

Výtisk č. :

**1**

Počet výtisků: **3**

**ODHAD  
obvyklé**

ceny rodinného domu č.p. 227 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. st.162 s č.p. 227, par.č. 169 související zahrada, par.č. 171/5 související zahrada v obci a k.ú. Verneřice, okres Děčín, kraj Ústecký.

**Dlužník a vlastník:**

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 176 pro k.ú. a obec Verneřice zapsáni:

**Barančík Ladislav, 270 23 Rokycany ..... 1/4**

**Barančík Vladimír, Okružní 227, 407 25 Verneřice.... 1/2**

**Beranová Lucie, Příbramská 67, 405 25 Verneřice..... 1/4**

**Insolvenční správce a objednatel posudku:**

**Ing. Jiří Krejčířík – asistent Ing. Dalibor Deutsch  
Insolvenční správce  
Papírenská 63/4  
160 00 Praha 6**

**Účel posudku:**

**Stanovení obvyklé ceny pro  
insolvenční řízení.**

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

**Oceněno ke dni:**

28. dubna 2016

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních pro objednavatele. Celkem posudek **obsahuje 33 stran z toho 25 stran textu a 8 stran příloh.**

**Celková rekapitulace ceny je na straně 24 -25 posudku.**

**Seznam příloh**

|              |                    |       |        |
|--------------|--------------------|-------|--------|
| Příloha č. 1 | Obecné předpoklady | ..... | 1 x A4 |
| Příloha č. 2 | Výpis z KN         | ..... | 3 x A4 |
| Příloha č. 3 | Snímek KM          | ..... | 1 x A4 |
| Příloha č. 4 | Fotografie         | ..... | 1 x A4 |
| Příloha č. 5 | Základní mapy      | ..... | 2 x A4 |

V Tisé, dne 5. května 2016

**Vypracoval:**

**Ing. Mečislav Trončinský  
Tisá Antonínov 5 E  
tel.777 79 79 11, 475 222 738  
e-mail: troncinsky.mecislav@seznam.cz  
403 36 Tisá**

# 1. NÁLEZ

## 1.0 Požadavky na ocenění

Podle požadavku objednavatele je proveden odhad administrativní ceny, kterou rozumíme cenu stanovenou podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Dále je podle požadavku objednavatele je proveden odhad obvyklé ceny. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Obvyklá cena je stanovena s využitím běžných základních oceňovacích způsobů používaných v naší republice. Těmito metodami jsou zejména: věcný – nákladový způsob oceňování, výnosový způsob oceňování a porovnávací způsob oceňování.

### **A. Cena administrativní – zjištěná je podle cenového předpisu (Ca).**

Administrativní věcná cena je cena podle vyhlášky Ministerstva financí ČR MF ČR č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

### **Obvyklá cena: ( § 2, zákona o oceňování majetku) (Co)**

Obvyklou cenou rozumíme v souladu se zákonem o oceňování majetku cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

### **Metoda porovnávací (Cp).**

Tato cena vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně porovnatelné věci. Srovnávací ceny byly zjištěny z inzerátů.

## **Použité metody**

Pro ocenění bude proto použito kombinace metod administrativních cen, porovnávací ceny.

Obvyklá – tržní cena je odhadnuta z kombinací výše uvedených metod (Co)

**závěrečným odborným odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## **1.1 Bližší údaje o nemovité věci**

Oceňovaná nemovitost se nalézá v intravilánu Verneřic a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena rodinným domem a příslušenstvím, sestávajícím z vedlejší stavby a z venkovních úprav.

Oceňované nemovitosti jsou situovány na katastrálním území Verneřice v bývalém okrese Děčín v extravilánu obce a jsou přístupné samostatnou příjezdovou zpevněnou asfalto betonovou komunikací. Verneřice, které mají statut města, leží cca 18 km východně od Ústí nad Labem, při Bobřím potoce v nadmořské výšce cca 500 m a v chráněné krajinné oblasti České středohoří. Verneřice mají 1 113 obyvatel podle malého lexikonu obcí na rok 2016. Původně trhovářská ves měla od roku 1522 statut města. V 18. století byl založen textilní průmysl. V 19. století probíhaly pokusy o těžbu uhlí na drobných nalezištích. Obec je známá svým barokním kostelem z let 1709 až 1711 s pozdně gotickým presbytářem. Ze stavebního hlediska jsou zajímavé městské domy z počátku 19. století. Nad obcí jsou zříceniny někdejšího barokního poutního kostela z roku 1731 zvaného Boží hora. Z turistického hlediska jsou známy Bobří soutěska s vodopády v čedičových skalách (2 km od obce) a Buková hora (683m) s televizním vysíláním pro severní Čechy. Dopravně je spojení zajištěno autobusovou dopravou. Z hlediska inženýrských sítí jsou v obci provedeny veřejné rozvody kanalizace, vodovodu, zemního plynu, elektřiny a telefonní sítě. Veřejné rozvody pokrývají potřeby většiny nemovitostí v obci. V obci je pošta, škola, zdravotní středisko, kulturní dům a základní síť prodejen. Naopak v obci chybí policejní stanice.

## **1.2 Podklady pro vypracování posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Verneřice, list vlastnictví č. 176, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín dne 11.3.2015 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.j. KSUL 70 INS 32335/2014. Výpis byl ověřen dálkovým elektronickým přístupem 26.4.2016.
- Kopie katastrální mapy pro předmětné k.ú.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 18.4.2016 za přítomnosti vlastníka nemovitosti pana Vladimíra Barančíka, kontrola 28.4.2016.

### 1.3 Vlastnictví

- Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 176 pro k.ú. a obec Verneřice zapsáni:  
Barančík Ladislav, č.p. 203, 270 23 Rokycany .....1/4  
Barančík Vladimír, Okružní 227, 407 25 Verneřice..... 1/2  
Beranová Lucie, Příbramská 67, 405 25 Verneřice..... 1/4
- Předmětem vlastnictví na LV č. 175 pro k.ú. (780146) Verneřice, obec Verneřice (562921) jsou nemovitosti stavební par.č. St. 162 s výměrou 108m<sup>2</sup> a s č.p.227, par.č. 169 zahrada s výměrou 158m<sup>2</sup> , par.č. 171/5 zahrada s výměrou 158m<sup>2</sup> .
- K nemovitostem vážou věčná břemena:  
zástavní exekutorská práva,  
zástavní právo z rozhodnutí správních orgánů a  
zástavní práva soudcovská.

### 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Par.č.St.162 stavební pozemek s č.p. 227 dle § 4 o
- 2) Par.č.169
- 3) Par.č.171/5
- 4) Č.p. 227 rodinný dům se šikmou střechou
- 5) Vedlejší stavba s krovem neumož. zřízení podkroví
- 6) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Par.č.St.162 stavební pozemek s č.p. 227 dle § 4 o

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Pozemek je rovinatý. Pozemek je sousedící s vodotečí Bobřího potoka. Pozemek je napojen na vodovod, elektřinu a zemí plyn je zaveden k domu bez domovních rozvodů.

#### 2.1.2 Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak                               | Pásmo | Hodnota $U_i$ |
|----------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> | 3     | 0.70          |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b>    | 4     | 0.60          |
| <b>3. Poloha obce</b>                        | 6     | 0.80          |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b>    | 1     | 1.00          |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b>           | 3     | 0.90          |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b>         | 2     | 0.98          |
| Součin hodnot                                |       | 0.2964        |

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2964$$

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

| Hodnocený znak                                        | Pásmo | Hodnota $O_i$ |
|-------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> | 2     | 0.00          |
| <b>2. Svažítost pozemku a expozice</b>                | 4     | 0.00          |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b>                  | 3     | 0.00          |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>             | 3     | -0.02         |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b>                     | 1     | 0.00          |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b>                           | 2     | 0.00          |
| Celkem                                                |       | -0.02         |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.02 = 0.980$$

#### 2.1.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak                                      | Pásmo | Hodnota $T_i$ |
|-----------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> | 2     | 0.00          |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b>                         | 5     | 0.00          |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>      | 2     | 0.00          |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>        | 1     | -0.04         |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b>                         | 2     | 0.00          |
| <b>6. Povodňové riziko</b>                          | 1     | 0.70          |
| Celkem *                                            |       | -0.04         |

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.04) \times 0.7 = 0.672$$

### 2.1.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

| Hodnocený znak                                 | Pásmo | Hodnota $P_i$ |
|------------------------------------------------|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby                    | 1     | 1.01          |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP   | 1     | 0.03          |
| 3. Poloha pozemku v obci                       | 2     | 0.00          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci | 1     | 0.00          |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku         | 1     | 0.00          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku               | 5     | -0.02         |
| 7. Osobní hromadná doprava                     | 2     | -0.04         |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti    | 2     | 0.00          |
| 9. Obyvatelstvo                                | 2     | 0.00          |
| 10. Nezaměstnanost                             | 2     | 0.00          |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené                    | 2     | 0.00          |

Celkem \* -0.03

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.03) \times 1.01 = 0.980$$

### 2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

|                                                    |      |                  |
|----------------------------------------------------|------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku | = Kč | <b>284,-</b>     |
| ZC = ZCv x $I_u$ = 960 Kč x 0.2964 = 284 Kč        |      |                  |
| Index cenového porovnání                           |      | x 0.6450         |
| I = $I_o$ x $I_t$ x $I_p$ = 0.980 x 0.672 x 0.980  |      |                  |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                | = Kč | <b>183,18</b>    |
| Cena za celou výměru 108.00 m <sup>2</sup>         | = Kč | <b>19.783,44</b> |

**Par.č.St.162 stavební pozemek s č.p. 227 dle § 4 oCena celkem Kč 19.783,-**

## 2.2 Par.č.169

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Pozemek je související se stavebním a má stejnou charakteristiku.

### 2.2.2 Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak                               | Pásma | Hodnota $U_i$ |
|----------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> | 3     | 0.70          |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b>    | 4     | 0.60          |
| <b>3. Poloha obce</b>                        | 6     | 0.80          |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b>    | 1     | 1.00          |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b>           | 3     | 0.90          |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b>         | 2     | 0.98          |
| Součin hodnot                                |       | 0.2964        |

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2964$$

### 2.2.3 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak                                        | Pásma | Hodnota $O_i$ |
|-------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> | 2     | 0.00          |
| <b>2. Svažitost pozemku a expozice</b>                | 4     | 0.00          |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b>                  | 3     | 0.00          |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>             | 3     | -0.02         |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b>                     | 1     | 0.00          |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b>                           | 2     | 0.00          |
| Celkem                                                |       | -0.02         |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.02 = 0.980$$

### 2.2.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak                                      | Pásma | Hodnota $T_i$ |
|-----------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> | 2     | 0.00          |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b>                         | 5     | 0.00          |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>      | 2     | 0.00          |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>        | 1     | -0.04         |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b>                         | 2     | 0.00          |
| <b>6. Povodňové riziko</b>                          | 1     | 0.70          |
| Celkem *                                            |       | -0.04         |

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.04) \times 0.7 = 0.672$$

### 2.2.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

| Hodnocený znak                                 | Pásmo | Hodnota $P_i$ |
|------------------------------------------------|-------|---------------|
| 1. Druh a účel užití stavby                    | 1     | 1.01          |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP   | 1     | 0.03          |
| 3. Poloha pozemku v obci                       | 2     | 0.00          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci | 1     | 0.00          |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku         | 1     | 0.00          |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku               | 5     | -0.02         |
| 7. Osobní hromadná doprava                     | 2     | -0.04         |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti    | 2     | 0.00          |
| 9. Obyvatelstvo                                | 2     | 0.00          |
| 10. Nezaměstnanost                             | 2     | 0.00          |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené                    | 2     | 0.00          |
| Celkem *                                       |       | -0.03         |

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.03) \times 1.01 = 0.980$$

### 2.2.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

|                                                                        |                       |                  |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                     | = Kč                  | <b>284,-</b>     |
| $ZC = ZC_v \times I_u = 960 \text{ Kč} \times 0.2964 = 284 \text{ Kč}$ |                       |                  |
| Index cenového porovnání                                               |                       | x 0.6450         |
| $I = I_o \times I_t \times I_p = 0.980 \times 0.672 \times 0.980$      |                       |                  |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                                    | = Kč                  | <b>183,18</b>    |
| Cena za celou výměru 158.00 m <sup>2</sup>                             | = Kč                  | <b>28.942,44</b> |
| <b>Par.č.169</b>                                                       | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>28.942,-</b>  |

## 2.3 Par.č.171/5

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Pozemek je související se stavebním a má stejnou charakteristiku.



### 2.3.2 Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak                               | Pásma | Hodnota $U_i$ |
|----------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> | 3     | 0.70          |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b>    | 4     | 0.60          |
| <b>3. Poloha obce</b>                        | 6     | 0.80          |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b>    | 1     | 1.00          |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b>           | 3     | 0.90          |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b>         | 2     | 0.98          |
| Součin hodnot                                |       | 0.2964        |

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2964$$

### 2.3.3 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak                                        | Pásma | Hodnota $O_i$ |
|-------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> | 2     | 0.00          |
| <b>2. Svažitost pozemku a expozice</b>                | 4     | 0.00          |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b>                  | 3     | 0.00          |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b>             | 3     | -0.02         |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b>                     | 1     | 0.00          |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b>                           | 2     | 0.00          |
| Celkem                                                |       | -0.02         |

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.02 = 0.980$$

### 2.3.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak                                      | Pásma | Hodnota $T_i$ |
|-----------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> | 2     | 0.00          |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b>                         | 5     | 0.00          |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>      | 2     | 0.00          |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>        | 1     | -0.04         |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b>                         | 2     | 0.00          |
| <b>6. Povodňové riziko</b>                          | 1     | 0.70          |
| Celkem *                                            |       | -0.04         |

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.04) \times 0.7 = 0.672$$

### 2.3.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

| Hodnocený znak                                        | Pásmo | Hodnota $P_i$ |
|-------------------------------------------------------|-------|---------------|
| <b>1. Druh a účel užití stavby</b>                    | 1     | 1.01          |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>   | 1     | 0.03          |
| <b>3. Poloha pozemku v obci</b>                       | 2     | 0.00          |
| <b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b> | 1     | 0.00          |
| <b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>         | 1     | 0.00          |
| <b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>               | 5     | -0.02         |
| <b>7. Osobní hromadná doprava</b>                     | 2     | -0.04         |
| <b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>    | 2     | 0.00          |
| <b>9. Obyvatelstvo</b>                                | 2     | 0.00          |
| <b>10. Nezaměstnanost</b>                             | 2     | 0.00          |
| <b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>                    | 2     | 0.00          |
| Celkem *                                              |       | -0.03         |

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.03) \times 1.01 = 0.980$$

### 2.3.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

|                                                         |                       |                  |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku      | = Kč                  | <b>284,-</b>     |
| ZC = ZCv x $I_u$ = 960 Kč x 0.2964 = 284 Kč             |                       |                  |
| Index cenového porovnání                                |                       | x 0.6450         |
| I = $I_o \times I_t \times I_p$ = 0.980 x 0.672 x 0.980 |                       |                  |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                     | = Kč                  | <b>183,18</b>    |
| Cena za celou výměru 158.00 m <sup>2</sup>              | = Kč                  | <b>28.942,44</b> |
| <b>Par.č.171/5</b>                                      | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>28.942,-</b>  |

## 2.4 Č.p. 227 rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

### 2.4.1 Popis

Charakter domu: Svým stavebně technickým charakterem se jedná o rodinný dům, jelikož v souladu s odst. c) §3 vyhl.č. 137/1998 Sb. (ve znění k datu ocenění) je celá stavba určena a užívána k bydlení (podmínka je, že z více než polovina podlahových ploch místností a prostorů je určena k bydlení) a svým stavebně technickým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení. Stavba má jednu bytovou jednotku (podmínka je, že nemůže mít více než 3 samostatné byty). Stavba má přízemí, podkroví a jedno částečné podzemní podlaží (podmínka je, že nemůže mít více než dvě nadzemní podlaží - nepočítaje v to podkroví a více než jedno podzemní podlaží). Rodinný dům na par. č. č.390/5 Samostatně stojící rodinný dům má jednu bytovou jednotku s příslušenstvím. Technický popis: Rodinný dům je umístěn v souladu s územním plánem v intravilánu obce a na k.ú. Verneřice poblíž centra

města. Rodinný dům je soliterní se sedlovou střechou. Půdorysný tvar je obdélníkový. Dům je pouze částečně podsklepený, je patrový a má půdní prostor. Objekt je s možností napojení na inženýrské sítě a to vodovod, kanalizaci, elektřinu a zemní plyn. Základové konstrukce jsou pasy kamenné pasy bez izolací proti zemní vlhkosti. Tepelné izolace střechy nejsou provedeny. Objekt není rovněž zateplen. Obvodové nosné zdivo je smíšené a je masivní tl. Přes 60 cm. Komínové těleso je zděné tradiční. Stropní konstrukce jsou dřevěné trámové s rovnými podhledy. Příčky a vnitřní zdivo je jako obvodové. Krov je tesařský. Krytina je na latích tvrdá plechová, profilovaná do tvaru tašek. Klempířské konstrukce jsou úplné z plechu titanzinek. Podlahy jsou povlakové textilní a z PVC. Fasáda je vápenocementová hladká s nátěry na bázi umělých hmot a s dřevěnými obklady. Vnitřní omítky jsou vápenné hrubé s malbou. Vnitřní obklady jsou provedeny v sociálních zařízeních a kuchyni. Dveře převládají náplňové a prosklené do zárubní. Okna převládají dvojité špaletová. Vytápění je lokální na tuhá paliva a přímotopy. Původní kotel na uhlí byl zrušen. Elektroinstalace je světelná a motorová s jističi. Bleskosvod není proveden. Rozvody vody jsou provedeny a teplá voda je z centrálního zdroje bojleru. Kanalizace je provedena ze všech zařizovacích předmětů do žumpy. Kuchyň má linku, sporák PB. Sociální zařízení v patře obsahuje el. Bojler, umyvadlo, vanu a splachovací WC.

Ke dni prohlídky se vyskytovaly zejména tyto závady:

Porušeny, nebo neprovedeny izolace proti zemní vlhkosti,  
vlhké zdivo,  
fasáda na mnoha místech dutá a odpadlá,  
zašlé a dožité malby a nátěry,  
dožité zařizovací předměty,  
dožité povlakové podlahy.

Stav a stáří: Stáří domu je odhadnuto přes 100 let. Charakter tomuto stáří odpovídá.

Nově byla provedena plechová střešní krytina (náklad podle vlastníka byl cca 190 tis. Kč). Nově byly osazeny v patře balkonové dveře nad střechou závětrí a bylo provedeno nové okno v koupelně v patře.

#### 2.4.2 Charakteristika stavby

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

#### 2.4.3 Obestavěný prostor

|               |                 |          |                       |
|---------------|-----------------|----------|-----------------------|
| Vrchní stavba | 312.72+274.78+0 | =        | 587.50 m <sup>3</sup> |
| Zastřešení    | 180.8           | =        | 180.80 m <sup>3</sup> |
|               |                 | celkem = | 768.30 m <sup>3</sup> |

#### 2.4.4 Podlaží

| Označení       | Rozměry zastavěné plochy<br>Zastavěná<br>plocha | Světlá<br>výška | Výška<br>podlaží |
|----------------|-------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| 1.NP - přízemí | 104,8*1<br>104.80 m <sup>2</sup>                | 2.40 m          | 2.70 m/*         |
| 2.NP - patro   | 99,20<br>99.20 m <sup>2</sup>                   | 2.17 m          | 2.47 m/*         |

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 102.00 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.59 m.

/\* výška odvozena ze sv.výšky

#### 2.4.5 Vybavení stavby

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

| Pol.      | Konstrukce a vybavení<br>Úroveň vybavení                                           | Cen.podíl | Podíl<br>části | n      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|--------|
| <b>1.</b> | <b>Základy vč. zemních prací</b>                                                   |           |                |        |
|           | Běžné zakládání s izolací (u podsklepených objektů i svislé)<br>podstandard        | 0.08200   | 100%           | -0.082 |
| <b>2.</b> | <b>Svislé konstrukce</b>                                                           |           |                |        |
|           | Zdivo v průměrné tl. 45 cm.<br>podstandard                                         | 0.21200   | 100%           | -0.212 |
| <b>3.</b> | <b>Stropy</b>                                                                      |           |                |        |
|           | Jakékoliv s rovným podhledem.<br>standard                                          | 0.07900   | 100%           |        |
| <b>4.</b> | <b>Zastřešení mimo krytinu</b>                                                     |           |                |        |
|           | Jakýkoliv krov běžného provedení a druhu, plochá střecha.<br>standard              | 0.07300   | 100%           |        |
| <b>5.</b> | <b>Krytiny střech</b>                                                              |           |                |        |
|           | Pálená, pozinkovaný plech, osinkocementové šablony, živičná svařovaná.<br>standard | 0.03400   | 100%           |        |
| <b>6.</b> | <b>Klempířské konstrukce</b>                                                       |           |                |        |
|           | Úplné z pozinkovaného plechu včetně parapetů.<br>standard                          | 0.00900   | 100%           |        |
| <b>7.</b> | <b>Vnitřní omítky</b>                                                              |           |                |        |
|           | Vápenné štukové.<br>standard                                                       | 0.05800   | 100%           |        |
| <b>8.</b> | <b>Fasádní omítky</b>                                                              |           |                |        |
|           | Vápenné štukové, břízolit, nástřiky umělé.<br>standard                             | 0.02800   | 100%           |        |
| <b>9.</b> | <b>Vnější obklady</b>                                                              |           |                |        |
|           | Pouze sokl z kabřince apod.<br>standard                                            | 0.00500   | 100%           |        |

**10. Vnitřní obklady**

Koupelny, vany, WC, kuchyně.

standard 0.02300 100%

**11. Schody**

S jakýmkoliv standardním povrchem a zábradlím.

standard 0.01000 100%

**12. Dveře**

Hladké plné nebo prosklené, popř. náplňové.

standard 0.03200 90%

standard 0.03200 10%

**13. Okna**

dvojitá špaletová nebo zdvojená

standard 0.05200 90%

nadstandard 0.05200 10% 0.0052

**14. Podlahy obytných místností**

PVC, vlýsky, textilní krytiny.

standard 0.02200 100%

**15. Podlahy ostatních místností**

Keramické dlažby, PVC, teraco.

standard 0.01000 100%

**16. Vytápění**

Ústřední s kotlem na tuhá paliva.

standard 0.05200 100%

**17. Elektroinstalace**

Světelný i motorový proud, pojistkové automaty.

standard 0.04300 100%

**18. Bleskosvod**

Ano.

chybí 0.00600 100% -0.006\*1.852

**19. Rozvod vody**

Studená a teplá.

standard 0.03200 100%

**20. Zdroj teplé vody**

Bojler, karma.

standard 0.01900 100%

**21. Instalace plynu**

Zemní plyn nebo PB.

chybí 0.00500 100% -0.005\*1.852

**22. Kanalizace**

Odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC.

standard 0.03100 100%

**23. Vybavení kuchyní**

Plynový sporák.

standard 0.00500 100%

**24. Vnitřní hygienické vybavení**

Vana ocelová, umyvadlo, popř. sprchový kout.

standard 0.04100 100%

**25. Záchod**

|                                                                                                                                                                      |         |      |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|----------------|
| Standardní splachovací.<br>standard                                                                                                                                  | 0.00300 | 100% |                |
| <b>26. Ostatní</b>                                                                                                                                                   |         |      |                |
| Krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu,<br>odvětrávání prostoru ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže.<br>podstandard | 0.03400 | 100% | -0.034         |
|                                                                                                                                                                      |         |      | <hr/> -0.34317 |

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.34317) = 0.8147$$

#### 2.4.6 Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

| Pol. | Konstrukce a vybavení      |                | Cen.podíl<br>(A) | Podíl<br>části | Opotřebení<br>konstrukce<br>B/C * 100 A |
|------|----------------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------------------------------|
|      | Stáří<br>(B)               | Životn.<br>(C) |                  |                |                                         |
| 1.   | Základy vč. zemních prací  |                |                  |                |                                         |
|      | 100                        | 150            | 0.04014          | 100%           | 2.676%                                  |
| 2.   | Svislé konstrukce          |                |                  |                |                                         |
|      | 100                        | 130            | 0.12608          | 100%           | 9.6985%                                 |
| 3.   | Stropy                     |                |                  |                |                                         |
|      | 100                        | 130            | 0.10324          | 100%           | 7.9415%                                 |
| 4.   | Zastřešení mimo krytinu    |                |                  |                |                                         |
|      | 100                        | 130            | 0.06391          | 100%           | 4.9162%                                 |
| 5.   | Krytiny střech             |                |                  |                |                                         |
|      | 6                          | 30             | 0.03933          | 100%           | 0.7866%                                 |
| 6.   | Klempířské konstrukce      |                |                  |                |                                         |
|      | 6                          | 30             | 0.00983          | 100%           | 0.1966%                                 |
| 7.   | Vnitřní omítky             |                |                  |                |                                         |
|      | 50                         | 60             | 0.07620          | 100%           | 6.35%                                   |
| 8.   | Fasádní omítky             |                |                  |                |                                         |
|      | 30                         | 40             | 0.03810          | 100%           | 2.8575%                                 |
| 9.   | Vnější obklady             |                |                  |                |                                         |
|      | 30                         | 40             | 0.00492          | 100%           | 0.369%                                  |
| 10.  | Vnitřní obklady            |                |                  |                |                                         |
|      | 30                         | 40             | 0.02827          | 100%           | 2.1202%                                 |
| 11.  | Schody                     |                |                  |                |                                         |
|      | 100                        | 120            | 0.02950          | 100%           | 2.4583%                                 |
| 12.  | Dveře                      |                |                  |                |                                         |
|      | 60                         | 70             | 0.03650          | 90%            | 3.1286%                                 |
|      | 6                          | 50             | 0.00406          | 10%            | 0.0487%                                 |
| 13.  | Okna                       |                |                  |                |                                         |
|      | 60                         | 70             | 0.05752          | 90%            | 4.9303%                                 |
|      | 6                          | 50             | 0.00985          | 10%            | 0.1182%                                 |
| 14.  | Podlahy obytných místností |                |                  |                |                                         |
|      | 25                         | 35             | 0.02704          | 100%           | 1.9314%                                 |

|                                        |    |         |      |                |
|----------------------------------------|----|---------|------|----------------|
| <b>15. Podlahy ostatních místností</b> |    |         |      |                |
| 25                                     | 30 | 0.01352 | 100% | 1.1267%        |
| <b>16. Vytápění</b>                    |    |         |      |                |
| 25                                     | 35 | 0.05408 | 100% | 3.8629%        |
| <b>17. Elektroinstalace</b>            |    |         |      |                |
| 35                                     | 40 | 0.05039 | 100% | 4.4091%        |
| <b>18. Bleskosvod</b>                  |    |         |      |                |
|                                        |    | 0.00000 | 100% |                |
| <b>19. Rozvod vody</b>                 |    |         |      |                |
| 35                                     | 40 | 0.03687 | 100% | 3.2261%        |
| <b>20. Zdroj teplé vody</b>            |    |         |      |                |
| 20                                     | 30 | 0.02212 | 100% | 1.4747%        |
| <b>21. Instalace plynu</b>             |    |         |      |                |
|                                        |    | 0.00000 | 100% |                |
| <b>22. Kanalizace</b>                  |    |         |      |                |
| 50                                     | 60 | 0.03441 | 100% | 2.8675%        |
| <b>23. Vybavení kuchyní</b>            |    |         |      |                |
| 20                                     | 25 | 0.00615 | 100% | 0.492%         |
| <b>24. Vnitřní hygienické vybavení</b> |    |         |      |                |
| 30                                     | 40 | 0.06268 | 100% | 4.701%         |
| <b>25. Záchod</b>                      |    |         |      |                |
| 30                                     | 40 | 0.00493 | 100% | 0.3697%        |
| <b>26. Ostatní</b>                     |    |         |      |                |
| 30                                     | 35 | 0.02036 | 100% | 1.7451%        |
|                                        |    |         |      | <hr/> 74.8025% |

Opotřebení stavby (analytická metoda) =  $SUMA(B/C \cdot 100A) = 74.8025\%$ .

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

| Hodnocený znak                                                                                                                           | Pásmo | Hodnota Vi |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| <b>0. Typ stavby a)</b>                                                                                                                  | 1     | A          |
| <b>1. Druh stavby</b>                                                                                                                    | 3     | 0.00       |
| <b>2. Provedení obvodových stěn b)</b>                                                                                                   | 2     | -0.01      |
| <b>3. Tloušťka obvod. stěn</b>                                                                                                           | 2     | 0.00       |
| <b>4. Podlažnost c)</b>                                                                                                                  | 2     | 0.01       |
| Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 204.00 m <sup>2</sup> /<br>zastavěná plocha 1.NP 104.80 m <sup>2</sup> = podlažnost 1.95 |       |            |
| <b>5. Napojení na síť (přípojky)</b>                                                                                                     | 3     | 0.00       |
| <b>6. Způsob vytápění stavby</b>                                                                                                         | 1     | -0.08      |
| <b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b>                                                                                                    | 2     | -0.05      |
| <b>8. Ostatní vybavení v RD</b>                                                                                                          | 1     | 0.00       |
| <b>9. Venkovní úpravy</b>                                                                                                                | 3     | 0.00       |
| <b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b>                                                                                    | 2     | 0.00       |
| <b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b>                                                                                          | 2     | 0.00       |
| <b>12. Kriterium jinde neuvedené</b>                                                                                                     | 1     | -0.06      |
| <b>13. Stavebně- technický stav</b>                                                                                                      | 2     | 0.6000     |
| (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 100 let)                                                                                |       |            |

Celkem \*

-0.19

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.19) \times 0.6 = 0.486$$

#### 2.4.8 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

|                                                       |      |                                 |
|-------------------------------------------------------|------|---------------------------------|
| Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru | = Kč | <b>1.324,-</b>                  |
| I <sub>v</sub> : index konstrukce a vybavení          |      | x 0.486                         |
| I <sub>t</sub> : index trhu                           |      | x 0.672                         |
| I <sub>p</sub> : index polohy                         |      | x 0.980                         |
| Cena upravená uvedenými indexy                        | = Kč | <b>423,76</b>                   |
| Cena za celý obestavěný prostor 768.30 m <sup>3</sup> | = Kč | <b>325.574,38</b>               |
| <b>Č.p. 227 rodinný dům se šikmou střechou</b>        |      | <b>Cena celkem Kč 325.575,-</b> |

### 2.5 Vedlejší stavba s krovem neumož. zřízení podkroví

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

#### 2.5.1 Popis

Přízemní stavba je přistavěna k rodinnému domu k jeho podélné straně. Vstup do objektu je jednak přímý vraty z ulice a dále přes rodinný dům. Obvodové stěny jsou 30 cm a jsou založeny na betonových pasech. Střecha je pultová betonová se živičnou svařovanou krytinou. Stavba příležitostně souží jako garáž i když takto není zkolaudována. Stáří je odhadnuto, údržba je částečně zanedbaná.

#### 2.5.2 Charakteristika stavby

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

#### 2.5.3 Obestavěný prostor

|               |          |   |                      |
|---------------|----------|---|----------------------|
| Vrchní stavba | 41.8*2.2 | = | 91.96 m <sup>3</sup> |
|---------------|----------|---|----------------------|

#### 2.5.4 Podlaží

| Označení | Rozměry zastavěné plochy          |              | Výška podlaží |
|----------|-----------------------------------|--------------|---------------|
|          | Zastavěná plocha                  | Světlá výška |               |
| 1.NP     | 11.00*3.8<br>41.80 m <sup>2</sup> | 2.04 m       | 2.20 m        |

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 41.80 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.20 m.



### 2.5.5 Vybavení stavby

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

| Pol.                            | Konstrukce a vybavení<br>Úroveň vybavení             | Cen.podíl | Podíl<br>části | n    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|----------------|------|
| <b>1. Základy</b>               |                                                      |           |                |      |
|                                 | Základové pásy a patky.<br>standard                  | 0.07100   | 100%           |      |
| <b>2. Obvodové stěny</b>        |                                                      |           |                |      |
|                                 | Zděné, betonové, tl. 15-30 cm.<br>standard           | 0.31800   | 100%           |      |
| <b>3. Stropy</b>                |                                                      |           |                |      |
|                                 | Jakékoliv bez rozlišení druhu materiálu.<br>standard | 0.19800   | 100%           |      |
| <b>4. Krov</b>                  |                                                      |           |                |      |
|                                 | Bez krovu, neumožňující podkroví.<br>standard        | 0.07300   | 100%           |      |
| <b>5. Krytina</b>               |                                                      |           |                |      |
|                                 | Jakákoliv kromě měděné.<br>standard                  | 0.08100   | 100%           |      |
| <b>6. Klempířské konstrukce</b> |                                                      |           |                |      |
|                                 | Žlaby, svody z pozinkovaného plechu.<br>standard     | 0.01700   | 100%           |      |
| <b>7. Úprava povrchů</b>        |                                                      |           |                |      |
|                                 | Jakékoliv omítky.<br>standard                        | 0.06100   | 100%           |      |
| <b>8. Schodiště</b>             |                                                      |           |                |      |
|                                 | Neuvažuje se.<br>neuvažuje se                        | 0.00000   | 100%           |      |
| <b>9. Dveře</b>                 |                                                      |           |                |      |
|                                 | Dřevěné nebo kovové, kromě svlakových.<br>standard   | 0.03000   | 100%           |      |
| <b>10. Okna</b>                 |                                                      |           |                |      |
|                                 | Zdvojená, popř. jednoduchá.<br>standard              | 0.01100   | 100%           |      |
| <b>11. Podlahy</b>              |                                                      |           |                |      |
|                                 | Betonové, dlažby.<br>standard                        | 0.08200   | 100%           |      |
| <b>12. Elektroinstalace</b>     |                                                      |           |                |      |
|                                 | Světelná a motorová.<br>standard                     | 0.05800   | 100%           |      |
|                                 |                                                      |           |                | 0.00 |

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

### 2.5.6 Opotřebenění stavby

Při stáří odhadnutém na 50 let a životnosti 75 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 66.6667%.

### 2.5.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

|                                                       |      |                   |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|
| Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru | = Kč | <b>1.250,-</b>    |
| Koeficienty:                                          |      |                   |
| Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)        |      | x 1.0000          |
| K4: koeficient vybavení stavby                        |      | x 1.0000          |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)            |      | x 1.0000          |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)               |      | x 2.0880          |
| pp: koeficient dle trhu a polohy                      |      | x 0.6590          |
| pp = It x Ip = 0.672 x 0.980                          |      |                   |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty          | = Kč | <b>1.719,99</b>   |
| Cena za celý obestavěný prostor 91.96 m <sup>3</sup>  | = Kč | <b>158.170,28</b> |
| Cena stavby bez opotřebenění                          | = Kč | <b>158.170,28</b> |
| Snížení ceny za opotřebenění 66.6667%                 | - Kč | <b>105.446,91</b> |
| Cena stavby po započtení opotřebenění                 | = Kč | <b>52.723,37</b>  |

### Vedlejší stavba s krovem neumož.zřízení podkroví

**Cena celkem Kč 52.723,-**

## 2.6 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

Jedná se o přípojky vodovodu, kanalizace, zpevněné plochy, oplocení s vrátky.

Při zjednodušeném propočtu se vychází z věcné ceny rodinného domu

### 2.6.1 Zjištěná cena

| Poř.číslo         | Název                          | Cena       |
|-------------------|--------------------------------|------------|
| 1.                | Rodinný dům se šikmou střechou | 438 082.00 |
| Celkem věcná ceny |                                | 438 082.00 |

### 2.6.2 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Výpočet ceny rodinného domu (§ 13 vyhlášky) - věcné ceny rodinného domu

|                                                       |      |                |
|-------------------------------------------------------|------|----------------|
| Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru | = Kč | <b>1.975,-</b> |
| Koeficienty:                                          |      |                |
| Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.11)        |      | x 1.0000       |
| K4: koeficient vybavení stavby                        |      | x 0.8136       |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)            |      | x 1.0000       |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)               |      | x 2.1370       |
| pp: koeficient dle trhu a polohy                      |      | x 0.6590       |

$$pp = It \times Ip = 0.672 \times 0.980$$

|                                                       |                       |                  |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty          | = Kč                  | 2.262,91         |
| Cena za celý obestavěný prostor 768.30 m <sup>3</sup> | = Kč                  | 1.738.593,75     |
| Cena stavby bez opotřebení                            | = Kč                  | 1.738.593,75     |
| Snížení ceny za opotřebení 74.8025%                   | - Kč                  | 1.300.511,59     |
| Cena stavby po započtení opotřebení                   | = Kč                  | 438.082,16       |
| Rodinný dům věčná cena                                | Cena celkem Kč        | 438.082,-        |
| Zjištěná cena hlavních staveb                         | = Kč                  | <b>438.082,-</b> |
| 3,5% ze zjištěné ceny                                 | = Kč                  | <b>15.332,87</b> |
| <b>Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet</b>         | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>15.333,-</b>  |

### 3. Výpočet porovnávací hodnoty

| Lokalita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Plocha         | Pozemek        | Požadovaná cena | Jednotková cena   | Koeficient celkový | Upravená cena          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Kč              | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>     | Foto Kč/m <sup>2</sup> |
| <b>Heřmanov</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 140,00         | 1 584          | 1 990 000       | 14 214            | 0,46               | 6 511                  |
|  <p>Nabízíme ke koupi menší venkovské stavení se zahradou a zděnou kolnou v okrajové části obce Blankartice.</p> <p>Dům je před dokončením kompletní rekonstrukce a jeho technický stav je výborný. Dosud dům sloužil k trvalému bydlení, ale další variantou jeho využití jsou i rekreační účely.</p> <p>Provedená rekonstrukce byla velmi zásadní a to včetně bouracích a sanačních zásahů. Z původní stavby tak byly zachovány pouze obvodové zdi, některé vnitřní příčky, otvory pro okna a nosné dřevěné konstrukce a prvky. Všechny následné stavební úpravy, prováděné s precizností a za použití moderních technologií a materiálů, však směřovaly k jedinému cíli - vybudovat stylový venkovský dům, který perfektně zapadne do okolního prostředí a svou útulností a účelovostí vnitřních prostor nadchne své majitele. Přiznané dřevěné trámy, dřevěné konstrukce a prvky, masivní dřevěné schodiště, vhodně zvolené obklady a dlažby v koupelně a v neposlední řadě dřevěné podlahy z masivu už dopředu jednoznačně definují spíše venkovský romantický styl bydlení.</p> <p>Kompletní popis a fotogalerii naleznete na webových stránkách naší kanceláře.</p> <p>Dispozice:</p> <p>Přízemí – prostorná předsiň, hala s masivním dřevěným schodištěm, posezením a krbovými kamny, velká koupelna a WC, kuchyň, komora.</p> <p>1.patro - chodba, obývací pokoj, ložnice, balkon.</p> <p>Půda - otevřený půdní prostor s dostatečnou světlou výškou. Částečně položená dřevěná</p> |                |                |                 |                   |                    |                        |

podlaha, osazena okna, zatepleno chytrou pěnou, vyvedeny radiátory ústředního vytápění. V kuchyni zůstane kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči (horkovzdušná trouba Baumatic, myčka na nádobí Bosch, varná plynová deska Elektrolux a digestoř). V obývacím pokoji zůstane vestavěná skříň a sedací souprava.

Technické informace:

Stavba je ze smíšeného zdiva, zdivo je zatepleno 10 cm polystyrenem, nová mnichovská silikonová probarvená fasáda.

Dům je napojen na veřejnou dodávku elektrické energie (nová elektroinstalace s novou rozvodnou skříní). Pitná voda je ze studny (7 m). K dispozici jsou 2 vodárny, jedna v domě, jedna ve studni. Rozvod vody po domě v plastu. Kanalizace svedena do samonosné dvouplášťové jímky (6 m<sup>3</sup>).

Vytápění domu zajišťuje tepelné čerpadlo Rehau s klimatizací, rozvod vytápění v mědi. V přízemí jsou navíc kachlová krbová kamna s výměníkem.

Okna jsou kvalitní plastová. Vchodové dveře ocelové bezpečnostní, interiérové dveře rovněž nové. V přízemí betonové podlahy kryté dlažbou, v patře podlahy z masivního dřeva. Celý dům má nové sádkartonové stropy.

Střešní krytina Euromat, na vedlejší stavbě plech.

Dům je vybaven elektronickým zabezpečovacím systémem a kamerami.

K domu patří poměrně rozlehlá zahrada (částečně svažité) s udržovanou předzahrádkou a zpevněnou plochou. K dispozici jsou 3 parkovací stání. Brána je pojezdová na dálkové ovládání. Pozemek je z větší části oplocen.

Vedlejší stavby: nový dřevník za domem a zděná kolna.

Internet a pevná telefonní linka prostřednictvím O2.

Celková cena: 1 990 000 Kč za nemovitost, + provize RK

Hypotéka: 4 138,17 Kč měsíčně

Poznámka k ceně: + 3 % provize

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Po rekonstrukci

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 318 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 140 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1584 m<sup>2</sup>

Parkování: 3

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Jiné

Odpad: Jímka

Telekomunikace: Telefon, Internet

Elektřina: 400V

Doprava: Silnice, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Redukce pramene ceny - u inzerátu; Velikosti objektu - je srovnatelná; Poloha - je horší; Provedení a vybavení - je podstatně lepší; Celkový stav - je lepší; Vliv pozemku - je lepší a větší; Úvaha zpracovatele ocenění - celkově je nemovitost horší;

**Těchlovice**

242,00

1 877

1 750 000

7 231

0,75

5 418



Dvougenerační rodinný dům v centru obce Těchlovice nad Labem. V přízemí se nachází byt o dispozici 2+1 s koupelnou a dílnou. V 1. patře, byt o dispozici 5+1 s vlastní koupelnou. Každý byt má samostatné vytápění na tuhá paliva. Dům je částečně podsklepen, má prostornou půdu a plastová okna. Součástí domu jsou kůlny a stodola. Zahrada o velikosti 1203 m<sup>2</sup>. S financemi na koupi vám rádi pomůžeme.

Celková cena: 1 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Hypotéka: 3 639,10 Kč měsíčně

Poznámka k ceně: Cena včetně provize RK a právního servisu.

ID zakázky: 493150

Aktualizace: Včera

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 674 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 242 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 242 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1877 m<sup>2</sup>

Plocha zahrady: 1203 m<sup>2</sup>

Parkování: 2

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Septik

Elektřina: 120V, 230V, 400V

Doprava: Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Vybavení: Částečně

Redukce pramene ceny - z inzerátu; Velikosti objektu - je srovnatelná; Poloha - je horší; Provedení a vybavení - je podstatně lepší; Celkový stav - je lepší; Vliv pozemku - je lepší a větší; Úvaha zpracovatele ocenění - celkově je nemovitost horší;

Verneřice Rychnov

230,00

230

1 190 000

5 174

0,66

3 426



1 190 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji samostatný RD - okál, s bytovou jednotkou 4+1/L o velikosti 118m<sup>2</sup> s vlastním pozemkem o velikosti 532m<sup>2</sup>, který se nachází v obci Verneřice u Děčína. Rodinný dům je o velikosti 4+1/L v 1.patře. V přízemí domu se nachází garáž, ze které je dále vstup do domu, vedle garáže je technická místnost kde je elektrický bojler, dále ve vedlejší místnosti je kotel na tuhá paliva a ještě jedna místnost. po betonových schodech se dostaneme do patra. Vchod do horního patra, kde je bytová jednotka je i z venku po schodišti. při vstupu se dostaneme do chodby, kde je po levé straně velká místnost s lodží, dále pak kuchyně a další tři pokoje. Menší koupelna. Z bytu se dostaneme do půdních prostorů, kde by se dali udělat ještě dva pokoje. Za domem je pěkná rovná zahrada, pěkné vzrostlé stromy a smrky. Je zde nádherná příroda. Uvedená cena je se všemi poplatky i s provizí RK, při rychlém jednání sleva.. Doporučujeme.

Celková cena: 1 190 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)

Hypotéka: 2 474,58 Kč měsíčně

Poznámka k ceně: Uvedená cena je se všemi poplatky, i s provizí RK, je k jednání.

ID zakázky: 102881

Aktualizace: 06.04.2016

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2. podlaží z celkem 2

Plocha zastavěná: 118 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 230 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 230 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 230 m<sup>2</sup>

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Silnice, MHD

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Redukce pramene ceny - z inzerátu; Velikosti objektu - je srovnatelná; Poloha - je horší; Provedení a vybavení - je podstatně lepší; Celkový stav - je lepší; Vliv pozemku - je lepší a větší; Úvaha zpracovatele ocenění - celkově je nemovitost horší;

**Merboltice**

90,00

400

890 000

9 889

0,64

6 342



Jedná se o zděnou nemovitost, částečně podsklepenou, k rekreaci, případně k celoročnímu užívání o velikosti 3+1 s garáží. Přízemí: chodba, kuchyň, pokoj s krbem, koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. V patře jsou dvě místnosti obložené dřevem. Elektřina 220/380 V, vlastní zdroj vody, septik. Zastavěná plocha a nádvoří 177 m<sup>2</sup>, ostatní plocha 223 m<sup>2</sup>.

Celková cena: 890 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Hypotéka: 1 850,74 Kč měsíčně

ID zakázky: 0726

Aktualizace: 15.02.2016

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 177 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 90 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 90 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 400 m<sup>2</sup>

Sklep:

Garáž:

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Septik

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

Redukce pramene ceny - z inzerátu; Velikosti objektu - je srovnatelná; Poloha - je horší; Provedení a vybavení - je podstatně lepší; Celkový stav - je lepší; Vliv pozemku - je lepší a větší; Úvaha zpracovatele ocenění - celkově je nemovitost horší;

|                                    |         |                                  |         |
|------------------------------------|---------|----------------------------------|---------|
| Variační koeficient před úpravami: | 37,03 % | Variační koeficient po úpravách: | 22,61 % |
|------------------------------------|---------|----------------------------------|---------|

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Průměrná cena | 5 424 Kč/m <sup>2</sup> |
|---------------|-------------------------|

|                                             |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|
| Celková užitná plocha oceňované nemovitosti | 142,56 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------|-----------------------|

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>773 245 Kč</b> |
|----------------------------|-------------------|

#### 4. Propočet ceny váženým průměrem Verneřice

| Druh ceny                              | Ceny v Kč     | Váhy |                   |
|----------------------------------------|---------------|------|-------------------|
| Věcné ceny administrativní             | 583 805,00 Kč | 2    | 1 167 610 Kč      |
| Porovnávací cena administrativní       | 471 300,00 Kč | 2    | 942 600 Kč        |
| Srovnávací cena podobných nemovistostí | 773 250,00 Kč | 1    | 773 250 Kč        |
| Součet                                 |               | 5    | 2 883 460 Kč      |
| <b>Cena z průměru</b>                  |               |      | <b>576 692 Kč</b> |

#### 5. REKAPITULACE cen podle metod ocenění

##### Zjištěná administrativní cena

|                                                       |    |           |
|-------------------------------------------------------|----|-----------|
| 1) Par.č.St.162 stavební pozemek s č.p. 227 dle § 4 o | Kč | 19.783,-  |
| 2) Par.č.169                                          | Kč | 28.942,-  |
| 3) Par.č.171/5                                        | Kč | 28.942,-  |
| 4) Č.p. 227 rodinný dům se šikmou střechou            | Kč | 325.575,- |
| 5) Vedlejší stavba s krovem neumož. zřízení podkroví  | Kč | 52.723,-  |
| 6) Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet             | Kč | 15.333,-  |

|                                            |    |                  |
|--------------------------------------------|----|------------------|
| <b>Zjištěná výsledná cena</b>              | Kč | <b>471.298,-</b> |
| <b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b> | Kč | <b>471.300,-</b> |

Slovy: Čtyřístasedmdesátjedentisíctřista Kč

##### Hodnoty srovnatelné

|                                            |    |                  |
|--------------------------------------------|----|------------------|
| Srovnatelné ceny pozemků celkem            | Kč | 87.667,-         |
| Srovnatelné ceny staveb celkem             | Kč | 685.578,-        |
| <b>Srovnatelné ceny celkem</b>             | Kč | <b>773.245,-</b> |
| <b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b> | Kč | <b>773.250,-</b> |

##### Propočet ceny váženým průměrem

|                                            |    |                  |
|--------------------------------------------|----|------------------|
| Srovnatelné ceny pozemků celkem            | Kč | 87.667,-         |
| Srovnatelné ceny staveb celkem             | Kč | 489.025,-        |
| <b>Srovnatelné ceny celkem</b>             | Kč | <b>576.692,-</b> |
| <b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b> | Kč | <b>576.690,-</b> |



## **Závěrečné vyhodnocení**

### **Vyhodnocení kladů - nemovitost má zejména tyto přednosti:**

- Faktický a právní stav nemovitosti je souladný. Nemovitost je evidována v KN.
- Nemovitost je situována ve stabilizovaném území.
- Dům je v technické kvalitě, která zaručuje užívání.
- Poloha nemovitosti je ve poměrně vhodném prostředí pro bydlení poblíž centra městečka.
- Nemovitost tvoří funkční celek s pozemky.
- Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod.
- Dům je možné napojit na zemní plyn.
- Autobusová zastávka je lehce pěšky dostupná.
- V místě je základní síť obchodů, vybraných služeb, je zde obecní úřad, základní škola, pošta, zdravotní středisko.
- Přístup k domu je z veřejné účelové komunikace.

### **Jako záporny lze uvést:**

- Poloha nemovitosti je v sousedství s vodotečí Bobřího potoka. Je zde riziko povodní.
- Nemovitost rodinného domu má stavební a související poměrně pozemky s malou výměrou.
- K rodinnému domu chybí garáž (je zde kolna, která je užívána občasně jako garáž).
- Nemovitosti jsou situovány v CHKO Českého středohoří.
- Chybí přípojka kanalizace.
- Příjezd k nemovitosti je prašnou cestou.
- Nemovitosti jsou zatíženy riziky věcnými břemeny, kterými jsou hlavně:
  - zástavní exekutorská práva,
  - zástavní právo z rozhodnutí správních orgánů a
  - zástavní práva soudcovská.

Rizika uvedených věcných břemen nejsou do obvyklé ceny nemovitostí promítnuty.

Obvyklá cena nemovitosti se předpokládá čistá a bez zatížení věcnými břemeny.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k podmínkám na trhu nemovitostí, k provedení a vybavení nemovitosti, poloze a využití pozemku odhaduji k datu zjišťování obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

**575 000,- Kč**

**Slovy: pět set sedmdesát pět tisíc Kč**

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že

- zpracovaný odhad administrativní ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu administrativní ceny.
- při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení administrativní ceny platné ke dni zpracování ocenění.
- při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Tisé dne 5. května 2016

**Vypracoval:**

**Ing. Mečislav Trončinský**

**Tisá Antonínov 5 E**

tel. 777797911

e-mail: [mecislav.troncinsky@worldonline.cz](mailto:mecislav.troncinsky@worldonline.cz)

**403 36 Tisá**

#### **4.Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.7.1976, č.j. spr.1202/76, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

#### **Příloha č. 1**

#### **Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny.**

Tento odhad byl vypracován v souladu s těmito obecními předpoklady a omezujícími podmínkami:

A) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

B) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto odhadu, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti této informace.

C) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

D) Tento odhad byl vypracován za účelem zjištění obvyklé ceny.

E) Odhadnutá cena je dána pro finanční strukturu a podmínky v souladu s datem tohoto posudku.

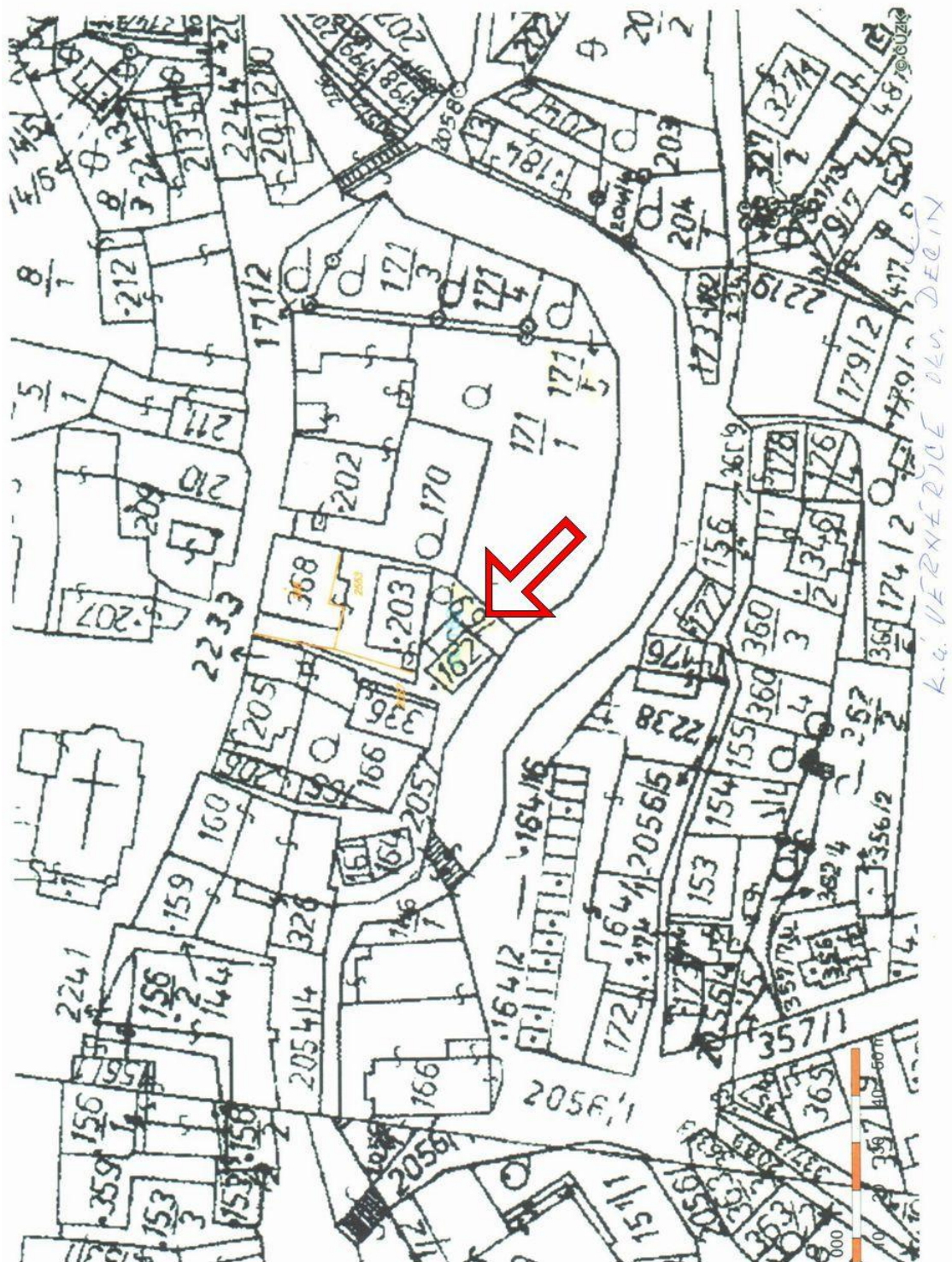
F) Odhad použije objednavatel jen pro účel, pro který byl vypracován. Žádná část odhadu nemůže být reprodukována nebo transformována do jakékoli podoby nebo jakýmkoli způsobem elektronickým nebo mechanickým, včetně fotokopie nebo záznamu bez svolení zpracovatele odhadu.

**Výpis z KN str. 1,2,3 a 4**

**Výpis z KN str. 5,6,7 a 8**

**Výpis z KN str. 9, 10, 11 a 12**

Snímek KM Verneřice





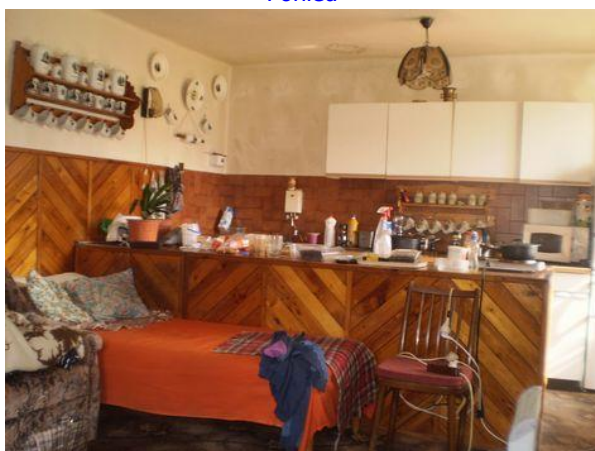
**Fotodokumentace Verneřice 227**



Pohled



Pohled



Kuchyň



pokoj



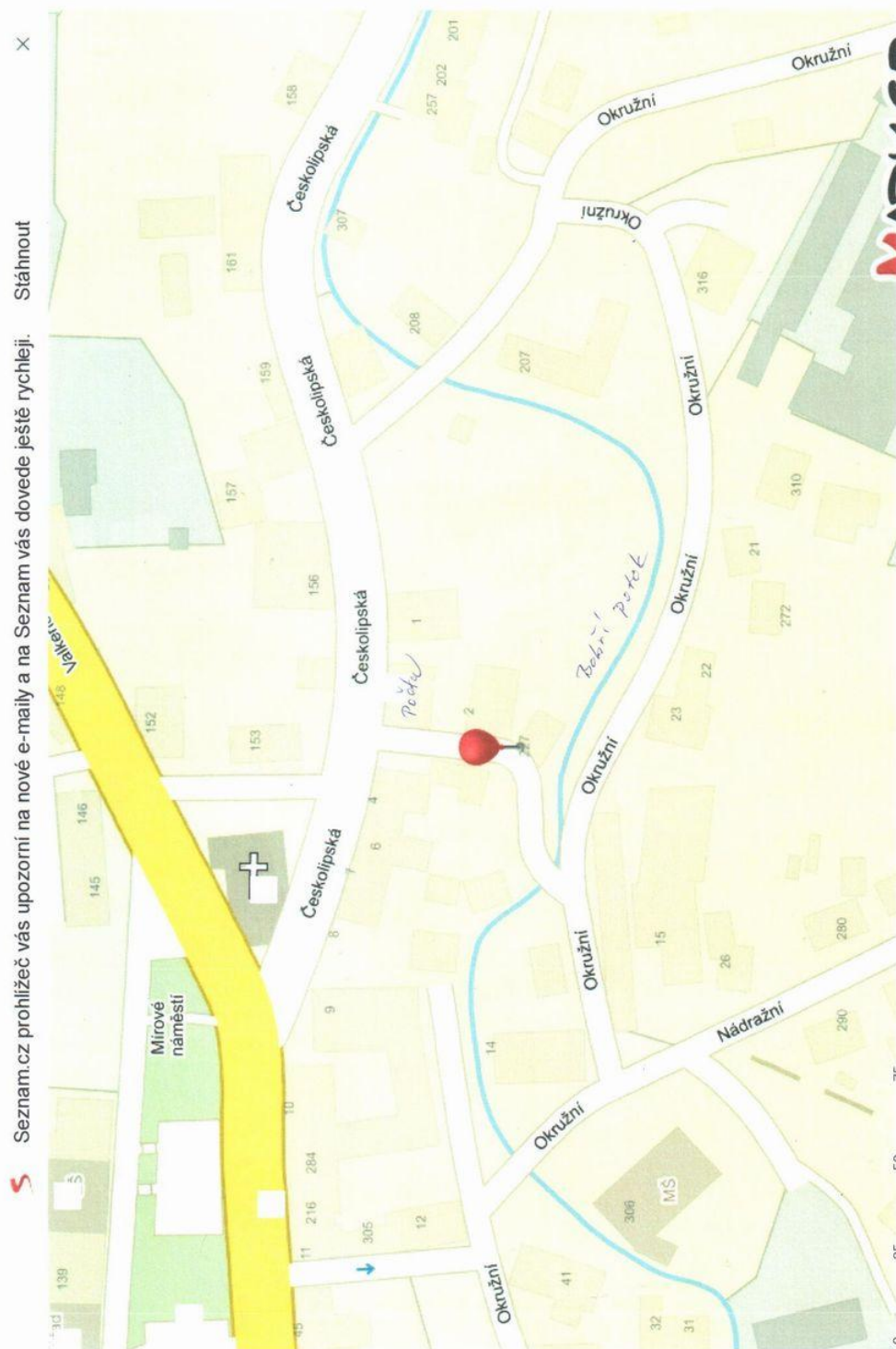
ložnice



sociální zařízení

## Silniční mapa Verneřice

227, Verneřice • Mapy.cz <https://mapy.cz/zakladni?x=14.3064533&y=50.6601568&z=18&l=0&source=addr&id=9146135>



27.3.2016 10:00



## Letecká mapa

Mapy.cz  
<https://mapy.cz/zakladni?x=14.3054820&y=50.6602261&z=18&l=0&base=ophoto&source=muni&...>

Seznam.cz prohlížeč vás upozorní na nové e-maily a na Seznam vás dovede ještě rychleji. Stáhnout



5.5.2016 13:17