavení stavby a výpočet koeficientu K_4	27
2.5.6	Opotřebení objektu.....	28
2.5.7	Výpočet ceny	28
2.6	VEDLEJŠÍ STAVBA Č.1 (SKLAD) - § 7	28
2.6.1	Popis stavby	28
2.6.2	Výměry pro ocenění	29
2.6.3	Klasifikace stavby	29
2.6.4	Koeficient a úprava zákl.ceny.....	29
2.6.5	Koeficienty a úprava zákl.ceny	30
2.6.6	Stáří a opotřebení	30
2.6.7	Výpočet ceny	30
2.7	VEDLEJŠÍ STAVBA Č.2 (SKLAD) - § 7	30
2.7.1	Popis stavby	30
2.7.2	Výměry pro ocenění	30
2.7.3	Klasifikace stavby	31
2.7.4	Koeficient a úprava zákl.ceny.....	31
2.7.5	Koeficienty a úprava zákl.ceny	31
2.7.6	Stáří a opotřebení	31
2.7.7	Výpočet ceny	31
2.8	STUDNA - § 9, PŘÍL.Č.10.....	32
2.8.1	Popis stavby.....	32
2.8.2	Koeficienty a úprava zákl.ceny	32
2.8.3	Stáří a opotřebení	32
2.8.4	Výpočet ceny	32
2.9	VENKOVNÍ ÚPRAVY - § 10, ODSŤ. 2.....	33
2.10	STAVEBNÍ POZEMKY - § 28, PŘÍL.Č.21	33
2.11	ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY - § 29, PŘÍL.Č.22 A Č.23	34
2.12	TRVALÉ POROSTY - § 41	36
2.13	REKAPITULACE CEN (DLE AKTUÁLNÍ CENOVÉ VYHLÁŠKY)	37
3	OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU	37
3.1	OCENĚVANÝ OBJEKT	38
3.2	POROVNÁNÍ S OSMI OBDOBŇYMI OBJEKTY.....	39
4	REKAPITULACE A VYHODNOCENÍ.....	48
5	ZÁVĚR.....	49
6	PŘÍLOHY	49

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.5.2011 – LV č.204 pro obec a k.ú. Libřice
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.5.2011 – LV č.263 pro obec a k.ú. Libřice
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.5.2011 – LV č.279 pro obec a k.ú. Libřice
- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 30.5.2011 – LV č.240 pro obec a k.ú. Výrava
- Kopie katastrálních map,
- Informace získané od spolumahitelů nemovitostí a zjištěné znalcem na místním šetření, vč. zaměření nemovitostí, dne 13.6.2011 za účasti pana Tomáše Zilvara (spolumahitele nemovitosti) a dne 14.6.2011 za účasti Ing. Josefa Zilvara, CSc.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění vyhlášek č.456/2008 Sb., č., č.460/2009 Sb. a č.364/2010 Sb.

Literatura:

- Sborník semináře - Vybrané problémy oceňování nemovitostí
- Teorie Oceňování nemovitostí - V.vydání, Brno 2001
- Soudní inženýrství
- Sborník semináře - Opotřebením nemovitostí ve vztahu k jejich oceňování
- Předpisy pro oceňování nemovitostí 1897 - 2011

1.2 Metodika a ocenění

1.2.1 Názvosloví

- **cenová úroveň** – obvyklá cena běžná v roce příslušné cenové úrovně
- **zastavěná plocha** – plocha půdorysného řezu, vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného podlaží
- **obestavěný prostor** – prostorové vymezení oceňovaného stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymežujícími plochami
- **konstrukční výška** – výškový rozdíl mezi horní úrovní jednotlivých konstrukčních vrstev podlaží
- **předpokládaná životnost** – délka života stavby, délka technického trvání stavby
- **opotřebením** – vyjadřuje míru amortizace stavby udávanou v procentech
- **výchozí hodnota** – cena, za kterou by bylo možno postavit novou stavbu v dané cenové úrovni
- **stavební hodnota** – cena, za kterou by bylo možno v době ocenění danou nemovitost postavit s odpočtem příslušného opotřebením
- **Trh** - interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.
- **Tržní ekonomika** - hospodářství v němž alokace zdrojů je výhradně řešena prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

- **Cena pořizovací** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, je to cena v době jejich výstavby, za použití tehdy platných cen bez provedení odpočtu opotřebení).
- **Cena reprodukční** - cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc (nemovitost) pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.
- **Věcná hodnota (časová cena)** - reprodukční cena věci (nemovitosti) snižena o přiměřené opotřebení odpovídající průměrně potřebné věci (nemovitosti) stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady nutné na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (nemovitosti).
- **Výnosová hodnota** - je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.
- **Tržní hodnota (obvyklá cena nemovitosti)** - tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by se nemovitý majetek směňoval k datu oceňování mezi potencionálním prodávajícím a kupujícím při zájmu jednotlivé nemovitosti prodat a druhou stranou koupit bez osobních vlivů po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku.
- **Čistý roční stabilizovaný výnos** - jedná se o výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního a finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmu), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.
- **Tržní cena v tísní** - jedná se o takovou cenu za jakou jsou nemovitosti na současném ekonomickém trhu zcela jistě prodejné.
- **Diskontní míra (diskontní sazba)** - je to požadovaná míra návratnosti, která je měřítkem požadované návratnosti na bázi zisků po zdanění a odpisů z kapitálové investice do akciového kapitálu společnosti, vyjadřuje i míru rizika spjatou s danou investicí, která je kvantifikována na základě ekonomických výsledků posledních období, povahy odvětví podnikání, konkurenčního prostředí a prognózovaného potenciálu. Zvážení specifického rizika spjatého s podnikatelským klimatem (ekonomické, právní a komerční aspekty) má rovněž dopad na kvantifikaci odpovídající diskontní sazby, neboli požadované míry návratnosti.

UŽÍVANÉ ZKRATKY :

OP - obestavěný prostor

ZP - zastavěná plocha

PP - podlahová plocha

ZC - základní cena

ZCU - základní cena upravená

S - stáří budovy

Z - předpokládaná životnost stavby

PUC - průměrný ukazatel ceny

K_{CP} - koeficient cenového porovnání

K_{CPn} - koeficient cenového porovnání n-tého prvku

K_{CR} - koeficient cenového rozpětí

1.2.2 Ocenění dle cenového předpisu

Pro zpracování části tohoto posudku byl použit cenový předpis platný v ČR k datu ocenění tzn. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a dále vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění vyhlášek č.456/2008 Sb., č., č.460/2009 Sb. a č.364/2010 Sb.

1.2.3 Tržní ocenění nemovitého majetku

1.2.3.1 *Popis*

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou (tržní) cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout tržní hodnotu nemovitosti, resp. obecnou cenu, resp. obvyklou cenu, nelze tedy přesně stanovit.

Problematiku odhadu obecné (resp. obvyklé, tržní) hodnoty nemovitosti je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitost lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitost vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. administrativní), odhadnuté tržní ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad tržní hodnoty (obecné, obvyklé ceny) má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovitosti, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný

relief apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následně zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

1.2.3.2 Metoda zjištění věcné hodnoty staveb

Věcná hodnota nemovitostí pro tržní oceňování je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná a trh nemovitostí je jasně lokalizován.

Věcná hodnota nemovitého majetku je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitého majetku.

Takto stanovená tržní hodnota je považována za adekvátní přístup pro stanovení obvyklé ceny.

Zjištěné výsledky v současné době v České republice jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o nemovitosti s podstandardní konstrukční vybaveností a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

1.2.3.3 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i neprovozní náklady, a to odpisy (někdy též „investice“). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$H_v = \frac{\text{čistý výnos za nemovitost za rok}}{\text{diskontní sazba}} \times 100\%$$

Velice důležitým bodem při stanovení obvyklé ceny nemovitosti či podniku je stanovení diskontní sazby. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) značný vliv. Domníváme se, že v podmínkách ČR by se konstrukce výpočtu výše míry kapitalizace (z hlediska investorů s vlastním kapitálem dostatečným k pořízení investice) měla odvíjet od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přírážky za riziko

Jako bezriziková míra výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě k dispozici např. na internetu, včetně pomocných on-line kalkulačtorů.

Přirážky k bezrizikovému výnosu se dle našeho názoru pojí s riziky, které lze u nemovitosti shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájemné, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá/neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnosti platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcná břemena, zástavní práva, předkupní práva, práva na náhradní bydlení, apod.

1.2.3.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo dle inzerovaných nemovitostí v realitních kancelářích a upravované korekčním koeficientem. Stanovené srovnatelné hodnoty se opírají o šetření soudních znalců, realitních kancelářích v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti autora posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet. V posudku je pak použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Využitelnost nemovitostí

- stavebně – technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnost přístaveb a rozšíření nemovitostí

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od obchodních center
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním, železničním, leteckým či vodním trasám
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy k nemovitostem a váznoucí břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena
- případné restituce, soudní spory

Situace na trhu nemovitostí

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

1.3 Popis oceňovaného areálu

Výkresová dokumentace objektů ani jiné písemné doklady, nebyly znalci předloženy. Posudek je vypracován na základě zjištění znalcem přímo na místě a podle informací a údajů sdělených majiteli objektů. Jedná se o bývalé zemědělské stavení se dvěma rodinnými domy čp.12 a čp.97(který měl kdysi sloužit asi jako výměnek), vč.příslušenství, který je umístěn v okrajové části obce Libřice, okr.Hradec Králové. Nemovitosti tvoří polouzavřený areál s větším dvorkem uvnitř, Příjezd k nemovitosti je ze silnice II.třídy č.II/308. Nemovitost je napojena na el.energii, ostatní inženýrské sítě jsou ale před objektem (vodovod) a před pozemkem (plynovod, dešťová kanalizace, telefon). Dům čp.12 byl postaven přibližně před 150 lety. Před cca 19 lety vyhořely stodoly a byly zmenšeny a částečně zrekonstruovány. Prvky dlouhodobé životnosti byly zachovány většinou původní. Na RD byly započaty interiérové udržovací a renovační práce, ale jeho celkový stav je vzhledem ke stáří objektu spíše podprůměrný. Životnost domu je prodloužena o dalších 20 let.

Pozemky zahrad tvoří společný funkční celek. Přehled staveb a příslušenství uveden postupně v další části posudku.

Počet obyvatel ke dni ocenění v obci Libřice je 285.

Znalecký posudek je rozdělen na následující části :

- 2) *Ocenění dle aktuální vyhlášky MFČR*
- 3) *Ocenění porovnávací metodou*

2 Posudek - ocenění nemovitosti - dle aktuální vyhlášky

2.1 Rodinný dům čp.12 - § 5

2.1.1 Popis

Jedná se o rodinný dům č.p. 12 na st.parcele č.68/1 v obci Libřice (okr.Hradec Králové), který je převážně v původním stavu, ale poslední dobou tam byly započaty některé renovační práce – vyměněny venkovní jednoduchá okna, renovována dřevěná podlaha ve dvou obytných místnostech, nové WC s obložením do 1m výšky okolo, nový plastový rozvod vody po zdech Koupelny a WC, novější zásobník s ohřevem TUV, započata renovace el.sítě (rozvedeny některé kabely).

Nemovitost je přízemní stavba, s jedním malým sklípkem, se sedlovou střechou s nevyužitým podkrovím, dispozičně řešena v přízemí – vstupní obytná hala, 3 obytné místnosti, koupelna

s WC a menší sklaní prostor a polorozpadlé schodiště na půdu. Stavba je zděná, zdivo tl. 30 až 65cm, bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné zdivo (cihly, opuka, pískovec) je postaveno na kamenných základových pasech, stropy s rovným podhledem nebo klenbové do ocel. nosníků, krov dřevěný vaznicové soustavy, sedlová střecha zakryta eternitovou krytinou, oplechování a klempířské střešní konstrukce z pozink. plechu – dožité, ale většinou i chybí, hromosvod, podlahy v obytných místnostech – dřevěná, betonová mazanina (PVC), a dlažba. Topení lokální na pevná paliva a akumulacími kamny, rozvod studené i teplé vody (kuchyň, koupelna), teplá voda (el.bojler) v koupelně, el.sporák v kuch. koutu, okna dvojitá dřevěná, dveře hladké dřevěné do dřevěných zárubní, vnitřní omítky štukové, vnější hladké V-C, keramický obklad proveden v koupelně. El.instalace 230/380V.

Výskyt radonu nebyl doložen. Další technické podrobnosti jsou uvedeny v části hodnocení standartu stavby.

2.1.2 Výměry pro ocenění

I. PP – zastavěná plocha	: 2,5 x 2,9 = 7,25 m ²
výška podlaží	: 1,2 m (počítat.)
obestavěný prostor	: 7,25 x 1,2 = 8,7 m ³
I. NP – zastavěná plocha	: 16,3 x 9,7 = 158,11 m ²
výška podlaží	: pr. 4,5 m
obestavěný prostor	: 158,11 x 4,5 = 711,5 m ³
II. Zastřeš. – zastavěná plocha	: 16,3 x 9,7 = 158,11 m ²
výška podlaží	: 3,8 / 2 = 1,9 m
obestavěný prostor	: 158,11 x 1,9 = 300,4 m ³

Zastavěná plocha všech podlaží : 323,47 m²
 Obestavěný prostor celkem : **1020,6 m³**

2.1.3 Zjištění charakteru objektu

Podle § 5, vyhlášky č. 137/1998 Sb. splňuje stavba kriteria :

- je to stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností a prostorů určena k bydlení;
- má jeden samostatný byt
- jedno nadzemní podlaží s podkrovím, sklep do ½ zastavěné plochy

Podle příl.č.6, tab.I : SKP 46.21.11.1 – rodinný dům jednobytový – s šikmou střechou, konstrukce zděná, podsklepený do ½ zastavěné plochy, s jedním nadzemním podlažím

typ „A“ – základní cena 2.290,00 Kč/m³ OP

koeficient nákladů na účelové využití podkroví = 1,12

2.1.4 Posouzení standardu stavby

podle příl.č.6, tab.II. a příl.č.14, tab.3

Posouzení standardu stavby		
typ střechy :	se sklonitou střechou	▼
podsklepení :	nepodsklepený nebo podsklepený do1/2 ZP	▼
počet NP :	s jedním nadzemním podlažím	▼
konstrukce :	zděná	▼
podkroví :	podkroví nad 2/3 zast.plochy 1.NP	▼
řadový dům :	izolovaný	▼
typ stavby :	A	

2.1.5 Koeficienty a úprava zákl. ceny

Název stavby :			
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č.6 vyhlášky	typ:	A	
Rok odhadu			2011
Rok pořízení resp.kolaudace			1861
Stáří	S	roků	150
Základní cena	dle typu z přílohy č.6 vyhlášky	ZC	Kč/m3 2 290,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m3 1020,600
Koeficient podkroví		Kpod	1,120
Koeficient řadového domu		Křad	1,000
Koeficient polohový	příloha č.13 vyhlášky	K5	0,850
Koeficient změny cen staveb	příloha č.35 vyhlášky dle SKP	Ki	2,169
Koeficient prodejnosti	příloha č.36 vyhlášky	Kp	1,303
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené			
Pořiz.cena "neuvedené konstrukce"v čase a místě odhadu (zjištěná znalcem)	CK	Kč	0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené =CK/(ZC x OP x Kpod x Křad x K5 x Ki)	PK	-	0,00000

pol.	konstrukce a vybavení	provedení	stand.	podíl příl.14	%	Pod.č.	koef.	podíl upr.K4
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.	základy - původní	původní kamenné	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
1.	základy - nové		C	0,08200	0	0,00000	0,00	0,00000
2.	zdivo - původní	cihla + opuka	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
2.	zdivo - nové		C	0,21200	0	0,00000	0,00	0,00000
3.	stropy - původní	klenbový a rovný podhled	P	0,07900	100	0,07900	0,46	0,03634
3.	stropy - nové		C	0,07900	0	0,00000	0,00	0,00000
4.	krov,střecha	krov dřevěný vázaný	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5.	krytina střech	azbestocementové šablony	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6.	klempířské kce	pozink	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7.	vnitřní omítky - původní	dvouvrstvé štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
7.	vnitřní omítky - nové		S	0,05800	0	0,00000	1,00	0,00000
8.	fasádní omítky	V-C	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9.	vnější obklady	pískovec - sokl	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
10.	vnitřní obklady	koupelna	P	0,02300	100	0,02300	0,46	0,01058
11.	schody - původní	dřevěné rozpadlé	P	0,01000	100	0,01000	0,46	0,00460
11.	schody - nové		C	0,01000	0	0,00000	0,00	0,00000
12.	dveře	plně dřevěné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13.	okna	dřevěná dvojitá	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
14.	podlahy obyt.místností	betonové, dřevěné	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15.	podlahy ostat.místností	dlažba, beton	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16.	vytápění	lokální, na pevná paliva	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17.	elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18.	bleskosvod	ano	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
19.	rozvod vody	studená a teplá	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20.	zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21.	instalace plynu	ne	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
22.	kanalizace	kanalizace z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23.	vybavení kuchyní		P	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24.	vnitřní hyg.vybavení	vana, umyvadlo	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25.	záchod	WC splachovací	P	0,00300	100	0,00300	0,46	0,00138
26.	ostatní	není	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27.	konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
Celkem						1,00000		0,79576
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)				K4		0,79576
Základní cena upravená		ZC x Kpod x Křad x K4 x K5 x Ki (bez Kp)				ZCU	Kč/m3	3 762,83

2.1.6 Stáří a opotřebení

Opotřebení analytickou metodou							
pol.	konstrukce a vybavení	podíl upravený	přepočtený podíl A	stáří	životnost	opotřebení	přep. opotřebení
			A	B	(roků) C	B / C	A x B / C
1.	základy - původní	0,0377	0,04740	150	170	0,8824	0,04182
1.	základy - nové	0,0000	0,00000	0	170	0,0000	0,00000
2.	zdivo - původní	0,2120	0,26641	150	170	0,8824	0,23507
2.	zdivo - nové	0,0000	0,00000	0	170	0,0000	0,00000
3.	stropy - původní	0,0363	0,04567	150	170	0,8824	0,04029
3.	stropy - nové	0,0000	0,00000	0	170	0,0000	0,00000
4.	krov, střecha	0,0730	0,09174	100	120	0,8333	0,07645
5.	krytina střech	0,0340	0,04273	40	50	0,8000	0,03418
6.	klempířské kce	0,0090	0,01131	40	40	1,0000	0,01131
7.	vnitřní omítky - původní	0,0580	0,07289	60	70	0,8571	0,06247
7.	vnitřní omítky - nové	0,0000	0,00000	0	70	0,0000	0,00000
8.	fasádní omítky	0,0280	0,03519	70	72	0,9722	0,03421
9.	vnější obklady	0,0050	0,00628	150	180	0,8333	0,00524
10.	vnitřní obklady	0,0106	0,01330	40	45	0,8889	0,01182
11.	schody - původní	0,0046	0,00578	150	150	1,0000	0,00578
11.	schody - nové	0,0000	0,00000	0	150	0,0000	0,00000
12.	dveře	0,0320	0,04021	80	85	0,9412	0,03785
13.	okna	0,0239	0,03006	80	85	0,9412	0,02829
14.	podlahy obyt.místností	0,0220	0,02765	70	90	0,7778	0,02150
15.	podlahy ostat.místností	0,0100	0,01257	70	80	0,8750	0,01100
16.	vytápění	0,0239	0,03006	35	36	0,9722	0,02922
17.	elektroinstalace	0,0430	0,05404	50	53	0,9434	0,05098
18.	bleskosvod	0,0060	0,00754	100	110	0,9091	0,00685
19.	rozvod vody	0,0320	0,04021	5	25	0,2000	0,00804
20.	zdroj teplé vody	0,0190	0,02388	5	25	0,2000	0,00478
21.	instalace plynu	0,0000	0,00000	0	40	0,0000	0,00000
22.	kanalizace	0,0310	0,03896	40	43	0,9302	0,03624
23.	vybavení kuchyní	0,0023	0,00289	0	20	0,0000	0,00000
24.	vnitřní hyg.vybavení	0,0410	0,05152	35	45	0,7778	0,04007
25.	záchod	0,0014	0,00173	5	35	0,1429	0,00025
26.	ostatní	0,0000	0,00000	0	60	0,0000	0,00000
27.	konstrukce neuvedené	0,0000	0,00000	0	40	0,0000	0,00000
Celkem		0,7958	1,0000				0,83372

2.1.7 Výpočet ceny

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení					
pol.	konstrukce a vybavení	přepočtený podíl	stupeň dokončení	dokončení z celku	přepočtený podíl	stáří	životnost prvku	opotřebení	přepočtené opotřebení	
			%			A				B
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1.	základy - původní	0,0474	100	0,04740	0,04863	150	170	0,88235	0,04291	
1.	základy - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	170	0,00000	0,00000	
2.	zdivo - původní	0,26641	100	0,26641	0,27331	150	170	0,88235	0,24116	
2.	zdivo - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	170	0,00000	0,00000	
3.	stropy - původní	0,04567	100	0,04567	0,04685	150	170	0,88235	0,04134	
3.	stropy - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	170	0,00000	0,00000	
4.	krov, střecha	0,09174	100	0,09174	0,09411	100	120	0,83333	0,07843	
5.	krytina střech	0,04273	100	0,04273	0,04383	40	50	0,80000	0,03507	
6.	klempířské kce	0,01131	60	0,00679	0,00696	40	40	1,00000	0,00696	
7.	vnitřní omítky - původní	0,07289	100	0,07289	0,07477	60	70	0,85714	0,06409	
7.	vnitřní omítky - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	70	0,00000	0,00000	
8.	fasádní omítky	0,03519	60	0,02111	0,02166	70	72	0,97222	0,02106	
9.	vnitřní obklady	0,00628	100	0,00628	0,00645	150	180	0,83333	0,00537	
10.	vnější obklady	0,01330	50	0,00665	0,00682	40	45	0,88889	0,00606	
11.	schody - původní	0,00578	100	0,00578	0,00593	150	150	1,00000	0,00593	
11.	schody - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	150	0,00000	0,00000	
12.	dveře	0,04021	100	0,04021	0,04125	80	85	0,94118	0,03883	
13.	okna	0,03006	100	0,03006	0,03084	80	85	0,94118	0,02902	
14.	podlahy obytných místností	0,02765	100	0,02765	0,02836	70	90	0,77778	0,02206	
15.	podlahy ostatních místností	0,01257	100	0,01257	0,01289	70	80	0,87500	0,01128	
16.	vytápění	0,03006	100	0,03006	0,03084	35	36	0,97222	0,02998	
17.	elektroinstalace	0,05404	100	0,05404	0,05544	50	53	0,94340	0,05230	
18.	bleskosvod	0,00754	100	0,00754	0,00774	100	110	0,90909	0,00703	
19.	rozvod vody	0,04021	100	0,04021	0,04125	5	25	0,20000	0,00825	
20.	zdroj teplé vody	0,02388	100	0,02388	0,02449	5	25	0,20000	0,00490	
21.	instalace plynu	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
22.	kanalizace	0,03896	100	0,03896	0,03997	40	43	0,93023	0,03718	
23.	vybavení kuchyní	0,00289	100	0,00289	0,00297	0	20	0,00000	0,00000	
24.	vnitřní hyg.vybavení	0,05152	100	0,05152	0,05286	35	45	0,77778	0,04111	
25.	záchod	0,00173	100	0,00173	0,00178	5	35	0,14286	0,00025	
26.	ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	60	0,00000	0,00000	
27.	konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
Celk.		1,00000		0,97475	1,00000			18,44269	0,83057	
Stupeň dokončení stavby				97,48%						
Opotřebení analytickou metodou										83,06%

Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K4		0,7958
Koeficient prodejnosti (příloha č.36)		Kp		1,3030
Základní cena upravená bez Kp	ZC x Kpod x Křad x K4 x K5 x Ki	ZCU'	Kč/m3	3762,83
Základní cena upravená s Kp	ZCU' x Kp	ZCU	Kč/m3	4902,96
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	1 020,60
Výchozí cena	ZCU' x OP	CN	Kč	3840339,79
Stupeň dokončení stavby		D	%	97,48
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	3743385,40
Odpočet na opotřebení	83,06%	O	Kč	3109136,71
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	634248,68
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)		0%	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	634248,68
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		Cn	Kč	826426,04
Náklady na dokončení (bez Kp)			Kč	16427,16
Cn dokončené stavby, s Kp	ZCU x OP - O		Kč	847830,63

Cena RD čp.12 zjištěná:

826.426,00 Kč

Cena RD čp.12 zjištěná – podíl 1/6:

137.738,00 Kč

2.2 Rodinný dům čp.97 - § 5

2.2.1 Popis

Jedná se rodinný dům čp.97 na st.parcele č.68/2, který je součástí zemědělského stavení stejně jako výše uvedený RD č.p.12, v obci Libřice (okr.Hradec Králové). Domek je v původním stavu, neudržovaný, bez zásadních rekonstrukcí.

Nemovitost je přízemní stavba, se sedlovou střechou s nevyužitým podkrovím, dispozičně řešena v přízemí – vstupní chodba se schodištěm na půdu a 1 obytná místnost, bez koupelny, bez WC, bez kuch.koutu. Nyní slouží ke skladování. Stavba je zděná, zdivo tl. cca 30 cm, bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné zdivo (cihly) je postaveno na kamenných základech, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný vaznicové soustavy, sedlová střecha zakryta pálenou krytinou, oplechování a klempířské střešní konstrukce z pozink. plechu, hromosvod, podlahy dřevěné a betonové. Topení lokální na pevná paliva, okna dvojitá dřevěná, dveře hladké dřevěné do dřevěných zárubní, vnitřní omítky štukové, vnější hladké V-C. RD je bez inženýrských sítí.

Výskyt radonu nebyl doložen. Další technické podrobnosti jsou uvedeny v části hodnocení standartu stavby.

2.2.2 Výměry pro ocenění

I. NP – zastavěná plocha : 8,5 x 3,3 = 28,05 m²
výška podlaží : 3,8 m
obestavěný prostor : 28,05 x 3,8 = 106,59 m³

II. Zastřeš. – zastavěná plocha : 8,5 x 3,3 = 28,05 m²
výška podlaží : 1,7 / 2 = 0,85 m
obestavěný prostor : 28,05 x 0,85 = 23,84 m³

Zastavěná plocha všech podlaží : 56,1 m²
Obestavěný prostor celkem : **130,43 m³**

2.2.3 Zjištění charakteru objektu

Podle § 5, vyhlášky č. 137/1998 Sb. splňuje stavba kriteria :

- je to stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností a prostorů určena k bydlení;
- má jeden samostatný byt
- jedno nadzemní podlaží s podkrovím, beze sklepa nebo do 1/2 zastavěné plochy

Podle příl.č.6, tab.I : SKP 46.21.11.1 – rodinný dům jednobytový – s šikmou střechou, konstrukce zděná, podsklepený do 1/2 zastavěné plochy, s jedním nadzemním podlažím **typ „A“** – základní cena 2.290,00 Kč/m³ OP
koeficient nákladů na účelové využití podkroví = 1,12

2.2.4 Posouzení standardu stavby

podle příl.č.6, tab.II. a příl.č.14, tab.3

Posouzení standardu stavby		
typ střechy :	se sklonitou střechou	▼
podsklepení :	nepodsklepený nebo podsklepený do1/2 ZP	▼
počet NP :	s jedním nadzemním podlažím	▼
konstrukce :	zděná	▼
podkroví :	podkroví nad 2/3 zast.plochy 1.NP	▼
řadový dům :	izolovaný	▼
typ stavby :	A	

2.2.5 Koeficienty a úprava zákl. ceny

Název stavby :			
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č.6 vyhlášky	typ:	A	
Rok odhadu			2011
Rok pořízení resp.kolaudace			1861
Stáří	S	roků	150
Základní cena	dle typu z přílohy č.6 vyhlášky	ZC	Kč/m3 2 290,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m3 130,430
Koeficient podkroví		Kpod	1,120
Koeficient řadového domu		Křad	1,000
Koeficient polohový	příloha č.13 vyhlášky	K5	0,850
Koeficient změny cen staveb	příloha č.35 vyhlášky dle SKP	Ki	2,169
Koeficient prodejnosti	příloha č.36 vyhlášky	Kp	1,303
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené			
Pořiz.cena "neuvedené konstrukce"v čase a místě odhadu (zjištěná znalcem)	CK	Kč	0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené =CK/(ZC x OP x Kpod x Křad x K5 x Ki)	PK	-	0,00000

pol.	konstrukce a vybavení	provedení	stand.	podíl příl.14	%	Pod.č.	koef.	podíl upr.K4	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1.	základy - původní	původní kamenné	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772	
1.	základy - nové		C	0,08200	0	0,00000	0,00	0,00000	
2.	zdivo - původní	cihla	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200	
2.	zdivo - nové		C	0,21200	0	0,00000	0,00	0,00000	
3.	stropy - původní	rovný pohled	P	0,07900	100	0,07900	0,46	0,03634	
3.	stropy - nové		C	0,07900	0	0,00000	0,00	0,00000	
4.	krov,střecha	krov dřevěný vázaný	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300	
5.	krytina střech	pálená krytina	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	
6.	klempířské kce	pozink okap a svod	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900	
7.	vnitřní omítky - původní	dvouvrstvé štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800	
7.	vnitřní omítky - nové		C	0,05800	0	0,00000	0,00	0,00000	
8.	fasádní omítky	V-C	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	
9.	vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
10.	vnitřní obklady	chybí	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000	
11.	schody - původní	dřevěné rozpadlé	P	0,01000	100	0,01000	0,46	0,00460	
11.	schody - nové		C	0,01000	0	0,00000	0,00	0,00000	
12.	dveře	plné dřevěné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200	
13.	okna	dřevěná dvojitá	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392	
14.	podlahy obyt.místností	betonové, dřevěné	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200	
15.	podlahy ostat.místností	dlažba, beton	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000	
16.	vytápění	lokální, na pevná paliva	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392	
17.	elektroinstalace	chybí	C	0,04300	100	0,04300	0,00	0,00000	
18.	bleskosvod	ano	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600	
19.	rozvod vody	chybí	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000	
20.	zdroj teplé vody	chybí	C	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000	
21.	instalace plynu	ne	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
22.	kanalizace	chybí	C	0,03100	100	0,03100	0,00	0,00000	
23.	vybavení kuchyní	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000	
24.	vnitřní hyg.vybavení	chybí	C	0,04100	100	0,04100	0,00	0,00000	
25.	záchod	chybí	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000	
26.	ostatní	není	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000	
27.	konstrukce neuvedené	nejsou	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000	
Celkem						1,00000		0,61050	
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)					K4	0,61050	
Základní cena upravená		ZC x Kpod x Křad x K4 x K5 x Ki (bez Kp)					ZCU	Kč/m3	2 886,81

2.2.6 Stáří a opotřebení

Opotřebení analytickou metodou							
pol.	konstrukce a vybavení	podíl upravený	přepočtený podíl A	stáří	životnost	opotřebení	přep. opotřebení
			A	B	(roků) C	B / C	A x B / C
1.	základy - původní	0,0377	0,06179	150	170	0,8824	0,05452
1.	základy - nové	0,0000	0,00000	0	170	0,0000	0,00000
2.	zdivo - původní	0,2120	0,34726	150	170	0,8824	0,30640
2.	zdivo - nové	0,0000	0,00000	0	170	0,0000	0,00000
3.	stropy - původní	0,0363	0,05952	150	170	0,8824	0,05252
3.	stropy - nové	0,0000	0,00000	0	170	0,0000	0,00000
4.	krov, střecha	0,0730	0,11957	100	120	0,8333	0,09965
5.	krytina střech	0,0340	0,05569	80	85	0,9412	0,05242
6.	klempířské kce	0,0090	0,01474	30	40	0,7500	0,01106
7.	vnitřní omítky - původní	0,0580	0,09500	60	60	1,0000	0,09500
7.	vnitřní omítky - nové	0,0000	0,00000	0	70	0,0000	0,00000
8.	fasádní omítky	0,0280	0,04586	40	55	0,7273	0,03336
9.	vnější obklady	0,0000	0,00000	0	45	0,0000	0,00000
10.	vnitřní obklady	0,0000	0,00000	0	45	0,0000	0,00000
11.	schody - původní	0,0046	0,00753	150	150	1,0000	0,00753
11.	schody - nové	0,0000	0,00000	0	150	0,0000	0,00000
12.	dveře	0,0320	0,05242	80	82	0,9756	0,05114
13.	okna	0,0239	0,03918	80	85	0,9412	0,03688
14.	podlahy obyt.místností	0,0220	0,03604	80	83	0,9639	0,03473
15.	podlahy ostat.místností	0,0100	0,01638	80	83	0,9639	0,01579
16.	vytápění	0,0239	0,03918	0	35	0,0000	0,00000
17.	elektroinstalace	0,0000	0,00000	60	60	1,0000	0,00000
18.	bleskosvod	0,0060	0,00983	100	110	0,9091	0,00893
19.	rozvod vody	0,0000	0,00000	0	25	0,0000	0,00000
20.	zdroj teplé vody	0,0000	0,00000	0	25	0,0000	0,00000
21.	instalace plynu	0,0000	0,00000	0	40	0,0000	0,00000
22.	kanalizace	0,0000	0,00000	0	43	0,0000	0,00000
23.	vybavení kuchyní	0,0000	0,00000	0	20	0,0000	0,00000
24.	vnitřní hyg.vybavení	0,0000	0,00000	0	45	0,0000	0,00000
25.	záchod	0,0000	0,00000	0	35	0,0000	0,00000
26.	ostatní	0,0000	0,00000	0	60	0,0000	0,00000
27.	konstrukce neuvedené	0,0000	0,00000	0	40	0,0000	0,00000
Celkem		0,6105	1,0000				0,85992

2.2.7 Výpočet ceny

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení					
pol.	konstrukce a vybavení	přepočtený podíl	stupeň dokončení	dokončení z celku	přepočtený podíl	stáří	životnost prvku	opotřebení	přepočtené opotřebení	
			%			A				B
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
1.	základy - původní	0,0618	100	0,06179	0,06372	150	170	0,88235	0,05622	
1.	základy - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	170	0,00000	0,00000	
2.	zdivo - původní	0,34726	100	0,34726	0,35811	150	170	0,88235	0,31598	
2.	zdivo - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	170	0,00000	0,00000	
3.	stropy - původní	0,05952	100	0,05952	0,06139	150	170	0,88235	0,05416	
3.	stropy - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	170	0,00000	0,00000	
4.	krov, střecha	0,11957	100	0,11957	0,12331	100	120	0,83333	0,10276	
5.	krytina střech	0,05569	100	0,05569	0,05743	80	85	0,94118	0,05405	
6.	klempířské kce	0,01474	50	0,00737	0,00760	30	40	0,75000	0,00570	
7.	vnitřní omítky - původní	0,09500	100	0,09500	0,09797	60	60	1,00000	0,09797	
7.	vnitřní omítky - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	70	0,00000	0,00000	
8.	fasádní omítky	0,04586	50	0,02293	0,02365	40	55	0,72727	0,01720	
9.	vnitřní obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000	
10.	vnější obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000	
11.	schody - původní	0,00753	100	0,00753	0,00777	150	150	1,00000	0,00777	
11.	schody - nové	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	150	0,00000	0,00000	
12.	dveře	0,05242	100	0,05242	0,05405	80	82	0,97561	0,05274	
13.	okna	0,03918	100	0,03918	0,04041	80	85	0,94118	0,03803	
14.	podlahy obytných místností	0,03604	100	0,03604	0,03716	80	83	0,96386	0,03582	
15.	podlahy ostatních místností	0,01638	100	0,01638	0,01689	80	83	0,96386	0,01628	
16.	vytápění	0,03918	100	0,03918	0,04041	0	35	0,00000	0,00000	
17.	elektroinstalace	0,00000	100	0,00000	0,00000	60	60	1,00000	0,00000	
18.	bleskosvod	0,00983	100	0,00983	0,01014	100	110	0,90909	0,00921	
19.	rozvod vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000	
20.	zdroj teplé vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000	
21.	instalace plynu	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
22.	kanalizace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	43	0,00000	0,00000	
23.	vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	20	0,00000	0,00000	
24.	vnitřní hyg.vybavení	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000	
25.	záchod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000	
26.	ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	60	0,00000	0,00000	
27.	konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000	
Celk.		1,00000		0,96970	1,00000			13,65243	0,86390	
Stupeň dokončení stavby				96,97%						
Opotřebení analytickou metodou										86,39%

Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K4		0,6105
Koeficient prodejnosti (příloha č.36)		Kp		1,3030
Základní cena upravená bez Kp	ZC x Kpod x Křad x K4 x K5 x Ki	ZCU'	Kč/m3	2886,81
Základní cena upravená s Kp	ZCU' x Kp	ZCU	Kč/m3	3761,51
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	130,43
Výchozí cena	ZCU' x OP	CN	Kč	376526,15
Stupeň dokončení stavby		D	%	96,97
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	365116,27
Odpočet na opotřebení	86,39%	O	Kč	315422,47
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	49693,80
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)		0%	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	49693,80
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		Cn	Kč	64751,02
Náklady na dokončení (bez Kp)			Kč	1552,93
Cn dokončené stavby, s Kp	ZCU x OP - O		Kč	66774,49

Cena RD č.p.97 zjištěná:

66.774,00 Kč

Cena RD č.p.97 zjištěná – podíl 1/6:

11.129,00 Kč

2.3 Budova č.1 (dílňa, sklad) - § 3

2.3.1 Popis

Jedná se o přízemní zděnou stavbu bez čp/če na st.parcele č.68/1, která navazuje na rodinný dům čp.12 v obci Libřice (okr.Hradec Králové), která je převážně v původním stavu, a byla pravděpodobně postavena jako chlěvy. V minulých letech byly prostory využívány jako dílny, nyní spíše sklad s dílnou. Stáří objektu je přibližně 150 let.

Nemovitost je přízemní stavba, nepodsklepená, se sedlovou střechou. Stavba je zděná, zdivo tl.30 až 65 cm, bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné zdivo (cihly, opuka) je postaveno na kamenných základových pasech, stropy klenbové, krov dřevěný vaznicové soustavy, sedlová střecha zakryta eternitovou krytinou, oplechování a klempířské střešní konstrukce z pozink. plechu – dožitě a z 50% chybí, hromosvod, podlahy betonové. Topení ústřední na pevná paliva (funkčnost neověřena), rozvod studené, okna zdvojená dřevěná, dveře hladké dřevěné či prosklené do ocelových zárubní, vnitřní omítky štukové, vnější hladké V-C, keramický obklad proveden u umyvadla. El.instalace 230/380V.

Výskyt radonu nebyl doložen. Další technické podrobnosti jsou uvedeny v části hodnocení standartu stavby.

2.3.2 Výměry pro ocenění

I. NP – zastavěná plocha : 16,6 x 9,7 = 161,02 m²
výška podlaží : pr. 4,45 m
obestavěný prostor : 161,02 x 4,45 = 716,54 m³

II. Zastřeš. – zastavěná plocha : 16,6 x 9,7 = 161,02 m²
výška podlaží : 3,8 / 2 = 1,9 m
obestavěný prostor : 161,02 x 1,9 = 305,94 m³

Zastavěná plocha všech podlaží : 322,04 m²

Obestavěný prostor celkem : **1022,48 m³**

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží
 $K_2 = 0,92 + 6,60/161,02 = 0,961$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu
 $K_3 = 2,10/3,77 + 0,30 = 0,857$

2.3.3 Klasifikace stavby

Nepodsklepená zděná stavba se sedlovou střechou . Účel užití – skladování a manipulace –
2.231,00 Kč/m³ OP

2.3.4 Koeficient a úprava zákl.ceny

Název stavby :	budova - zemědělská část			
Budova podle § 3 a přílohy č.2 vyhlášky	S - skladování a manipulace			
Rok odhadu			2011	
Rok pořízení resp.kolaudace			1861	
Stáří	S	roků	150	
Základní cena	dle typu z přílohy č.2 vyhlášky	ZC	Kč/m3	2 231,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	1 022,48
Koeficient druhu konstrukce		K1		0,939
Koeficient zastavěné plochy	$K2 = 0,92 + (6,6 / \text{pr.zastavěná plocha})$	K2		0,961
Koeficient výšky	$K3 = (2,1 / \text{pr.výška}) + 0,3$	K3		0,857
Koeficient polohový	příloha č.14 vyhlášky	K5		0,850
Koeficient změny cen staveb	příloha č.38 vyhlášky dle SKP	Ki		2,143
Požiz.cena "neuvezené konstrukce"v čase a místě odhadu (zjištěná znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC x OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)		PK		0,00000

2.3.5 Vybavení stavby a výpočet koeficientu K₄

pol.	konstrukce a vybavení	provedení	standard	podíl příl.14	podíl upr.K4
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(9)
1.	základy vč.zem.prací	základové pasy neizolované	P	0,13200	0,06072
2.	svislé konstrukce	zděné	S	0,30400	0,30400
3.	stropy	klenbové	S	0,13800	0,13800
4.	zastřešení	krov dřevěný vázaný	S	0,07000	0,07000
5.	krytina střech	eternitové šablony	S	0,02900	0,02900
6.	klempířské kce	z pozink. plechu	S	0,00700	0,00700
7.	úpravy vnitřních povrchů	štukové	S	0,04200	0,04200
8.	úpravy vnějších povrchů	V-C omítka	S	0,02900	0,02900
9.	vnitřní obklady	neuvažují se	S	-	-
10.	schody	zděné - prkna	P	0,01800	0,00828
11.	dveře	výplňové	S	0,02400	0,02400
12.	vrata	chybí	C	0,03000	0,00000
13.	okna	zdvojená, jednoduchá	S	0,03400	0,03400
14.	povrchy podlah	beton	S	0,02900	0,02900
15.	vytápění	ústřední	S	-	-
16.	elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,05800	0,05800
17.	bleskosvod	ano	S	0,00400	0,00400
18.	vnitřní vodovod	rozvod studené	S	-	-
19.	vnitřní kanalizace	ano	S	-	-
20.	vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	-	-
21.	ohřev vody	neuvažuje se	S	-	-
22.	vybavení kuchyní	neuvažuje se	C	-	-
23.	vnitřní hyg.vybavení	neuvažuje se	S	-	-
24.	výtahy	neuvažuje se	C	-	0,00000
25.	ostatní	chybí	C	0,05200	0,00000
26.	instalační.pref.jádra	neuvažuje se	C	-	-
27.	navíc	chybí	C	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,83700
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4		0,83700
Základní cena upravená		ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki (bez Kp)	ZCU	Kč/m3	2630,54

2.3.6 Opotřebenění objektu

pol.	konstrukce a vybavení	přepočtený podíl	stupeň dokončení	dokončení z celku	přepočtený podíl	stáří	životnost prvku	opotřebenění	přepočtené opotřebenění
			%		A				
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	základy vč.zem.prací	0,07254	100	0,07254	0,07408	150	170	0,88235	0,06536
2.	svislé konstrukce	0,36320	100	0,36320	0,37087	150	170	0,88235	0,32724
3.	stropy	0,16487	100	0,16487	0,16835	150	170	0,88235	0,14855
4.	zastřešení	0,08363	100	0,08363	0,08540	100	120	0,83333	0,07116
5.	krytina střech	0,03465	100	0,03465	0,03538	40	50	0,80000	0,02830
6.	klempířské kce	0,00836	60	0,00502	0,00512	40	40	1,00000	0,00512
7.	úpravy vnitřních povrchů	0,05018	100	0,05018	0,05124	50	60	0,83333	0,04270
8.	úpravy vnějších povrchů	0,03465	50	0,01732	0,01769	70	72	0,97222	0,01720
9.	vnitřní obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	35	40	0,87500	0,00000
10.	schody	0,00989	100	0,00989	0,01010	150	170	0,88235	0,00891
11.	dveře	0,02867	100	0,02867	0,02928	40	50	0,80000	0,02342
12.	vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	80	0,00000	0,00000
13.	okna	0,04062	100	0,04062	0,04148	35	45	0,77778	0,03226
14.	povrchy podlah	0,03465	100	0,03465	0,03538	35	60	0,58333	0,02064
15.	vytápění	0,00000	100	0,00000	0,00000	35	45	0,77778	0,00000
16.	elektroinstalace	0,06930	100	0,06930	0,07076	35	40	0,87500	0,06191
17.	bleskosvod	0,00478	100	0,00478	0,00488	0	110	0,00000	0,00000
18.	vnitřní vodovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	35	30	1,16667	0,00000
19.	vnitřní kanalizace	0,00000	100	0,00000	0,00000	35	40	0,87500	0,00000
20.	vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
21.	ohřev vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
22.	vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
23.	vnitřní hyg.vybavení	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
24.	výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
25.	ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
26.	instalační.pref.jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	15	0,00000	0,00000
27.	navíc	0,00000	50	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00000		0,97933	1,00000				0,85278
Stupeň dokončení stavby				97,93%					
Opotřebenění analytickou metodou									85,28%

2.3.7 Výpočet ceny

Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená		ZCU	Kč/m3	2 630,54
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	1 022,48
Výchozí cena		CN	Kč	2 689 678,8
Odpočet na opotřebenění	85,28%	OK	Kč	2 293 705,2
Cena dokončeného objektu			Kč	395 973,7
Cena upravená na rozestavěnost	97,93%	Cn	Kč	387 789,3
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp		1,303
Cena objektu s koeficientem prodejnosti		C _N	Kč	505 289,4

Cena budovy 1 zjištěná: 505.289,00 Kč
Cena budovy 1 zjištěná – podíl 1/6: 84.215,00 Kč

2.4 Budova č.2 (sklad) - § 3

2.4.1 Popis

Jedná se o přízemní zděnou stavbu bez čp/če na stavební parc.č.145/2 a st.parc.č.687(pozemek jiného vlastníka), která navazuje na budovu č.1 a na rodinný dům čp.12 v obci Libřice (okr.Hradec Králové). Budova je převážně v původním stavu, a sloužila pravděpodobně k chovatelským zemědělským účelům. V současnosti slouží prostory jako sklad. Stáří objektu je přibližně 60 let.

Nemovitost je přízemní stavba, nepodsklepená, se sedlovou střechou. Podkroví nevyužité – není tam přístup. Stavba je zděná, zdivo tl.30 až 45 cm, bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné zdivo (cihly) je postaveno na betonových základových pasech, stropy dřevěné rovné, krov dřevěný vaznicové soustavy, sedlová střecha zakryta pálenou krytinou, oplechování a klempířské střešní konstrukce z pozink. plechu – z 90 % chybí, hromosvod chybí, podlahy betonové. Topení není řešeno či nefunkční, bez rozvodu vody, okna dvojitá dřevěná, dveře hladké dřevěné do ocelových zárubní, vnitřní omítky štukové, vnější hladké V-C, El.instalace 230V.

Výskyt radonu nebyl doložen. Další technické podrobnosti jsou uvedeny v části hodnocení standartu stavby.

2.4.2 Výměry pro ocenění

I. NP – zastavěná plocha : $(8,4 \times 16,0) + (4,0 \times 2,3) = 134,4 \text{ m}^2 + 9,2 \text{ m}^2$
výška podlaží : pr. 3,15 m (2,55m)
obestavěný prostor : $134,4 \times 3,15 + 9,2 \times 2,55 = 446,82 \text{ m}^3$

II. Zastřeš. – zastavěná plocha : $8,4 \times 16,0 = 134,4 \text{ m}^2$
výška podlaží : $2,85 / 2 = 1,43 \text{ m}$
obestavěný prostor : $134,4 \times 1,43 = 192,19 \text{ m}^3$

Zastavěná plocha všech podlaží : 278 m^2
Obestavěný prostor celkem : **$639,01 \text{ m}^3$**

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží
 $K_2 = 0,92 + 6,60/139 = 0,967$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu
 $K_3 = 2,10/3,0 + 0,30 = 1$

2.4.3 Klasifikace stavby

Nepodsklepená zděná stavba se sedlovou střechou . Účel užití – skladování a manipulace –
 $2.231,00 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$

2.4.4 Koeficient a úprava zákl.ceny

Název stavby :	budova -skladová část			
Budova podle § 3 a přílohy č.2 vyhlášky	S - skladování a manipulace			
Rok odhadu			2011	
Rok pořízení resp.kolaudace			1951	
Stáří	S	roků	60	
Základní cena	dle typu z přílohy č.2 vyhlášky	ZC	Kč/m3	2 231,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	639,01
Koeficient druhu konstrukce		K1		0,939
Koeficient zastavěné plochy	$K2 = 0,92 + (6,6 / \text{pr.zastavěná plocha})$	K2		0,967
Koeficient výšky	$K3 = (2,1 / \text{pr.výška}) + 0,3$	K3		1,000
Koeficient polohový	příloha č.14 vyhlášky	K5		0,850
Koeficient změny cen staveb	příloha č.38 vyhlášky dle SKP	Ki		2,143
Požiz.cena "neuvezené konstrukce"v čase a místě odhadu (zjištěná znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC x OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)		PK		0,00000

2.4.5 Vybavení stavby a výpočet koeficientu K₄

pol.	konstrukce a vybavení	provedení	standard	podíl příl.14	podíl upr.K4
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(9)
1.	základy vč.zem.prací	základové pasy neizolované	P	0,13200	0,06072
2.	svislé konstrukce	zděné	S	0,30400	0,30400
3.	stropy	rovné	S	0,13800	0,13800
4.	zastřešení	krov dřevěný vázaný	S	0,07000	0,07000
5.	krytina střech	pálená krytina	S	0,02900	0,02900
6.	klempířské kce	z pozink. plechu	S	0,00700	0,00700
7.	úpravy vnitřních povrchů	štukové	S	0,04200	0,04200
8.	úpravy vnějších povrchů	V-C omítka	S	0,02900	0,02900
9.	vnitřní obklady	neuvažují se	C	-	0,00000
10.	schody	zděné - prkna	C	0,01800	0,00000
11.	dveře	výplňové	S	0,02400	0,02400
12.	vrata	chybí	C	0,03000	0,00000
13.	okna	dvojitá	S	0,03400	0,03400
14.	povrchy podlah	beton	S	0,02900	0,02900
15.	vytápění	neuvažuje se	C	-	0,00000
16.	elektroinstalace	světelná	S	0,05800	0,05800
17.	bleskosvod	ne	S	0,00400	0,00400
18.	vnitřní vodovod	neuvažuje se	C	-	0,00000
19.	vnitřní kanalizace	ano	C	-	0,00000
20.	vnitřní plynovod	neuvažuje se	C	-	0,00000
21.	ohřev vody	neuvažuje se	C	-	0,00000
22.	vybavení kuchyní	neuvažuje se	C	-	-
23.	vnitřní hyg.vybavení	neuvažuje se	C	-	0,00000
24.	výtahy	neuvažuje se	C	-	0,00000
25.	ostatní	chybí	C	0,05200	0,00000
26.	instalační.pref.jádra	neuvažuje se	C	-	-
27.	navíc	chybí	C	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,82872
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4		0,82872
Základní cena upravená		ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki (bez Kp)	ZCU	Kč/m3	3059,55

2.4.6 Opotřebenění objektu

pol.	konstrukce a vybavení	přepočtený podíl	stupeň dokončení	dokončení z celku	přepočtený podíl	stáří	životnost prvku	opotřebenění	přepočtené opotřebenění
			%		A				B
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	základy vč.zem.prací	0,07327	100	0,07327	0,07414	60	100	0,60000	0,04448
2.	svislé konstrukce	0,36683	100	0,36683	0,37118	60	100	0,60000	0,22271
3.	stropy	0,16652	100	0,16652	0,16849	60	80	0,75000	0,12637
4.	zastřešení	0,08447	100	0,08447	0,08547	60	100	0,60000	0,05128
5.	krytina střech	0,03499	100	0,03499	0,03541	60	70	0,85714	0,03035
6.	klempířské kce	0,00845	10	0,00084	0,00085	40	45	0,88889	0,00076
7.	úpravy vnitřních povrchů	0,05068	100	0,05068	0,05128	60	65	0,92308	0,04734
8.	úpravy vnějších povrchů	0,03499	100	0,03499	0,03541	60	65	0,92308	0,03268
9.	vnitřní obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10.	schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	170	0,00000	0,00000
11.	dveře	0,02896	100	0,02896	0,02930	60	65	0,92308	0,02705
12.	vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	80	0,00000	0,00000
13.	okna	0,04103	90	0,03692	0,03736	60	65	0,92308	0,03449
14.	povrchy podlah	0,03499	100	0,03499	0,03541	60	100	0,60000	0,02124
15.	vytápění	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
16.	elektroinstalace	0,06999	100	0,06999	0,07082	35	40	0,87500	0,06196
17.	bleskosvod	0,00483	100	0,00483	0,00488	0	110	0,00000	0,00000
18.	vnitřní vodovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	35	30	1,16667	0,00000
19.	vnitřní kanalizace	0,00000	100	0,00000	0,00000	60	65	0,92308	0,00000
20.	vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
21.	ohřev vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
22.	vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
23.	vnitřní hyg.vybavení	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
24.	výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
25.	ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
26.	instalační.pref.jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	15	0,00000	0,00000
27.	navíc	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00000		0,98830	1,00000				0,70072
Stupeň dokončení stavby				98,83%					
Opotřebenění analytickou metodou									70,07%

2.4.7 Výpočet ceny

Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená		ZCU	Kč/m3	3 059,55
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	639,01
Výchozí cena		CN	Kč	1 955 080,5
Odpočet na opotřebenění	70,07%	OK	Kč	1 369 954,7
Cena dokončeného objektu			Kč	585 125,7
Cena upravená na rozestavěnost	98,83%	Cn	Kč	578 276,9
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp		1,303
Cena objektu s koeficientem prodejnosti		C _N	Kč	753 494,8

Cena budovy č.2 zjištěná: 753.495,00 Kč
Cena budovy č.2 zjištěná – podíl 1/6: 125.583.00 Kč

2.5 Budova č.3 (sklad) - § 3

2.5.1 Popis

Jedná se o přízemní zděnou stavbu bez čp/če na stavební parc.č.68/1 a st.parc.č.184, která se také nachází v polouzavřeném areálu bývalé zemědělské usedlosti v obci Libřice (okr.Hradec Králové). Budova na začátku devadesátých let shořela a zůstala z ní jen zděná část, která

převážně zůstala v původním stavu. V roce 1993 byla vybudovaná nová střecha. V současnosti slouží prostory ke skladování. Stáří objektu je přibližně 150 let, a část objektu (přístavba) je stará cca 60 let.

Nemovitost je přízemní stavba, nepodsklepená, se sedlovou střechou. Stavba je zděná, zdivo tl.45 až 65 cm, bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné zdivo (opuka, cihly) je postaveno na kamenných a bet. základových pasech, stropy klenbové či beze stropu, krov dřevěný vaznicové soustavy, sedlová střecha zakryta osinkocementovou krytinou, oplechování a klempířské střešní konstrukce z pozink. plechu, hromosvod chybí, podlahy betonové a z cihel. Topení není řešeno, bez rozvodu vody, okna dvojitá a jednoduchá dřevěná, dveře hladké dřevěné do ocelových a kamenných zárubní, vnitřní omítky štukové (opadávající), vnější hladké V-C, El. instalace 230V.

Výskyt radonu nebyl doložen. Další technické podrobnosti jsou uvedeny v části hodnocení standartu stavby.

2.5.2 Výměry pro ocenění

I. NP –	zastavěná plocha	: 8,5 x 26,0 = 221 m ²
	výška podlaží	: pr. 4,5 m
	obestavěný prostor	: 221 x 4,5 = 994,5 m ³
II. Zastřeš. –	zastavěná plocha	: 8,5 x 26,0 = 221 m ²
	výška podlaží	: 3,65 / 2 = 1,83 m
	obestavěný prostor	: 221 x 1,83 = 404,43 m ³
Přístavba –	zastavěná plocha	: 5,0 x 26,0 = 130 m ²
	výška podlaží	: pr. 3,5 m
	obestavěný prostor	: 130 x 3,5 = 455 m ³

Zastavěná plocha všech podlaží : 495,5 m²

Obestavěný prostor celkem : **1853,93 m³**

Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží

$$K_2 = 0,92 + 6,60/190,667 = 0,955$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

$$K_3 = 2,10/3,88 + 0,30 = 0,841$$

2.5.3 Klasifikace stavby

Nepodsklepená zděná stavba se sedlovou střechou . Účel užití – skladování a manipulace –
2.231,00 Kč/m³ OP

2.5.4 Koeficient a úprava zákl.ceny

Název stavby :	budova -skladová část			
Budova podle § 3 a přílohy č.2 vyhlášky	S - skladování a manipulace			
Rok odhadu			2011	
Rok pořízení resp.kolaudace			1950	
Stáří	S	roků	61	
Základní cena	dle typu z přílohy č.2 vyhlášky	ZC	Kč/m3	2 231,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	1 853,93
Koeficient druhu konstrukce		K1		0,939
Koeficient zastavěné plochy	$K2 = 0,92 + (6,6 / \text{pr.zastavěná plocha})$	K2		0,955
Koeficient výšky	$K3 = (2,1 / \text{pr.výška}) + 0,3$	K3		0,841
Koeficient polohový	příloha č.14 vyhlášky	K5		0,850
Koeficient změny cen staveb	příloha č.38 vyhlášky dle SKP	Ki		2,143
Požiz.cena "neuvezené konstrukce"v čase a místě odhadu (zjištěná znalcem)		CK	Kč	0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC x OP x K1 x K2 x K3 x K5 x Ki)		PK		0,00000

2.5.5 Vybavení stavby a výpočet koeficientu K₄

pol.	konstrukce a vybavení	provedení	standard	podíl příl. 14	podíl upr.K4
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(9)
1.	základy vč.zem.prací	základové pasy neizolované	P	0,13200	0,04554
1.	základy nové	základové pasy neizolované	S	0,13200	0,03300
2.	svíslé konstrukce	zděné	S	0,30400	0,22800
2.	svíslé kce nové	zděné	S	0,30400	0,07600
3.	stropy	rovné	S	0,13800	0,10350
3.	stropy nové	rovné	S	0,13800	0,03450
4.	zastřešení	krov dřevěný vázaný	S	0,07000	0,07000
5.	krytina střech	osinkocement	S	0,02900	0,02900
6.	klempířské kce	z pozink. plechu	S	0,00700	0,00700
7.	úpravy vnitřních povrchů	štukové	S	0,04200	0,04200
8.	úpravy vnějších povrchů	V-C omítka	S	0,02900	0,02900
9.	vnitřní obklady	neuvažují se	C	-	0,00000
10.	schody	zděné - prkna	P	0,01800	0,00828
11.	dveře	výplňové	S	0,02400	0,02400
12.	vrata	chybí	C	0,03000	0,00000
13.	okna	dvojitá	S	0,03400	0,03400
14.	povrchy podlah	beton	S	0,02900	0,02900
15.	vytápění	neuvažuje se	C	-	0,00000
16.	elektroinstalace	světelná	S	0,05800	0,05800
17.	bleskosvod	ne	C	0,00400	0,00000
18.	vnitřní vodovod	neuvažuje se	C	-	0,00000
19.	vnitřní kanalizace	ano	S	-	0,00000
20.	vnitřní plynovod	neuvažuje se	C	-	0,00000
21.	ohřev vody	neuvažuje se	C	-	0,00000
22.	vybavení kuchyní	neuvažuje se	C	-	0,00000
23.	vnitřní hyg.vybavení	neuvažuje se	C	-	0,00000
24.	výtahy	neuvažuje se	C	-	0,00000
25.	ostatní	chybí	C	0,05200	0,00000
26.	instalační.pref.jádra	neuvažuje se	C	-	0,00000
27.	navíc	chybí	C	0,00000	0,00000
Celkem				1,57400	0,85082
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4		0,85082
Základní cena upravená		ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki (bez Kp)	ZCU	Kč/m3	2607,33

2.5.6 Opotřebenění objektu

pol.	konstrukce a vybavení	přepočtený podíl	stupeň dokončení	dokončení z celku	přepočtený podíl	stáří	životnost prvku	opotřebenění	přepočtené opotřebenění
			%		A				B
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1.	základy vč.zem.prací	0,05352	100	0,05352	0,06080	150	170	0,88235	0,05365
1.	základy nové	0,03879	100	0,03879	0,04406	60	100	0,60000	0,02644
2.	svíslé konstrukce	0,26798	100	0,26798	0,30442	150	170	0,88235	0,26861
2.	svíslé kce nové	0,08933	100	0,08933	0,10147	60	100	0,60000	0,06088
3.	stropy	0,12165	47	0,05717	0,06495	150	160	0,93750	0,06089
3.	stropy nové	0,04055	100	0,04055	0,04606	60	80	0,75000	0,03455
4.	zastřešení	0,08227	100	0,08227	0,09346	19	60	0,31667	0,02960
5.	krytina střech	0,03408	100	0,03408	0,03872	19	35	0,54286	0,02102
6.	klempířské kce	0,00823	60	0,00494	0,00561	19	35	0,54286	0,00304
7.	úpravy vnitřních povrchů	0,04936	50	0,02468	0,02804	60	62	0,96774	0,02713
8.	úpravy vnějších povrchů	0,03408	90	0,03068	0,03485	19	30	0,63333	0,02207
9.	vnitřní obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10.	schody	0,00973	100	0,00973	0,01106	150	170	0,88235	0,00975
11.	dveře	0,02821	100	0,02821	0,03204	60	65	0,92308	0,02958
12.	vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	80	0,00000	0,00000
13.	okna	0,03996	100	0,03996	0,04540	60	65	0,92308	0,04190
14.	povrchy podlah	0,03408	100	0,03408	0,03872	60	70	0,85714	0,03319
15.	vytápění	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
16.	elektroinstalace	0,06817	65	0,04431	0,05034	19	23	0,82609	0,04158
17.	bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	110	0,00000	0,00000
18.	vnitřní vodovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
19.	vnitřní kanalizace	0,00000	100	0,00000	0,00000	60	65	0,92308	0,00000
20.	vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
21.	ohřev vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
22.	vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
23.	vnitřní hyg.vybavení	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
24.	výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
25.	ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
26.	instalační.pref.jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	15	0,00000	0,00000
27.	navíc	0,00000	50	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00000		0,88029	1,00000				0,71024
Stupeň dokončení stavby				88,03%					
Opotřebenění analytickou metodou									71,02%

2.5.7 Výpočet ceny

Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Základní cena upravená		ZCU	Kč/m3	2 607,33
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	1 853,93
Výchozí cena		CN	Kč	4 833 810,8
Odpočet na opotřebenění	71,02%	OK	Kč	3 433 154,9
Cena dokončeného objektu			Kč	1 400 655,8
Cena upravená na rozestavěnost	88,03%	Cn	Kč	1 232 977,8
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp		1,303
Cena objektu s koeficientem prodejnosti		C _N	Kč	1 606 570,1

Cena budovy č.3 zjištěná:

1.606.570,00 Kč

Cena budovy č.3 zjištěná – podíl 1/6:

267.762,00 Kč

2.6 Vedlejší stavba č.1 (sklad) - § 7

2.6.1 Popis stavby

Jedná se o přízemní jednoduchou stavbu, která vznikla ze shořelé stodoly. Pod stavbou je také původní menší kamenný sklípek. Na původních základech byly dozděné některé zdi před cca 19

lety. Objekt byl postaven jako polootevřený sklad. Svislé nosné konstrukce tvoří zdi z cihel a opuky. Krov byl před cca 19 lety postaven znova, střecha sedlová, krytina z osinkocementových šablon, hromosvod chybí, klempířské prvky z pozink.plechu, el.instalace chybí, dveře do sklepa dřevěné jinak nejsou, okna nejsou, podlahy nejsou, základy kamenné a betonové. Technický stav odpovídá stáří stavby, předpokládané stáří cca 150 let a prvky po rekonstrukci 19 let.

2.6.2 Výměry pro ocenění

Sklep –	zastavěná plocha	: 4,8 x 2,2 = 10,56 m ²
	výška podlaží	: pr. 2,2 m
	obestavěný prostor	: 10,56 x 2,2 = 23,23 m ³
I. NP –	zastavěná plocha	: 9,5 x 5,7 = 54,15 m ²
	výška podlaží	: pr. 3,1 m
	obestavěný prostor	: 54,15 x 3,1 = 167,87 m ³
II. Zastřeš. –	zastavěná plocha	: 9,5 x 5,7 = 54,15 m ²
	výška podlaží	: 2,8 / 2 = 1,4 m
	obestavěný prostor	: 54,15 x 1,4 = 75,81 m ³

Zastavěná plocha všech podlaží : 64,71 m²
 Obestavěný prostor celkem : **266,91 m³**

2.6.3 Klasifikace stavby

Podsklepená zděná stavba se sedlovou střechou, neumožňující podkroví . Typ stavby „B.I“ – 1.250,00 Kč/m³ OP

2.6.4 Koeficient a úprava zákl.ceny

pol.	konstrukce a vybavení	provedení	standard	podíl příl.14	podíl upr.K4
1.	Základy	základové pásy	S	0,071	0,0710
2.	Obvodové stěny	zděné nad 15 cm	S	0,318	0,3180
3.	Stropy	jakýkoliv	C	0,198	0,0000
4.	Krov (podhled)	bez krovu	S	0,073	0,0730
5.	Krytina	jakákoliv kromě měděné	S	0,081	0,0810
6.	Klempířské konstrukce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,017	0,0170
7.	Úprava povrchů	omítky	C	0,061	0,0000
8.	Schodiště	neuvažuje se	C	-	0,0000
9.	Dveře	dřevěné	P	0,030	0,0138
10.	Okna	jednoduchá a někde chybí	C	0,011	0,0000
11.	Podlahy	není	C	0,082	0,0000
12.	Elektroinstalace	není	C	0,058	0,0000
	Celkem			1,000	0,574

Stavba je podstandardní – koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho velikost byla vzhledem k technickému vybavení vedlejší stavby ponechána.

2.6.5 Koeficienty a úprava zákl.ceny

koeficient vybavení stavby K_4	= 0,574
koeficient polohový K_5 – příl.č.14, pol.č.5	= 0,85
koeficient změny cen K_i – příl.č.38	= 2,113

Základní cena upravená : $1.250,00 \text{ Kč} \times 0,574 \times 0,85 \times 2,113 = 1.288,67 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$

koeficient prodejnosti K_p – příl.č.39	= 1,303
--	---------

2.6.6 Stáří a opotřebení

Stáří původní stavby :	pr. cca 60 roků
Životnost stavby dle příl.15 je	80 roků
Roční procento opotřebení :	$100 / 80 = 1,25$
Opotřebení :	$60 \times 1,25 = 75 \%$

2.6.7 Výpočet ceny

Výchozí cena :	$266,91 \text{ m}^3 \times 1.288,67 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP} = 343.958,91 \text{ Kč}$
Odpčet opotřebení 75 % :	257.969,18 Kč

Cena bez koef. prodejnosti : **85.989,73 Kč**

Koeficient prodejnosti $K_p = 1,303$	
Cena zjištěná :	$85.989,73 \times 1,303 =$ 112.044,62 Kč

Cena vedlejší stavby č.1 zjištěná:	112.045,00 Kč
<u>Cena vedlejší stavby č.1 zjištěná – podíl 1/6:</u>	<u>18.674,00 Kč</u>

2.7 Vedlejší stavba č.2 (sklad) - § 7

2.7.1 Popis stavby

Jedná se o přízemní jednoduchou stavbu, která vznikla ze shořelé stodoly. Na původních základech byly dozděné některé zdi před cca 19 lety. Objekt byl postaven jako polootevřený sklad. Svislé nosné konstrukce tvoří zdi z cihel a opuky. Krov byl před cca 19 lety postaven znova, střecha pultová, krytina z osinkocementových šablon, hromosvod chybí, klempířské prvky z pozink.plechu, el.instalace chybí, dveře nejsou, okna nejsou, podlahy nejsou, základy kamenné a betonové. Technický stav odpovídá stáří stavby, předpokládané stáří cca 150 let a prvky po rekonstrukci 19 let.

2.7.2 Výměry pro ocenění

I. NP – zastavěná plocha	: $9,5 \times 7 = 66,5 \text{ m}^2$
výška podlaží	: $4,2 \text{ m} (2,7 \text{ m}) = 3,45$
obestavěný prostor	: $66,5 \times 3,45 = 229,43 \text{ m}^3$

Zastavěná plocha všech podlaží : 66,5 m²
Obestavěný prostor celkem : 229,43 m³

2.7.3 Klasifikace stavby

Nepodsklepená zděná stavba s pultovou střechou, neumožňující podkroví . Typ stavby „B.I“ – 1.250,00 Kč/m³ OP

2.7.4 Koeficient a úprava zákl.ceny

pol.	konstrukce a vybavení	provedení	standard	podíl příl.14	podíl upr.K4
1.	Základy	základové pásy	P	0,071	0,0327
2.	Obvodové stěny	zděné nad 15 cm	S	0,318	0,3180
3.	Stropy	jakýkoliv	C	0,198	0,0000
4.	Krov (podhled)	bez krovu	S	0,073	0,0730
5.	Krytina	jakákoliv kromě měděné	S	0,081	0,0810
6.	Klempířské konstrukce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,017	0,0170
7.	Úprava povrchů	omítky	C	0,061	0,0000
8.	Schodiště	neuvažuje se	C	-	0,0000
9.	Dveře	nejsou	C	0,030	0,0000
10.	Okna	jednoduchá a někde chybí	C	0,011	0,0000
11.	Podlahy	není	C	0,082	0,0000
12.	Elektroinstalace	není	C	0,058	0,0000
	Celkem			1,000	0,522

Stavba je podstandardní – koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho velikost byla vzhledem k technickému vybavení vedlejší stavby ponechána.

2.7.5 Koeficienty a úprava zákl.ceny

koeficient vybavení stavby K₄ = 0,522
koeficient polohový K₅ – příl.č.14, pol.č.5 = 0,85
koeficient změny cen K_i – příl.č.38 = 2,113

Základní cena upravená : 1.250,00 Kč x 0,522 x 0,85 x 2,113 = 1.171,92 Kč/m³ OP

koeficient prodejnosti K_p – příl.č.39 = 1,303

2.7.6 Stáří a opotřebení

Stáří původní stavby : pr. cca 60 roků
Životnost stavby dle příl.15 je 80 roků
Roční procento opotřebení : 100 / 80 = 1,25
Opotřebení : 60 x 1,25 = 75 %

2.7.7 Výpočet ceny

Výchozí cena : 229,43 m³ x 1.171,92 Kč/m³ OP = 268.873,61 Kč

Odpočet opotřebení 75 % :	201.655,20 Kč

Cena bez koef. prodejnosti :	67.218,41 Kč
Koeficient prodejnosti $K_p = 1,303$	
Cena zjištěná : $67.218,41 \times 1,303 =$	87.585,59 Kč
Cena vedlejší stavby č.2 zjištěná:	87.586,00 Kč
Cena vedlejší stavby č.2 zjištěná – podíl 1/6:	14.598,00 Kč

2.8 Studna - § 9, příl.č.10

2.8.1 Popis stavby

cca 2 metry před rodinným domem je umístěna pod betonovým chodníkem kopaná studna o průměru 100 cm, hloubky cca 8 m. Stáří se předpokládá cca 90 roků.

2.8.2 Koeficienty a úprava zákl.ceny

koeficient polohový K_5 – příl.č.14, pol.č.5 = 0,85
koeficient změny cen K_i – příl.č.38, = 2,322
Základní cena upravená, pol.č.1 : $1.950,00 \text{ Kč} \times 0,85 \times 2,322 = 3.848,72 \text{ Kč/m}$
Základní cena upravená, pol.č.2 : $3.810,00 \text{ Kč} \times 0,85 \times 2,322 = 7.519,80 \text{ Kč/m}$
Čerpadlo : elektrické
koeficient prodejnosti K_p – příl.č.39 = 1,303

2.8.3 Stáří a opotřebení

Stáří studny : 90 roků
Předpokládaná životnost: 100 roků
Celkové opotřebení: $100\% / 100r. \times 82r. = 90\%$

2.8.4 Výpočet ceny

Výchozí cena : $5,0 \times 3.848,72 =$	19.243,60 Kč
$3,0 \times 7.519,80 =$	22.559,40 Kč
Čerpadlo :	10.780 Kč

	52.583 Kč
Snížení o opotřebení 90,00 % :	47.324,70

Cena bez koef. prodejnosti :	5.258,30 Kč
Koeficient prodejnosti $K_p = 1,303$	
Cena zjištěná : $5.258,30 \times 1,303 =$	6.851,56 Kč
Cena studny zjištěná:	6.852,00 Kč
Cena studny zjištěná – podíl 1/6:	1.142,00 Kč

2.9 Venkovní úpravy - § 10, odst. 2

S ohledem na rozsah a kvalitu zjištěných venkovních úprav je uvažována vyšší hranice rozpětí daného vyhláškou, tedy 5,0%

$$c = 5,0\% \text{ z } 826.426,00 + 66.774,00 + 112.045,00 = 0,05 \times 1.005.245,00 = 50.262,25,-\text{Kč}$$

Cena venkovních úprav zjištěná: 50.262,00 Kč
Cena venkovních úprav zjištěná – podíl 1/6: 8.377,00 Kč

2.10 Stavební pozemky - § 28, příl.č.21

Základní cena stavebního pozemku v obci Libřice je 35 Kč/m²

Územní plán – plochy smíšené obytné venkovské

Úprava základní ceny stavebního pozemku dle přílohy č.21

pol.č.2.3	není možnost napojení na splašk. kanalizaci	- 7 %
pol.č.2.1	přístup po nezpevněné komunikaci	- 10 %
pol.č.2.11	napojení na rozvod plynu	+ 10 %
pol.č.3.4	prašná komunikace p.č.669	- 40 %

k.ú.Libřice

Stavební pozemky - § 28, příl.č.21								
parcela č.	druh	výměra	zákl.cena	odst.1-15 (8)	příl.21,táb.1	příl.21,táb.2	vých.cena	cena
		(m ²)	(Kč/m ²)	koeficient	pol.č.1-11	pol.č.13.2	(Kč/m ²)	(Kč)
68/1	zat.plocha	1 584	35	1	0%	-7%	32,55	51 559,20
68/2	zat.plocha	91	35	1	0%	-7%	32,55	2 962,05
184	zat.plocha	118	35	1	0%	-7%	32,55	3 840,90
129	zahrada	554	35	0,4	0%	-7%	13,02	7 213,08
669	ost.plocha	327	35	1	0%	-40%	21,00	6 867,00
130/3	zahrada	298	35	0,4	0%	-7%	13,02	3 879,96
784	zahrada	489	35	0,4	0%	-7%	13,02	6 366,78
145/2	zat.plocha	63	35	1	0%	-7%	32,55	2 050,65
226/21	ost.plocha	75	35	0,4	0%	-7%	13,02	976,50
Pozemky celkem – cena bez Kp								85 716,12
Koeficient změny cen staveb K _i – příl.č.38								2,169
Koeficient prodejnosti K _p – příl.č.39 dle stavby hlavní								1,303
Pozemky celkem – cena s Kp								242 251,50

Cena stav. pozemků v obci Libřice zjištěná: 242.252,00 Kč
Cena stav. pozemků v obci Libřice zjištěná – podíl 1/6: 40.375,00 Kč

Základní cena stavebního pozemku v obci Výrava je 35 Kč/m²

Územní plán – plochy smíšené obytné venkovské

Úprava základní ceny stavebního pozemku dle přílohy č.21

pol.č.2.3	není možnost napojení na splašk. kanalizaci	- 7 %
pol.č.2.1	přístup po nezpevněné komunikaci	- 10 %

k.ú. Výrava

Stavební pozemky - § 28, příl.č.21								
parcela č.	druh	výměra (m ²)	zákl.cena (Kč/m ²)	odst.1-15 (8) koeficient	příl.21,tab.1 pol.č.1-11	příl.21,tab.2 pol.č.13.2	vých.cena (Kč/m ²)	cena (Kč)
1943/1	ostatní plocha	407	35	1	0%	-17%	29,05	11 823,35
							0,00	0,00
Pozemky celkem – cena bez Kp								11 823,35
Koeficient změny cen staveb Ki – příl.č.38								2,169
Koeficient prodejnosti Kp – příl.č.39 dle stavby hlavní								1,303
Pozemky celkem – cena s Kp								33 415,23

Cena stav. pozemků v obci Výrava zjištěná:

33.415,00 Kč

Cena stav. pozemků v obci Výrava zjištěná – podíl 1/12:**2.785,00 Kč****2.11 Zemědělské pozemky - § 29, příl.č.22 a č.23**

Pozemek p.č. 542/1 (přirozený vodní tok) se počítá dle §31 odst. 5

Pozemek p.č. 753/5 (neplodná půda) se počítá dle §32 odst. 3

k.ú. Libřice

Zemědělské pozemky - § 29, příl.č.22								
parcela č.	kultura	výměra (m ²)	BPEJ	zákl.cena (Kč/m ²)	úprava příl. 23	uprav.cena (Kč/m ²)	cena (Kč)	
501/24	orná půda	4 440	32501	9,64	0%	9,64	42 801,60	
	orná půda	94	35411	4,81	0%	4,81	452,14	
	orná půda	2 603	32544	4,85	0%	4,85	12 624,55	
542/1	ostatní pl.(nepl)	28	32001	8,14	-75%	2,04	56,98	
570	orná půda	10 392	32001	8,14	0%	8,14	84 590,88	
	orná půda	3 859	32514	5,84	0%	5,84	22 536,56	
	orná půda	2 480	32504	6,82	0%	6,82	16 913,60	
586	orná půda	8 165	32501	9,64	0%	9,64	78 710,60	
	orná půda	1 744	32544	4,85	0%	4,85	8 458,40	
	orná půda	8 683	31200	13,86	0%	13,86	120 346,38	
	orná půda	1	32504	6,82	0%	6,82	6,82	
666/2	TTP	19	32501	9,64	0%	9,64	183,16	
	TTP	1 318	35411	4,81	0%	4,81	6 339,58	
753/5	vodní plocha	17	31700	35,00	-93%	10,00	170,00	
802	orná půda	234	32001	8,14	0%	8,14	1 904,76	
	orná půda	66 036	30700	12,89	0%	12,89	851 204,04	
	orná půda	5 951	32011	7,28	0%	7,28	43 323,28	
Pozemky celkem – cena bez Kp								1 290 623,33
Koeficient prodejnosti Kp – příl.č.39 dle stavby hlavní								1,000
Pozemky celkem – cena s Kp								1 290 623,33

Cena zeměděl. pozemků na LV 204 zjištěná:

1.290.623,00 Kč

Cena zeměděl. pozemků na LV 204 zjištěná – podíl 1/6:**215.103,00 Kč**

k.ú. Libřice

Zemědělské pozemky - § 29, příl.č.22							
parcela č.	kultura	výměra (m ²)	BPEJ	zákl.cena (Kč/m ²)	úprava příl. 23	uprav.cena (Kč/m ²)	cena (Kč)
803	orná půda	12 916	30700	12,89	0%	12,89	166 487,24
804	orná půda	701	30700	12,89	0%	12,89	9 035,89
Pozemky celkem – cena bez Kp							175 523,13
Koeficient prodejnosti Kp – příl.č.39							1,000
Pozemky celkem – cena s Kp							175 523,13

Cena zeměděl. pozemků na LV 263 zjištěná:

175.523,00 Kč

Cena zeměděl. pozemků na LV 204 zjištěná – podíl 1/3:

58.508,00 Kč

k.ú. Libřice

Zemědělské pozemky - § 29, příl.č.22							
parcela č.	kultura	výměra (m ²)	BPEJ	zákl.cena (Kč/m ²)	úprava příl. 23	uprav.cena (Kč/m ²)	cena (Kč)
548/16	orná půda	16 614	32001	8,14	0%	8,14	135 237,96
	orná půda	8 722	32011	7,28	0%	7,28	63 496,16
	orná půda	3 051	32514	5,84	0%	5,84	17 817,84
	orná půda	5 987	30700	12,89	0%	12,89	77 172,43
	orná půda	504	31911	9,35	0%	9,35	4 712,40
548/17	orná půda	1 220	32504	6,82	0%	6,82	8 320,40
	orná půda	16 509	32501	9,64	0%	9,64	159 146,76
	orná půda	531	32544	4,85	0%	4,85	2 575,35
	orná půda	2 917	31200	13,86	0%	13,86	40 429,62
	orná půda	1	32504	6,82	0%	6,82	6,82
Pozemky celkem – cena bez Kp							508 915,74
Koeficient prodejnosti Kp – příl.č.39							1,000
Pozemky celkem – cena s Kp							508 915,74

Cena zeměděl. pozemků na LV 279 zjištěná:

508.916,00 Kč

Cena zeměděl. pozemků na LV 279 zjištěná – podíl 1/4:

127.229,00 Kč

2.12 Trvalé porosty - § 41

Ovocné dřeviny zahrádkového typu. Některé stromy jsou poškozené a některé jsou neudržované.

Ovocné dřeviny - § 41, příl.č.34							
č.pol.	druh	značka	počet (ks)	stáří (roků)	zákl.cena (Kč/ks)	úprava ceny	cena (Kč)
22	jabloň	JHKM-Čk	16	30	543	-10%	7 819,20
39	líška	L-vt	3	30	224	-10%	604,80
22	hrušeň	JHKM-Čk	3	35	543	-50%	814,50
34	rybíz	Rbč-vt	5	30	25	0%	125,00
28	švestka	ŠP-vt	4	30	503	-10%	1 810,80
30	meruňka	Me-vt	1	30	70	0%	70,00
27	višeň	V-vt	1	30	702	0%	282,00
32	vlašské oř.	OV-vt	1	35	2745	0%	2 745,00
							0,00
Ovocné stromy celkem – bez Kp							14 271,30
Koeficient prodejnosti Kp – příl.č.39							1,00
Ovocné stromy celkem – s Kp							14 271,30

Okrasné dřeviny – smrky jsou proschlý a javor poškozený.

Okrasné rostliny - § 41, příl.č.37								
č.pol.	druh	cen.sk.	počet (ks),m	stáří (roků)	zákl.cena (Kč/ks)	úprava ceny	poloh.koef.	cena (Kč)
5	Smrk pichl.	Js II	2	80	38 610,00	-50%	0,75	28 957,50
2	Javor	Ls II	1	50	35 280,00	-50%	0,75	13 230,00
3	Lípa	Ls III	1	5	660,00	0%	0,75	495,00
1	Vrba	Ls I	1	10	3 010,00	0%	0,75	2 257,50
								0,00
Ovocné stromy celkem – bez Kp								44 940,00
Koeficient polohový K5 – příl.č.13								1,00
Koeficient prodejnosti Kp – příl.č.36								1,00
Ovocné stromy celkem – s Kp								44 940,00

Cena trvalých porostů zjištěná: 59.211,00 Kč

Cena trvalých porostů zjištěná – podíl 1/6: 9.869,00 Kč

2.13 Rekapitulace cen (dle aktuální cenové vyhlášky)

Rodinný dům čp.12- § 5	137.738,00
Rodinný dům čp.97- § 5	11.129,00
Budova č.1 - § 3	84.215,00
Budova č.2- § 3	125.583,00
Budova č.3 - § 3	267.762,00
Vedlejší stavba - §7	18.674,00
Vedlejší stavba - §7	14.598,00
Studna - § 9	1.142,00
Venkovní úpravy - § 10	8.377,00
Stavební pozemky - § 28	43.160,00
Zemědělské pozemky - § 29	400.840,00
Trvalé porosty - § 42	9.869,00

Celkem cena zjištěná **1.123.087,00 Kč**

Celkem cena jednotlivých podílů Tomáše Zilvara (r.č. 770415/3061) na nemovitostech uvedených na LV č. 204, č.263, č.279 v k.ú.Libřice a na LV č.240 v k.ú.Výrava dle aktuální cenové vyhlášky činí **1.123.087,00 Kč**

3 Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle prof. Bradáče. Princip spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných, resp. Inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní cena.

3.1 Oceňovaný objekt

Oceňovaný objekt					
pol. č.	kriterium	příp. popis kriteria	rozmezí koef.		hodnocení
			min	max	
A – obec					
1.	velikost obce	285 obyv.	0,85	1,25	0,88
2.	správní funkce	obec	0,97	1,03	0,97
3.	poptávka nemovitostí	průměr	0,9	1,1	1,00
4.	přírodní okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
5.	obchod a služby	základní	0,94	1,06	0,96
6.	školy	není	0,94	1,06	0,94
7.	zdravotnictví	není	0,94	1,06	0,94
8.	kultura, sport	podprůměr	0,94	1,06	0,96
9.	hotely apod.	nejsou	0,98	1,02	0,98
10.	struktura zaměstn.	průměr	0,94	1,06	1,00
11.	životní prostředí	průměr	0,94	1,06	1,00
B – umístění nemovitosti v obci					
12.	poloha k centru	okraj	0,94	1,06	1,00
13.	dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	1,00
14.	orient. ke sv. stranám	J-S	0,94	1,06	1,00
15.	konfigurace terénu	rovina	0,94	1,06	1,03
16.	převládající zástavba	rodinné domy	0,94	1,06	1,01
17.	parkovací možnosti	u domu	0,94	1,06	1,04
18.	obyvatelstvo okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
19.	územní plán	stále podm.	0,94	1,06	1,00
20.	inženýrské sítě	poblíž	0,94	1,06	1,02
C – vlastní nemovitost					
21.	typ stavby	vhodné	0,94	1,06	1,02
22.	dost. jedn. podlaží	dobrá	0,9	1,1	1,01
23.	regulace nájemného	není	0,96	1,04	1,00
24.	výskyt radonu	nezjišťováno	0,93	1	1,00
25.	další možnosti ohrož.	nejsou	0,93	1	1,00
26.	příslušenství nemovit.	stodoly, sklady	0,9	1,1	1,09
27.	možnost dalšího rozš.	ano	0,98	1,02	1,01
28.	technická hodnota	cca 160 roků	0,2	1	0,47
29.	údržba stavby	standard	0,85	1,15	1,00
30.	pozemky k objektu	9 x ZP	0,85	1,15	1,06
D – specifická kriteriá – názor znalce					
31.	názor odhadce	průměr	0,90	1,10	1,00
souhrn dílčích koeficientů – index				lo	0,42

3.2 Porovnání s osmi obdobnými objekty



1. Základní informace:

Název: Rodinný dům

Město, obec: Sedlice

Cena: 1 850 000 Kč/objekt

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v obci Sedlice. Součástí prodeje je i oplocený pozemek o celkové výměře 1917 m². Dispozice domu je 3+1, komora, koupelna s WC a půda vhodná k vestavbě. Obytná plocha 75 m², zast.plocha RD 130 m², celkem 250 m². Na dům navazuje stodola, která se dá využít jako garáž nebo dílna a dále je na pozemku vedlejší stavba dříve užívaná jako sklad a

prádelna. Do domu zavedena elektřina 220/380 V, obecní vodovod a plyn, kanalizace je přivedena na pozemek, ale není provedeno připojení. Na pozemku septik a vlastní studna. Vytápění domu je zajištěno kamny na tuhá paliva a ve dvou pokojích jsou topidla WAV.

Porovnávací metoda							
Obdobné RD v okolí Libřic					Objekt 1		
Obec : Praskačka	pol.č	kriterium	příp.popis kriteriá	rozmezí koef.		hodnocení	
Adresa : Sedlice				min	max		
popis objektu		A – obec					
poloha	samostatná	1.	velikost obce	1014 obyv.	0,85	1,25	0,92
konstrukce	zděná	2.	správní funkce	obec	0,97	1,03	0,98
počet PP	0	3.	poptávka nemovitostí	průměr	0,9	1,1	1,01
počet NP	1	4.	přírodní okolí	průměr	0,94	1,06	1,01
podkroví	1	5.	obchod a služby	základní	0,94	1,06	0,97
ZP hl.objektu	130	6.	školství	zakl.	0,94	1,06	0,97
poměr pozemků	7,6	7.	zdravotnictví	není	0,94	1,06	0,94
OP celkem		8.	kultura, sport	podprůměr	0,94	1,06	0,97
ZP podl.celkem	130	9.	hotely apod.	podprůměr	0,98	1,02	0,98
PP podl.celkem	75	10.	struktura zaměstn.	průměr	0,94	1,06	1,01
PUH celkem		11.	životní prostředí	průměr	0,94	1,06	1,00
PUČ celkem		B – umístění nemovitosti v obci					
výtah ano/ne	ne	12.	poloha k centru	klidné místo	0,94	1,06	1,00
přípojky	ano	13.	dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	1,00
technický stav	průměr	14.	orient.ke sv.stranám		0,94	1,06	1,00
příslušenství	stodola, kolna	15.	konfigurace terénu	rovina	0,94	1,06	1,03
stáří (roků)	90	16.	převládající zástavba	rodinné domy	0,94	1,06	1,01
Garáž	ne	17.	parkovací možnosti	u domu	0,94	1,06	1,04
koef.úpravy ceny	0,75	18.	obyvatelstvo okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
požadovaná cena	1 850 000	19.	územní plán	stálé podm.	0,94	1,06	1,00
pramen zjištění	real.kanc.	20.	inženýrské sítě	el., plyn, voda	0,94	1,06	1,04
cena po úpravě	1 387 500	C – vlastní nemovitost					
Jedn.ceny SCO-srovn.objekt		21.	typ stavby	vhodné	0,94	1,06	1,02
- za OP		22.	dost.jedn.podlaží	dobrá	0,9	1,1	1,01
- za ZP	10 673,08	23.	regulace nájemného	není	0,96	1,04	1,00
- za PP	18 500,00	24.	výskyt radonu	nezjišťováno	0,93	1	1,00
- za PUH		25.	další možnosti ohrož.	nejsou	0,93	1	1,00
přepočten na ČD	7 858,07	26.	příslušenství nemovit.	ano	0,9	1,1	1,04
Jedn.ceny JCP – po přepočtu		27.	možnost dalšího rozš.	neuvedeno	0,98	1,02	1,01
- za OP	0,00	28.	technická hodnota	cca 90 roků	0,2	1	0,47
- za ZP	21 662,27	29.	údržba stavby	standard	0,85	1,15	1,00
- za PP	37 547,93	30.	pozemky k objektu	7,6 x ZP	0,85	1,15	1,06
- za PUH	0,00	D – specif.kriteriá – názor znalce					
přepočten na ČD	15 948,87	31.	názor znalce	průměr	0,9	1,1	1,04
		souhrn dílčích koeficientů - index				Is	0,49



2. Základní informace:

Název: Rodinný dům

Město, obec: Šaplava

Cena: 1 750 000 Kč/objekt

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 v obci Šaplava. Dům prošel v roce 2007 rekonstrukcí, kde byly provedeny stavební úpravy, vyměněna okna, rozvody vody, topení a elektřiny. Jedná se o dům se zastavěnou plochou cca 500 m², s tím, že na obytnou část, kde najdeme 4 pokoje, kuchyň s jídelnou, koupelnu, samostatné WC, šatnu a kotelnu, navazuje technická část stavení, kde je stodola, kůlna a garáž. Celková plocha pozemku je 1.922 m² a kromě zastavěné plochy je převážně tvořena trávníkem. Na zahradě je těsně před dokončením pergola pro letní posezení. Obytná

plocha 86 m², zast.plocha RD 145 m². Umístění v obci: **centrum obce** Zastavěná plocha: **500 m²** Užitná plocha: **450 m²** Typ budovy: cihlová **Nebyt. prostory:** garáž, stodola, pergola, dílna, kůlna **Druh budovy:** vesnický dům, dálkový vodovod, plynovod, Elektro 230/380V, kanalizace, Topení: lokální - tuhá paliva, ústřední - tuhá paliva, **Stav objektu:** dobrý

Porovnávací metoda							
Obdobné RD v okolí Libřic				Objekt 2			
Obec : Šaplava	pol.č	kriterium	příp.popis kriteria	rozmezí koef.		hodnocení	
Adresa :				min	max		
popis objektu		A – obec					
poloha	samostatná	1.	velikost obce	119 obyv.	0,85	1,25	0,86
konstrukce	zděná	2.	správná funkce	obec	0,97	1,03	0,98
počet PP	0	3.	poptávka nemovitostí	průměr	0,9	1,1	1,00
počet NP	1	4.	přírodní okolí	průměr	0,94	1,06	1,01
podkroví	1	5.	obchod a služby	základní	0,94	1,06	0,97
ZP hl.objektu	145	6.	školy	zakl.	0,94	1,06	0,94
poměr pozemků	4,2	7.	zdravotnictví	není	0,94	1,06	0,94
OP celkem		8.	kultura, sport	podprůměr	0,94	1,06	0,96
ZP podl.celkem	145	9.	hotely apod.	podprůměr	0,98	1,02	0,98
PP podl.celkem	86	10.	struktura zaměstn.	průměr	0,94	1,06	1,00
PUH celkem		11.	životní prostředí	průměr	0,94	1,06	1,01
PUČ celkem		B – umístění nemovitosti v obci					
výtah ano/ne	ne	12.	poloha k centru	klidné místo	0,94	1,06	1,00
přípojky	ano	13.	dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	1,00
technický stav	průměr	14.	orient.ke sv.stranám		0,94	1,06	1,00
příslušenství	stodola	15.	konfigurace terénu	rovina	0,94	1,06	1,03
stáří (roků)	90	16.	převládající zástavba	rodinné domy	0,94	1,06	1,01
Garáž	ne	17.	parkovací možnosti	u domu	0,94	1,06	1,04
koef.úpravy ceny	0,75	18.	obyvatelstvo okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
požadovaná cena	1 750 000	19.	územní plán	stálé podm.	0,94	1,06	1,00
pramen zjištění	real.kanc.	20.	inženýrské sítě	vše	0,94	1,06	1,06
cena po úpravě	1 312 500	C – vlastní nemovitost					
Jedn.ceny SCO-srovn.objekt		21.	typ stavby	vhodné	0,94	1,06	1,02
- za OP		22.	dost.jedn.podlaží	dobrá	0,9	1,1	1,01
- za ZP	9 051,72	23.	regulace nájemného	není	0,96	1,04	1,00
- za PP	15 261,63	24.	výskyt radonu	nezjišťováno	0,93	1	1,00
- za PUH		25.	další možnosti ohrož.	nejsou	0,93	1	1,00
přepočten na ČD	0,00	26.	příslušenství nemovit.	ano	0,9	1,1	1,04
Jedn.ceny JCP – po přepočtu		27.	možnost dalšího rozš.	neuveďeno	0,98	1,02	1,01
- za OP	0,00	28.	technická hodnota	cca 90 roků	0,2	1	0,43
- za ZP	22 180,44	29.	údržba stavby	standard	0,85	1,15	1,03
- za PP	37 397,25	30.	pozemky k objektu	4,2 x ZP	0,85	1,15	1,05
- za PUH	0,00	D – specif.kriteria – názor znalce					
přepočten na ČD	0,00	31.	názor znalce	průměr	0,9	1,1	1,02
		souhrn dílčích koeficientů - index			Is		0,41



3. Základní informace:

Název: Rodinný dům

Město, obec: Čistěves

Cena: 1 290 000 Kč/objekt

Hospodářské stavení se dvěma byty a 1715 m² pozemků, se skládá z původní budovy s bytem 3+1, t.č. v přestavbě na kterou navazuje patrová přístavba s bytem 3+1 k nastěhování. Objekt se nachází v klidné části obce Čistěves, 6 km od Hradce Králové. Zavedené sítě 3x400 V, veřejný vodovod a plyn zakončený HUP. Vhodné k bydlení s drobným hospodařením event. k drobnému podnikání. Umístění v obci: **Klidná část obce** Plocha pozemku: **1.715 m²** Vybavenost: **Půda** Zastavěná plocha: **336 m²** Zahrada: **883 m²** Užitná plocha:

250 m², Obytná plocha: **130 m²**, Druh budovy: **Cihla** Počet NP: **1** Počet PP: **1** Stávající stavby: **Dílna, Chlévy, stáje, Kůlna** Stávající porosty: **Zahrada: Okrasná, Ovocný sad, Zeleninová** Voda: **Studna kopaná, Veřejný vodovod,** Kanalizace: **Žumpa** Topení: **Pevná paliva** Sociální zařízení: **Koupelna: Umyvadlo, Vana; WC: Dva, Splachovací, Suchý** Sklep: **Ano, 60m²**, Stav objektu: **Dobrý**

Porovnávací metoda								
Obdobné RD v okolí Libřic					Objekt 3			
Obec : Čistěves	pol.č	kriterium	příp.popis kriteriá	rozmezí koef.		hodnocení		
Adresa :				min	max			
popis objektu		A – obec						
poloha	samostatná	1.	velikost obce	157 obyv.	0,85	1,25	0,86	
konstrukce	zděná	2.	správná funkce	obec	0,97	1,03	0,98	
počet PP	1	3.	poptávka nemovitostí	průměr	0,9	1,1	1,01	
počet NP	1	4.	přírodní okolí	průměr	0,94	1,06	1,01	
podkroví	1	5.	obchod a služby	základní	0,94	1,06	0,96	
ZP hl.objektu	250	6.	školvství	zakl.	0,94	1,06	0,94	
poměr pozemků	6,8	7.	zdravotnictví	není	0,94	1,06	0,94	
OP celkem		8.	kultura, sport	podprůměr	0,94	1,06	0,96	
ZP podl.celkem	236	9.	hotely apod.	podprůměr	0,98	1,02	0,98	
PP podl.celkem	130	10.	struktura zaměstn.	průměr	0,94	1,06	1,01	
PUH celkem		11.	životní prostředí	průměr	0,94	1,06	1,00	
PUČ celkem		B – umístění nemovitosti v obci						
výtah ano/ne	ne	12.	poloha k centru	klidné místo	0,94	1,06	1,00	
přípojky	ano	13.	dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	1,01	
technický stav	dobrý	14.	orient.ke sv.stranám		0,94	1,06	1,00	
příslušenství	ano	15.	konfigurace terénu	mírně sklonitý	0,94	1,06	1,02	
stáří (roků)	85	16.	převládající zástavba	rodinné domy	0,94	1,06	1,01	
Garáž	ne	17.	parkovací možnosti	u domu	0,94	1,06	1,04	
koef.úpravy ceny	0,8	18.	obyvatelstvo okolí	průměr	0,94	1,06	1,00	
požadovaná cena	1 290 000	19.	územní plán	stále podm.	0,94	1,06	1,00	
pramen zjištění	real.kanc.	20.	inženýrské sítě	el., plyn, voda	0,94	1,06	1,04	
cena po úpravě	1 032 000	C – vlastní nemovitost						
Jedn.ceny SCO-srovn.objekt		21.	typ stavby	vhodné	0,94	1,06	1,02	
- za OP		22.	dost.jedn.podlaží	dobrá	0,9	1,1	1,03	
- za ZP	4 372,88	23.	regulace nájemného	není	0,96	1,04	1,00	
- za PP	7 938,46	24.	výskyt radonu	nezjišťováno	0,93	1	1,00	
- za PUH		25.	další možnosti ohrož.	nejsou	0,93	1	1,00	
přepoččet na ČD	0,00	26.	příslušenství nemovit.	ano	0,9	1,1	1,04	
Jedn.ceny JCP – po přepočtu		27.	možnost dalšího rozš.	neuvedeno	0,98	1,02	1,00	
- za OP	0,00	28.	technická hodnota	cca 85 roků	0,2	1	0,48	
- za ZP	9 063,80	29.	údržba stavby	standard	0,85	1,15	1,07	
- za PP	16 454,28	30.	pozemky k objektu	6,8 x ZP	0,85	1,15	1,06	
- za PUH	0,00	D – specif.kriteriá – názor znalce						
přepoččet na ČD	0,00	31.	názor znalce	průměr	0,9	1,1	1,04	
					souhrn dílčích koeficientů - index		Is	0,48



4. Základní informace:

Název: Venkovské stavení

Město, obec: Hlušičky

Cena: 999 000 Kč/objekt

Venkovské hospodářství s rozlehlou zahradou, které se nachází 4km od Starého Bydžova, v obci Hlušičky. Celé hospodářství, včetně zahrady, má rozlohu 3048 m² (z čeho je 1342 m² je zastavěná plocha a nádvoří a 1706m² je plocha zahrady). Na této ploše se nachází obytná budova se skladem a stájí, dále přilehlé kolny, samostatně stojící chlév a přilehlé zahrady. Obytný dům se skladem a stájí je zděná budova, kterou kryje sedlová střecha, krytina je pálená taška. Stavba je zděna plnou cihlou na pískovcových pasech, stropní konstrukce je z části

trámová a z části klenbová. Inž.sítě: el.220/380V, vodovod, plynovod, studna, možnost napojení na kanalizaci. Plocha pozemku: **3.048 m²** Zastavěná plocha: **120 m²** Užitná plocha: **60 m²** Typ budovy: **Dům** Velikost domu: **2+1** Druh budovy: **Dům** Počet NP:1, Počet pokojů:3, Topení: **Lokální plynové** Garáž: **ano** Zařízení nábytkem: **Zařízeno** Parkování: **Garáž** Stav objektu: **Dobry**

Porovnávací metoda							
Obdobné RD v okolí Libřic					Objekt 4		
Obec : Hlušice	pol.č	kriterium	příp.popis	rozmezí koef.		hodnocení	
Adresa : Hlušičky			kriteria	min	max		
popis objektu		A – obec					
poloha	samostatná	1.	velikost obce	766 obyv.	0,85	1,25	0,92
konstrukce	zděná	2.	správné funkce	obec	0,97	1,03	0,98
počet PP	0	3.	poptávka nemovitostí	podprůměr	0,9	1,1	0,94
počet NP	1	4.	přírodní okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
podkroví	1	5.	obchod a služby	základní	0,94	1,06	0,98
ZP hl.objektu	120	6.	školy	zakl.+stř.	0,94	1,06	0,98
poměr pozemků	12,6	7.	zdravotnictví	není	0,94	1,06	0,94
OP celkem		8.	kultura, sport	podprůměr	0,94	1,06	0,97
ZP podl.celkem	120	9.	hotely apod.	podprůměr	0,98	1,02	0,98
PP podl.celkem	60	10.	struktura zaměstn.	průměr	0,94	1,06	0,97
PUH celkem		11.	životní prostředí	průměr	0,94	1,06	1,00
PUČ celkem		B – umístění nemovitosti v obci					
výtah ano/ne	ne	12.	poloha k centru	klidné místo	0,94	1,06	1,00
přípojky	ano	13.	dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	0,98
technický stav	dobry	14.	orient.ke sv.stranám		0,94	1,06	1,00
příslušenství	ano	15.	konfigurace terénu	rovina	0,94	1,06	1,00
stáří (roků)	85	16.	převládající zástavba	rodinné domy	0,94	1,06	1,00
Garáž	ne	17.	parkovací možnosti	u domu	0,94	1,06	1,03
koef.úpravy ceny	0,8	18.	obyvatelstvo okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
požadovaná cena	999 000	19.	územní plán	stále podm.	0,94	1,06	1,00
pramen zjištění	real.kanc.	20.	inženýrské sítě	el., plyn, voda	0,94	1,06	1,04
cena po úpravě	799 200	C – vlastní nemovitost					
Jedn.ceny SCO-srovn.objekt		21.	typ stavby	vhodné	0,94	1,06	1,01
- za OP		22.	dost.jedn.podlaží	dobrá	0,9	1,1	0,99
- za ZP	6 660,00	23.	regulace nájemného	není	0,96	1,04	1,00
- za PP	13 320,00	24.	výskyt radonu	nezjišťováno	0,93	1	1,00
- za PUH		25.	další možnosti ohrož.	nejsou	0,93	1	1,00
přepočít na ČD	0,00	26.	příslušenství nemovit.	ano	0,9	1,1	1,04
Jedn.ceny JCP – po přepočtu		27.	možnost dalšího rozš.	neuvedeno	0,98	1,02	1,01
- za OP	0,00	28.	technická hodnota	cca 85 roků	0,2	1	0,45
- za ZP	18 142,97	29.	údržba stavby	standard	0,85	1,15	0,99
- za PP	36 285,93	30.	pozemky k objektu	12,6 x ZP	0,85	1,15	1,07
- za PUH	0,00	D – specif.kriteria – názor znalce					
přepočít na ČD	0,00	31.	názor znalce	průměr	0,9	1,1	0,99
					souhrn dílčích koeficientů - index		0,37



5. Základní informace:

Název: Rodinný dům

Město, obec: Nepolisy

Cena: 1 080 000 Kč/objekt

Objekt při okraji střediskové obce, MŠ, ZŠ a zákl. služby v místě, v dosahu dálnice D 11. Přízemní, nepodsklep. zděný objekt obsahuje vstupní obytnou halu - kuchyň, tři obytné místnosti, komoru a spíž. Navazuje býv. špýchar, chlév, velká stodola. Na obytné části nová krytina, jinak původní stav, nutné úpravy. Studna, el. 220/380V, plyn v pilířku, vodovod a kanalizace v dosahu. Pl. poz. 1006 m². Plocha pozemku: **1.006 m²** Zastavěná plocha: **315 m²** . obytná

plocha 71 m². Velikost domu: **3+1** Počet bytů: **1** Počet NP: **1** Voda: **studna + možnost veř.** vodovod Plyn: **ano** Elektroinstalace: **220/380 V** Kanalizace: **v dosahu** Topení: **lokální tuhá paliva** Sociální zařízení: **suché WC** Sklep: **ne** Garáž: **stodola** Telefon: **možno** Stav objektu: **nutné úpravy dle plánovaného způsobu užívání**

Porovnávací metoda							
Obdobné RD v okolí Libřic					Objekt 5		
Obec : Nepolisy	pol.č	kriterium	přip.popis kriteriá	rozmezí koef.		hodnocení	
Adresa :				min	max		
popis objektu		A – obec					
poloha	samostatná	1.	velikost obce	942 obyv.	0,85	1,25	0,91
konstrukce	zděná	2.	správní funkce	obec	0,97	1,03	0,98
počet PP	0	3.	poptávka nemovitostí	průměr	0,9	1,1	0,99
počet NP	1	4.	přírodní okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
podkroví	1	5.	obchod a služby	základní	0,94	1,06	0,97
ZP hl.objektu	114	6.	školy	zakl.	0,94	1,06	0,97
poměr pozemků	3,6	7.	zdravotnictví	zakl.	0,94	1,06	0,95
OP celkem		8.	kultura, sport	podprůměr	0,94	1,06	0,97
ZP podl.celkem	110	9.	hotely apod.	podprůměr	0,98	1,02	0,98
PP podl.celkem	71	10.	struktura zaměstn.	průměr	0,94	1,06	0,99
PUH celkem		11.	životní prostředí	průměr	0,94	1,06	1,00
PUČ celkem		B – umístění nemovitosti v obci					
výtah ano/ne	ne	12.	poloha k centru	klidné místo	0,94	1,06	1,00
přípojky	ano	13.	dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	1,00
technický stav	horší	14.	orient.ke sv.stranám		0,94	1,06	1,00
příslušenství	stodoly	15.	konfigurace terénu	rovina	0,94	1,06	1,02
stáří (roků)	80	16.	převládající zástavba	rodinné domy	0,94	1,06	1,01
Garáž	ne	17.	parkovací možnosti	u domu	0,94	1,06	1,02
koef.úpravy ceny	0,8	18.	obyvatelstvo okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
požadovaná cena	1 080 000	19.	územní plán	stálé podm.	0,94	1,06	1,00
pramen zjištění	real.kanc.	20.	inženýrské sítě	el., plyn, voda	0,94	1,06	1,06
cena po úpravě	864 000	C – vlastní nemovitost					
Jedn.ceny SCO-srovn.objekt		21.	typ stavby	vhodné	0,94	1,06	1,00
- za OP		22.	dost.jedn.podlaží	dobrá	0,9	1,1	1,00
- za ZP	7 854,55	23.	regulace nájemného	není	0,96	1,04	1,00
- za PP	12 169,01	24.	výskyt radonu	nezjišťováno	0,93	1	1,00
- za PUH		25.	další možnosti ohrož.	nejsou	0,93	1	1,00
přepočít na ČD	0,00	26.	příslušenství nemovit.	ano	0,9	1,1	1,04
Jedn.ceny JCP – po přepočtu		27.	možnost dalšího rozš.	neuvedeno	0,98	1,02	1,01
- za OP	0,00	28.	technická hodnota	cca 80 roků	0,2	1	0,45
- za ZP	20 704,38	29.	údržba stavby	standard	0,85	1,15	0,98
- za PP	32 077,21	30.	pozemky k objektu	3,6 x ZP	0,85	1,15	1,00
- za PUH	0,00	D – specif.kriteriá – názor znalce					
přepočít na ČD	0,00	31.	názor znalce	průměr	0,9	1,1	0,99
souhrn dílčích koeficientů - index					Is		0,38



6. Základní informace:

Název: Rodinný dům

Město, obec: Benátky

Cena: 2 490 000 Kč/objekt

Domybyty.com Vám nabízejí ke koupi RD se samostatnou hospodářskou budovou určený k rekonstrukci v malebném prostředí památkové oblasti nedaleko Hradce Králové – obec Benátky. Dům je dispozičně rozdělen na dvě samostatná křídla. Levé křídlo: 2 místnosti + chodba a dvě menší místnosti, pravé křídlo: dvě místnosti + kuchyň+koupelna+komora. Obytná plocha celkem 120 m². K domu patří samostatně stojící hospodářské stavení. Součástí

prodeje je prostorný pozemek o výměře 2100m² s částečným zalesněním a menším potůčkem situovaný na jihozápadní svah. Celý objekt je vhodný pro klidné bydlení nebo rekreaci v malebné přírodě umocňující pocit pohody a klidu. Sítě: elektřina, plyn, zdroj pitné vody z vlastního pramene – studánky, vodovod ve výstavbě, dešťová kanalizace – přeпад ze septiku.

Porovnávací metoda							
Obdobné RD v okolí Libřic					Objekt 6		
Obec : Benátky	pol.č	kriterium	příp.popis	rozmezí koef.		hodnocení	
Adresa :			kriteria	min	max		
popis objektu		A – obec					
poloha	samostatná	1.	velikost obce	105 obyv.	0,85	1,25	0,87
konstrukce	zděná	2.	správná funkce	obec	0,97	1,03	0,98
počet PP	1	3.	poptávka nemovitostí	průměr	0,9	1,1	1,02
počet NP	1	4.	přírodní okolí	průměr	0,94	1,06	1,02
podkroví	1	5.	obchod a služby	základní	0,94	1,06	0,97
ZP hl.objektu	150	6.	školy		0,94	1,06	0,94
poměr pozemků	8,4	7.	zdravotnictví	není	0,94	1,06	0,94
OP celkem		8.	kultura, sport	podprůměr	0,94	1,06	0,97
ZP podl.celkem	150	9.	hotely apod.	podprůměr	0,98	1,02	0,98
PP podl.celkem	120	10.	struktura zaměstn.	průměr	0,94	1,06	1,01
PUH celkem		11.	životní prostředí	průměr	0,94	1,06	1,00
PUČ celkem		B – umístění nemovitosti v obci					
výtah ano/ne	ne	12.	poloha k centru	klidné místo	0,94	1,06	1,01
přípojky	ano	13.	dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	1,01
technický stav	průměr	14.	orient.ke sv.stranám		0,94	1,06	1,01
příslušenství	stodoly	15.	konfigurace terénu	rovina	0,94	1,06	1,03
stáří (roků)	80	16.	převládající zástavba	rodinné domy	0,94	1,06	1,02
Garáž	ne	17.	parkovací možnosti	u domu	0,94	1,06	1,04
koef.úpravy ceny	0,65	18.	obyvatelstvo okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
požadovaná cena	2 490 000	19.	územní plán	stálé podm.	0,94	1,06	1,00
pramen zjištění	real.kanc.	20.	inženýrské sítě	el., plyn	0,94	1,06	1,03
cena po úpravě	1 618 500	C – vlastní nemovitost					
Jedn.ceny SCO-srovn.objekt		21.	typ stavby	vhodné	0,94	1,06	1,02
- za OP		22.	dost.jedn.podlaží	dobrá	0,9	1,1	1,01
- za ZP	10 790,00	23.	regulace nájemného	není	0,96	1,04	1,00
- za PP	13 487,50	24.	výskyt radonu	nezjišťováno	0,93	1	1,00
- za PUH		25.	další možnosti ohrož.	nejsou	0,93	1	1,00
přepoččet na ČD	0,00	26.	příslušenství nemovit.	ano	0,9	1,1	1,04
Jedn.ceny JCP – po přepočtu		27.	možnost dalšího rozš.	neuvedeno	0,98	1,02	1,02
- za OP	0,00	28.	technická hodnota	cca 80 roků	0,2	1	0,47
- za ZP	22 733,23	29.	údržba stavby	standard	0,85	1,15	1,00
- za PP	28 416,53	30.	pozemky k objektu	8,4 x ZP	0,85	1,15	1,06
- za PUH	0,00	D – specif.kriteria – názor znalce					
přepoččet na ČD	0,00	31.	názor znalce	průměr	0,9	1,1	1,03
					souhrn dílčích koeficientů - index		0,47



7. Základní informace:

Název: Rodinný dům

Město, obec: Librantice

Cena: 1 880 000 Kč/objekt

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu se stodolou a velkým pozemkem v obci Librantice u Hradce Králové. Dispozice domu 4+1 (74 m²) s verandou, koupelnou, spíží. V tomto domě je zavedena elektrika 220 a 380, rozvod vody ze studně, elektrický bojler, topení centrální na tuhá paliva, plyn na hranici pozemku, podlahy beton a lino. Celková plocha domu 142 m², stodola 100m² část stodoly podsklepena. Příjezd po zpevněné komunikaci. K domu patří oplocený pozemek o celkové ploše 1896 m². Na pozemku vzrostlé ovocné stromy. Nutná

rekonstrukce domu. Další informace u makléře.

Porovnávací metoda							
Obdobné RD v okolí Libřic					Objekt 7		
Obec : Librantice	pol.č	kriterium	přip.popis kriteriá	rozmezí koef.		hodnocení	
Adresa :				min	max		
popis objektu		A – obec					
poloha	samostatná	1.	velikost obce	482 obyv.	0,85	1,25	0,90
konstrukce	zděná	2.	správní funkce	obec	0,97	1,03	0,98
počet PP	1	3.	poptávka nemovitostí	nadprůměr	0,9	1,1	1,05
počet NP	1	4.	přírodní okolí	průměr	0,94	1,06	1,01
podkroví	1	5.	obchod a služby	základní	0,94	1,06	0,97
ZP hl.objektu	142	6.	školsví	zakl.	0,94	1,06	0,97
poměr pozemků	7,8	7.	zdravotnictví	není	0,94	1,06	0,94
OP celkem		8.	kultura, sport	podprůměr	0,94	1,06	0,97
ZP podl.celkem	142	9.	hotely apod.	podprůměr	0,98	1,02	0,98
PP podl.celkem	74	10.	struktura zaměstn.	průměr	0,94	1,06	1,02
PUH celkem		11.	životní prostředí	průměr	0,94	1,06	1,01
PUČ celkem		B – umístění nemovitosti v obci					
výtah ano/ne	ne	12.	poloha k centru	klidné místo	0,94	1,06	1,02
přípojky	ano	13.	dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	1,00
technický stav	k rekonstr.	14.	orient.ke sv.stranám		0,94	1,06	1,00
příslušenství	ano	15.	konfigurace terénu	rovina	0,94	1,06	1,03
stáří (roků)	80	16.	převládající zástavba	rodinné domy	0,94	1,06	1,01
Garáž	ne	17.	parkovací možnosti	u domu	0,94	1,06	1,04
koef.úpravy ceny	0,7	18.	obyvatelstvo okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
požadovaná cena	1 880 000	19.	územní plán	stálé podm.	0,94	1,06	1,00
pramen zjištění	real.kanc.	20.	inženýrské sítě	el., plyn, voda	0,94	1,06	1,04
cena po úpravě	1 316 000	C – vlastní nemovitost					
Jedn.ceny SCO-srovn.objekt		21.	typ stavby	vhodné	0,94	1,06	1,02
- za OP		22.	dost.jedn.podlaží	dobrá	0,9	1,1	1,01
- za ZP	9 267,61	23.	regulace nájemného	není	0,96	1,04	1,00
- za PP	17 783,78	24.	výskyt radonu	nezjišťováno	0,93	1	1,00
- za PUH		25.	další možnosti ohrož.	nejsou	0,93	1	1,00
přepočten na ČD	0,00	26.	příslušenství nemovit.	ano	0,9	1,1	1,04
Jedn.ceny JCP – po přepočtu		27.	možnost dalšího rozš.	neuvedeno	0,98	1,02	1,01
- za OP	0,00	28.	technická hodnota	cca 80 roků	0,2	1	0,47
- za ZP	18 852,70	29.	údržba stavby	standard	0,85	1,15	0,99
- za PP	36 176,80	30.	pozemky k objektu	7,8 x ZP	0,85	1,15	1,05
- za PUH	0,00	D – specif.kriteriá – názor znalce					
přepočten na ČD	0,00	31.	názor znalce	průměr	0,9	1,1	1,00
					souhrn dílčích koeficientů - index		0,49



8. Základní informace:

Název: Rodinný dům

Město, obec: Lubno u Nechanic

Cena: 798 000 Kč/objekt

Prodám venkovský domek - chalupu v Lubně u Nechanic - 12 km od Hradce Králové. Domek je po úpravách cca před 5ti lety, dobře obyvatelný s veškerým vybavením. Koupelna s vanou, bojler na teplou vodu, kuchyně s el. sporákem a kuch. linkou. Na malém pozemku - cca 300m² - je vlastní studna, možnost připojení na stávající veřejný vodovod v domě. Velká obyvatelná kuchyně, 2 pokoje, velká koupelna a předsíň. Součástí domku je také dílna (další potencionální místnost) a dvě krytá stání pro auta. Pohodlné bydlení vhodné pro starší pár - bez úprav - nebo pro mladou rodinu k rekonstrukci (i případné půdní vestavbě). Dobré autobusové spojení do HK i do Nechanic (2 km) - zastávka u domu. **Plocha užitná:** 90 m², **Plocha obytná:** 52 m², **Plocha pozemku:** 360 m²

Porovnávací metoda							
Obdobné RD v okolí Libřic				Objekt 8			
Obec : Nechanice	pol.č	kriterium	přip.popis kriteriá	rozmezí koef.		hodnocení	
Adresa : Lubno u Nechanic				min	max		
popis objektu		A – obec					
poloha	samostatná	1.	velikost obce	2307 obyv.	0,85	1,25	0,93
konstrukce	zděná	2.	správní funkce	město	0,97	1,03	0,99
počet PP	0	3.	poptávka nemovitostí	průměr	0,9	1,1	0,99
počet NP	1	4.	přírodní okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
podkroví	1	5.	obchod a služby	základní	0,94	1,06	0,97
ZP hl.objektu	105	6.	školy	zakl.	0,94	1,06	0,97
poměr pozemků	2	7.	zdravotnictví	zakl.	0,94	1,06	0,95
OP celkem		8.	kultura, sport	podprůměr	0,94	1,06	0,97
ZP podl.celkem	105	9.	hotely apod.	podprůměr	0,98	1,02	0,99
PP podl.celkem	52	10.	struktura zaměstn.	průměr	0,94	1,06	0,99
PUH celkem		11.	životní prostředí	průměr	0,94	1,06	1,00
PUČ celkem		B – umístění nemovitosti v obci					
výtah ano/ne	ne	12.	poloha k centru	klidné místo	0,94	1,06	1,00
přípojky	ano	13.	dopravní podmínky	dobré	0,94	1,06	1,00
technický stav	horší	14.	orient.ke sv.stranám		0,94	1,06	0,99
příslušenství	dílna	15.	konfigurace terénu	rovina	0,94	1,06	1,03
stáří (roků)	90	16.	převládající zástavba	rodinné domy	0,94	1,06	1,00
Garáž	ano	17.	parkovací možnosti	u domu	0,94	1,06	1,01
koef.úpravy ceny	0,8	18.	obyvatelstvo okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
požadovaná cena	798 000	19.	územní plán	stálé podm.	0,94	1,06	1,00
pramen zjištění	real.kanc.	20.	inženýrské sítě	el.,voda	0,94	1,06	0,99
cena po úpravě	638 400	C – vlastní nemovitost					
Jedn.ceny SCO-srovn.objekt		21.	typ stavby	vhodné	0,94	1,06	1,00
- za OP		22.	dost.jedn.podlaží	dobrá	0,9	1,1	1,00
- za ZP	6 080,00	23.	regulace nájemného	není	0,96	1,04	1,00
- za PP	12 276,92	24.	výskyt radonu	nezjišťováno	0,93	1	1,00
- za PUH		25.	další možnosti ohrož.	nejsou	0,93	1	1,00
přepočten na ČD	0,00	26.	příslušenství nemovit.	ano	0,9	1,1	1,00
Jedn.ceny JCP – po přepočtu		27.	možnost dalšího rozš.	neuvedeno	0,98	1,02	1,00
- za OP	0,00	28.	technická hodnota	cca 90 roků	0,2	1	0,35
- za ZP	24 896,45	29.	údržba stavby	standard	0,85	1,15	1,00
- za PP	50 271,68	30.	pozemky k objektu	2 x ZP	0,85	1,15	0,93
- za PUH	0,00	D – specif.kriteriá – názor znalce					
přepočten na ČD	0,00	31.	názor znalce	průměr	0,9	1,1	0,95
		souhrn dílčích koeficientů - index			Is		0,24

Zjištění standardních jednotkových cen					
objekt číslo	přepočtená jednotková cena (Kč/m ³ , Kč/m ²)				
	OP	ZP	PP	PUH	PUC
1.	0,00	21 662,27	37 547,93	0,00	0,00
2.	0,00	22 180,44	37 397,25	0,00	0,00
3.	0,00	9 063,80	16 454,28	0,00	0,00
4.	0,00	18 142,97	36 285,93	0,00	0,00
5.	0,00	20 704,38	32 077,21	0,00	0,00
6.	0,00	22 733,23	28 416,53	0,00	0,00
7.	0,00	18 852,70	36 176,80	0,00	0,00
8.	0,00	24 896,45	50 271,68	0,00	0,00
9.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SJC minimum	0,00	9 063,80	16 454,28	0,00	0,00
SJC průměr	0,00	19 779,53	34 328,45	0,00	0,00
SJC maximum	0,00	24 896,45	50 271,68	0,00	0,00

	přepočtená jednotková cena (Kč/m ³ , Kč/m ²) dle předchozí tabulky					
	OP	ZP	PP	PUH	PUC	
SJC minimum	0,00	9 063,80	16 454,28	0,00	0,00	
SJC průměr	0,00	19 779,53	34 328,45	0,00	0,00	
SJC maximum	0,00	24 896,45	50 271,68	0,00	0,00	
index oceň.objektu lo	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42	
JCO minimum	0,00	3 849,94	6 989,12	0,00	0,00	
JCO průměr	0,00	8 401,56	14 581,36	0,00	0,00	
JCO maximum	0,00	10 575,02	21 353,41	0,00	0,00	
výměra oceň.objektu	0,00	186,00	147,00	0,00	0,00	
cena oceň.objektu	dle OP	dle ZP	dle PP	dle PUH	dle PUC	Celkem
CO minimum	0,00	716 089,15	1 027 401,36	0,00	0,00	716 089,15
CO průměr	0,00	1 562 689,80	2 143 460,36	0,00	0,00	1 853 075,08
CO maximum	0,00	1 966 954,47	3 138 951,85	0,00	0,00	3 138 951,85

Cena Rodinného domu čp.12 a čp.97 s příslušenstvím a přilehlými stavebními pozemky, které tvoří jednotný funkční celek s rodinnými domy stanovená porovnávací metodou činí 1.853.075,08 Kč.

Celkem cena – podíl 1/6 (po zaokrouhlení) porovnávací metodou	308 846,00 Kč
--	----------------------

Tržní cena zemědělských pozemků se v této lokalitě pohybuje kolem 10 Kč/m², což přibližně odpovídá ceně vypočítané dle aktuální cenové vyhlášky (viz výše). Celkem tedy u jednotlivých podílů zemědělských pozemků ve vlastnictví Tomáše Zilvara (r.č.770415/3061) uvedených na listu vlastnictví č.204, č.263, č.276 v k.ú.Libřice **400.840,- Kč**. Cena podílu 1/12 pozemku p.č.1943/1 v k.ú. Výrava (LV č.240)činí dle výpočtu výše **2.785,-Kč**.

4 Rekapitulace a vyhodnocení

Ocenění dle aktuální vyhlášky	1.123.087,00
Ocenění porovnávací metodou	712.471,00

Vzhledem k velikosti bývalé zemědělské usedlosti a počtu objektů je objektivnější cena získaná porovnávací metodou než nákladovou metodou podle aktuální cenové vyhlášky.

Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o menšinové ideální podíly na nemovitostech je reálná tržní cena podílů na nemovitostech o cca 30 – 40% nižší.

Vzhledem ke všem známým skutečnostem a současné situaci na trhu s nemovitostmi oceňuji výše zmíněné nemovitosti následujícím způsobem.

Obvyklá (tržní) cena nemovitostí (podíl 1/6 na rodinném domě č.p. 12 na st.parcele č. 68/1, rodinném domě č.p.97 na st.parcele č.68/2, budově bez č.p./č.e na st.parcele č.145/2, budově bez č.p./č.e na st.parc.č.184, budově bez č.p./č.e na st.parc.č.687, dále podíl 1/6 na stavební parcele parc.č.68/1, st.parc.č.68/2, st.parc.č.145/2, st.parc.č.184, pozemkové parcele č.129, pozemkové parcele č.130/3, pozemkové parcele č.226/21, pozemkové parcele č.501/24, pozemkové parcele č.542/1, pozemkové parcele č.570, pozemkové parcele č.586, pozemkové parcele č.666/2, pozemkové parcele č.669, pozemkové parcele č.753/5, pozemkové parcele č.784, pozemkové parcele č.802, vše v k.ú. a obci Libřice (LV č.204), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 44, okr. Hradec Králové,

podíl 1/12 na pozemkové parcele č.1943/1 v k.ú. a obci Výrava (LV č.240), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 03, okr. Hradec Králové,

podíl 1/3 na pozemkové parcele č.803 a pozemkové parcele č.804 v k.ú. a obci Libřice (LV č.263), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 44, okr. Hradec Králové,

podíl 1/4 na pozemkové parcele č.548/16 a pozemkové parcele č.548/17 v k.ú. a obci Libřice (LV č.279), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 44, okr. Hradec Králové)

je dle odborného odhadu znalce 430.000,- Kč.

Věcná břemena zapsaná na listu vlastnictví č.263 v k.ú. Libřice a to věcná břemena výměnku pro paní Emílii Zilvarovou (usnesení soudu č.d.678/1948) a pana Josefa Zilvara (usnesení soudu č.d.678/1948) prakticky pozbyla účinnosti kvůli úmrtí obou osob.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č.204, č.263, č.276 v k.ú.Libřice a LV č.240 v k.ú.Výrava, existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady, protože tyto omezení vlastnického práva budou prodejem nemovitostí (v dražbě) zrušena.

5 Závěr

Předmětná nemovitost tj. - **podíl 1/6 na** rodinném domě č.p. 12 na st.parcele č. 68/1, rodinném domě č.p.97 na st.parcele č.68/2, budově bez č.p./č.e na st.parcele č.145/2, budově bez č.p./č.e na st.parc.č.184, budově bez č.p./č.e na st.parc.č.687, dále podíl 1/6 na stavební parcele parc.č.68/1, st.parc.č.68/2, st.parc.č.145/2, st.parc.č.184, pozemkové parcele č.129, pozemkové parcele č.130/3, pozemkové parcele č.226/21, pozemkové parcele č.501/24, pozemkové parcele č.542/1, pozemkové parcele č.570, pozemkové parcele č.586, pozemkové parcele č.666/2, pozemkové parcele č.669, pozemkové parcele č.753/5, pozemkové parcele č.784, pozemkové parcele č.802, vše v k.ú. a obci Libřice (LV č.204), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 44, okr. Hradec Králové,

podíl 1/12 na pozemkové parcele č.1943/1 v k.ú. a obci Výrava (LV č.240), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 03, okr. Hradec Králové,

podíl 1/3 na pozemkové parcele č.803 a pozemkové parcele č.804 v k.ú. a obci Libřice (LV č.263), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 44, okr. Hradec Králové,

podíl 1/4 na pozemkové parcele č.548/16 a pozemkové parcele č.548/17 v k.ú. a obci Libřice (LV č.279), s venkovními úpravami a trvalými porosty, 503 44, okr. Hradec Králové, má cenu zjištěnou ke dni odhadu tj. 13.6.2011 **celkem 430.000,-Kč**, slovy: čtyřistatřicettisíc korun českých.

V Hradci Králové 21.6. 2011

Ing. Jan Heger

6 Přílohy

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dagmar Kuželové
- kopie výpisu z KN
- kopie snímku katastrální mapy
- plán příslušné části města s vyznačením polohy nemovitosti
- fotodokumentace hlavních staveb

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 20.června 2007 pod čj. Spr 1369/2006 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.číslem 46-15/11 znaleckého deníku.

V Hradci Králové 21.6. 2011

Ing. Jan Heger

PŘÍLOHY: