

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 594-3/17

O ceně nemovitosti
pozemku p.č. st. 8659 s rozestavěnou stavbou rodinného domu v k.ú. Zlín
pozemku p.č 3723/26 v k.ú. Zlín

Objednatel znaleckého posudku:

HOME TREND STYLE s.r.o.
Březnice 435
76001 Březnice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu
pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod
nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 31.5.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Kochán
Klabalská I/5427
760 01 Zlín

Znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Zlíně 9.6.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit administrativní cenu: rozestavěného rodinného domu na pozemku p.č. st. 8659 a pozemku p.č. 3723/26 v katastrálním území Zlín.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rozestavěná budova na pozemku p.č. st. 8659 k.ú. Zlín
Adresa předmětu ocenění: Horní Vršava V
760 01 Zlín
Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Zlín
Katastrální území: Zlín
Počet obyvatel: 75 171

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.5.2017 za přítomnosti paní Pavly Kadlčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Objednávka

Ústní objednávka ze dne 20.4.2016.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:
HOME TREND STYLE s.r.o. č. p. 435, 76001 Březnice

Obec: Zlín [585068]
Katastrální území: Zlín [635561]
Číslo LV: 7447

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 3723/26
Výměra [m²]: 1300
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha
Omezení vlastnického práva
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Parcelní číslo: st. 8659
Výměra: 705 m²
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele: rozestavěná budova
Omezení vlastnického práva
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Rozestavěná budova

Na parcele: st. 8659
Typ stavby: rozestavěná budova
Omezení vlastnického práva
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace pro realizaci stavby: „RODINNÝ DŮM VRŠAVA” na parcele číslo 3723/26 v k.ú. Zlín. Autor: Ing. arch Jaroslav Ševčík. Investor: manželé Čapkovi

Projektovou dokumentaci vypracoval: PORST 2000 autorizovaná projekční a inženýrská kancelář;
tř. T Bati 1547; 760 01 Zlín
Vypracoval: Ing. Tutsch; Datum: 11.2003

7. Celkový popis nemovité věci

Popis oceňovaného areálu

Město Zlín je krajským městem Zlínského kraje s rozvinutým průmyslem a je dopravním, správním a obchodním centrem regionu. Rozkládá se v údolí řeky Dřevnice v nadmořské výšce 250 m

Oceňovaný areál se nachází v místní části Vršava ležící severovýchodně od centra Zlína v kopcovitém terénu a je přístupný po místní zpevněné komunikaci. V dané lokalitě jsou vybudovány následující inženýrské sítě: voda, elektro, dálkový horkovod, kanalizace dešťová, kanalizace splašková, telefon, kabelová televize, plynovod. Areál je vybudován v dosahu městské hromadné dopravy.

Areál obsahuje tyto nemovitosti: rodinný dům, garáž, venkovní úpravy a stavební pozemek.

8. Obsah znaleckého posudku

1. RODINNÝ DŮM
2. GARÁŽ
3. OPĚRNÉ ZDI
4. PŘÍPOJKA ELEKTRO
5. KANALIZAČNÍ ŠACHTA
6. KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA
7. PŘÍPOJKA VODY
8. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - D
9. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - C
10. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - B
11. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - A
12. Stavební pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. RODINNÝ DŮM

Jedná se rozestavěný rodinný dům s ateliérem:

Dům s garáží stojí na pozemku st. 8659 o rozloze 705 m² a je obklopen zahradou p.č. 3723/26 o rozloze 1300 m². Rodinný dům je koncipován v duchu minimalismu za použití nejkvalitnějších materiálů. Je celopodsklepený, jeho zastavěná plocha bez garáží je 400 m². Podzemní velkoprostorové garáže mají zastavěnou plochu 280 m² a jsou určeny pro 6 aut domácích + 2 auta hostů včetně myčky. Garáže mají dostatečnou světlou výšku pro offroad. Nad celým prostorem garáží je zelená zahrada. Z garáží je vstup do suterénu, kde je pokoj pro hosty včetně šatny, koupelny a WC, místnost pro fitness, sklady pro potraviny, vinotéka, sauna s WC a sprchou, žehlárna se sušárnou prádla, dva velké sklady, technická místnost pro vytápění, technická místnost pro vzduchotechniku bazénu a zázemí bazénu.

V 1. NP je u vstupu zádveří, na něž frontálně navazuje prostorná galeriová hala 45 m², obývací místnost cca 100 m² prosklená přes dvě patra s krbem a výkladcem do bazénové haly, dále šatna, WC s bidetem, kuchyň, jídelna. Součástí 1. NP je i standartní bezbariérový dvoupokojový byt s koupelnou, WC a kuchyňkou. Z vstupní galeriové haly je vstup do bazénové haly s vnitřním bazénem s protiproudem. Bazén je dlouhý 11 m a široký na dvě plavecké dráhy a lze jej otevřít do zahrady.

2. NP obsahuje chodbu s prosklenou podlahou, dva velké pokoje, každý cca 40 m², oba mají koupelnu s vanou, masážními tryskami a WC, dále pokoj s velkou šatnou a velkou koupelnou s vanou 2 x 2 m značky Kos, sprchovým koutem s masážními tryskami, bidetem a WC, dále je v tomto podlaží pokoj pro knihovnu nebo pracovnu a obývací pokoj s krbem. Z tohoto patra vede

do suterénu shoz na prádlo.

Ve 3. NP je velký ateliér cca 100 m² s kuchyňkou, koupelnou a WC a malým skladem.

Nad ateliérem je horní terasa, na kterou vede unikátní nerezové schodiště a odkud je široký výhled na klidovou část Zlína a na kopce od Valašska po Hostýnské vrchy. Z každého patra domu je pohodlný východ buďto na zahradu nebo na rozlehlé terasy. Celý dům je stavěn v duchu sepjetí s okolím při zachování soukromí. Téměř všechny dveře jsou navrženy na celou výšku místnosti. Stejná filozofie je zvolena u oken, která dosahují nadstandardních rozměrů. Všechny střechy domu tvoří terasy. Průběh celé stavby byl majiteli velmi pečlivě hlídán a dokumentován. Celý dům je velmi výjimečný a byl od základů navrhován jako kombinace veřejného a soukromého prostoru. Terén kolem domu tvoří mírný svah a je připraven k vyrovnání díky vnější opěrné zdi z pohledového betonu.

Stavba je provedena jako kombinace železobetonových konstrukcí a vyzdívek z izolačních pálených bloků Wienerberger Porotherm. Fasáda domu je izolována polystyrenem a je použita technologie firmy STO.

Veškerá střešní izolace je provedena pryžovým systémem firmy Firestone, který vykazuje až 300%-ní roztažnost a vyznačuje se minimalizací spojů.

Vytápění domu je zajištěno tepelným čerpadlem čerpajícím energii ze 4 podzemních vrtů, každým o hloubce 100 m. Toto vytápění je dostatečně dimenzováno pro celý dům včetně bazénu. V celém domě je použito podlahové vytápění firmy Rehau.

Všechna okna včetně vchodových posuvných dveří jsou celohliníková od německé firmy Schuco s povrchovou úpravou kartáčovaným eloxem. Většinou jsou řešena jako posuvná. Skla s vysokými izolačními parametry byla dodána firmou AGC.

V domě je rozvedena elektroinstalace Moeller (tzv. chytrý dům).

Pro vnitřní rozvody odpadů byly použity trubky ze speciálního materiálu tlumícího zvuk a obaleny pěnou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	5,60*14,60	=	81,76
	1,75*7,97	=	13,95
	2,45*11,40	=	27,93
	20,40*13,00	=	265,20
	10,00*1,90	=	19,00
1NP	5,60*14,60	=	81,76
	1,75*7,97	=	13,95
	2,45*11,40	=	27,93
	20,40*13,00	=	265,20
	10,00*1,90	=	19,00
2NP	1,75*7,97	=	13,95
	3,70*6,00	=	22,20

	15,95*14,90	=	237,66
	4,45*13,50	=	60,08
Ateliér	11,90*9,75	=	116,03
terasa - 2NP	11,40*2,45	=	27,93
	11,40*2,45	=	27,93
	4,20*9,20	=	38,64
terasa - 3NP	13,5*4,45	=	60,08
	11,90*5,15	=	61,29
	1,75*7,97	=	13,95
	14,90*4,05	=	60,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	81,76 m ²	3,10 m
	13,95 m ²	3,10 m
	27,93 m ²	3,10 m
	265,20 m ²	3,10 m
1NP	19,00 m ²	3,10 m
	81,76 m ²	3,70 m
	13,95 m ²	3,70 m
	27,93 m ²	3,70 m
	265,20 m ²	3,70 m
2NP	19,00 m ²	3,70 m
	13,95 m ²	3,25 m
	22,20 m ²	3,25 m
	237,66 m ²	3,25 m
Ateliér	60,08 m ²	3,25 m
terasa - 2NP	116,03 m ²	3,05 m
	27,93 m ²	1,00 m
	27,93 m ²	1,00 m
terasa - 3NP	38,64 m ²	1,00 m
	60,08 m ²	1,00 m
	61,29 m ²	1,00 m
	13,95 m ²	1,00 m
	60,35 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	(5,60*14,60)*(3,10)	= 253,46 m ³
	(1,75*7,97)*(3,10)	= 43,24 m ³
	(2,45*11,40)*(3,10)	= 86,58 m ³
	(20,40*13,00)*(3,10)	= 822,12 m ³
	(10,00*1,90)*(3,10)	= 58,90 m ³
1NP	(5,60*14,60)*(3,70)	= 302,51 m ³
	(1,75*7,97)*(3,70)	= 51,61 m ³
	(2,45*11,40)*(3,70)	= 103,34 m ³
	(20,40*13,00)*(3,70)	= 981,24 m ³

	(10,00*1,90)*(3,70)	=	70,30 m ³
2NP	(1,75*7,97)*(3,25)	=	45,33 m ³
	(3,70*6,00)*(3,25)	=	72,15 m ³
	(15,95*14,90)*(3,25)	=	772,38 m ³
	(4,45*13,50)*(3,25)	=	195,24 m ³
Ateliér	(11,90*9,75)*(3,05)	=	353,88 m ³
terasa - 2NP	(11,40*2,45)*(1,00)	=	27,93 m ³
	(11,40*2,45)*(1,00)	=	27,93 m ³
	(4,20*9,20)*(1,00)	=	38,64 m ³
terasa - 3NP	(13,5*4,45)*(1,00)	=	60,08 m ³
	(11,90*5,15)*(1,00)	=	61,29 m ³
	(1,75*7,97)*(1,00)	=	13,95 m ³
	(14,90*4,05)*(1,00)	=	60,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	253,46 m ³
	PP	43,24 m ³
	PP	86,58 m ³
	PP	822,12 m ³
	PP	58,90 m ³
1NP	NP	302,51 m ³
	NP	51,61 m ³
	NP	103,34 m ³
	NP	981,24 m ³
	NP	70,30 m ³
2NP	NP	45,33 m ³
	NP	72,15 m ³
	NP	772,38 m ³
	NP	195,24 m ³
	NP	353,88 m ³
Ateliér terasa - 2NP	Z	27,93 m ³
	Z	27,93 m ³
	Z	38,64 m ³
terasa - 3NP	Z	60,08 m ³
	Z	61,29 m ³
	Z	13,95 m ³
	Z	60,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		4 502,45 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo:	zděné tl 45 cm + tepelná izolace	N	100
3. Stropy:	železobetonové monolitické	S	100

4. Střecha:	plochá střecha	S	100
5. Krytina:	pryžový systém firmy Firestone	N	100
6. Klempířské konstrukce:	hliníkový plech	N	100
7. Vnitřní omítky:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky:	armovaná stěrková omítka	N	100
9. Vnější obklady:	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady:	chybí	S	100
11. Schody:	železobetonové s keramickým povrchem	N	100
12. Dveře:	chybí	C	100
13. Okna:	celohliníková Schuco eloxovaná skla s vysokými izolačními parametry	C	100
14. Podlahy obytných místností:	betonová mazanina chybí povrchvé úpravy	P	100
15. Podlahy ostatních místností:	betonová mazanina chybí povrchvé úpravy	P	100
16. Vytápění:	podlahové vytápění firmy Rehau	N	100
17. Elektroinstalace:	elektroinstalace Moeller (tzv. chytrý dům).	N	100
18. Bleskosvod:	chybí	C	100
19. Rozvod vody:	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody:	centrální ohřev teplé vody	N	100
21. Instalace plynu:	není	C	100
22. Kanalizace:	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně:	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení:	WC, vana, sprchový kout 6x	N	100
25. Záchod:	závěsný wc	N	100
26. Ostatní:	televizní rozvod, zabezpečení, telefon	N	100
27. tepelné čerpadlo		A	100
28. Bazén		A	100
29. krb		A	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy:	S	4,30	100	1,00	4,30	3,43	100,00	3,43
2. Zdivo:	N	24,30	100	1,54	37,42	29,82	100,00	29,82
3. Stropy:	S	9,30	100	1,00	9,30	7,41	100,00	7,41
4. Střecha:	S	4,20	100	1,00	4,20	3,35	100,00	3,35
5. Krytina:	N	3,00	100	1,54	4,62	3,68	100,00	3,68
6. Klempířské konstrukce:	N	0,70	100	1,54	1,08	0,86	100,00	0,86
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100	1,00	6,40	5,10	80,00	4,08
8. Fasádní omítky:	N	3,30	100	1,54	5,08	4,05	50,00	2,03
9. Vnější obklady:	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	100	1,00	2,40	1,91	0,00	0,00
11. Schody:	N	3,90	100	1,54	6,01	4,79	90,00	4,31
12. Dveře:	C	3,40	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Okna:	C	5,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

14. Podlahy obytných místností:	P	2,30	100	0,46	1,06	0,84	100,00	0,84
15. Podlahy ostatních místností:	P	1,40	100	0,46	0,64	0,51	100,00	0,51
16. Vytápění:	N	4,20	100	1,54	6,47	5,15	100,00	5,15
17. Elektroinstalace:	N	4,00	100	1,54	6,16	4,91	60,00	2,95
18. Bleskosvod:	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	2,80	100	1,00	2,80	2,23	100,00	2,23
20. Zdroj teplé vody:	N	1,60	100	1,54	2,46	1,96	100,00	1,96
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace:	S	2,90	100	1,00	2,90	2,31	100,00	2,31
23. Vybavení kuchyně:	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení:	N	5,00	100	1,54	7,70	6,13	100,00	6,13
25. Záchod:	N	0,40	100	1,54	0,62	0,49	100,00	0,49
26. Ostatní:	N	3,00	100	1,54	4,62	3,68	50,00	1,84
27. tepelné čerpadlo	A	1,29	100	1,00	1,29	1,03	90,00	0,93
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$								
300 000,00 / (4 502,45 * 2 070,- * 1,1500 * 2,1630) = 1,29								
28. Bazén	A	1,94	100	1,00	1,94	1,55	50,00	0,78
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$								
450 000,00 / (4 502,45 * 2 070,- * 1,1500 * 2,1630) = 1,94								
29. krb	A	6,04	100	1,00	6,04	4,81	100,00	4,81
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$								
1 400 000,00 / (4 502,45 * 2 070,- * 1,1500 * 2,1630) = 6,04								
Součet upravených objemových podílů:						125,51	Rozestavěnost: 89,88	
Koeficient vybavení K_4 :						1,2551		

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 070,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,2551
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 462,54
Plná cena: 4 502,45 m ³ * 6 462,54 Kč/m ³	=	29 097 263,22 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8988
Nedokončená stavba	=	26 153 784,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 100 = 4,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 4,0 % / 100)	*	0,960
Nákladová cena stavby CS_N	=	25 107 632,71 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	26 614 090,67 Kč

RODINNÝ DŮM - zjištěná cena = **26 614 090,67 Kč**

2. GARÁŽ

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1PP	12,5*23,6	=	295,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1PP	295,00 m ²	3,05 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1PP	(12,5*23,6)*(3,05)	=	899,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1PP	PP	899,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		899,75 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy s izolací proti vodě	S	100
2. Obvodové stěny	železobetonové s izolací proti vodě	N	100
3. Stropy	železobetonové	N	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	izolace proti vodě z emana s vegetací	N	100
6. Klempířské konstrukce	není	C	100
7. Úpravy povrchů	chybí	C	100
8. Dveře	chybí	C	100
9. Okna	chybí	C	100
10. Vrata	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	N	30,10	100	1,54	46,35
3. Stropy	N	26,20	100	1,54	40,35
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	N	5,70	100	1,54	8,78
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	C	4,80	100	0,00	0,00
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	C	6,80	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	7,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					107,68
Koeficient vybavení K_4 :					1,0768

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0768
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 597,78
Plná cena: 899,75 m ³ * 3 597,78 Kč/m ³	=	3 237 102,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 100 = 4,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 4,0 % / 100)	*	0,960
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 107 618,46 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	3 294 075,57 Kč
GARÁŽ - zjištěná cena	=	3 294 075,57 Kč

3. OPĚRNÉ ZDI**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	3. Opěrné zdi
Objekt	Opěrné zdi
Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce):	monolitická betonová tyčová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242

Množství:

10,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 3 225,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3330

Základní cena upravená cena Kč/m³

= 8 652,51

Plná cena: 10,00 m³ * 8 652,51 Kč/m³

= **86 525,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 60 = 6,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,7 % / 100)

* 0,933

Nákladová cena stavby CS_N

= **80 727,92 Kč**

Koeficient pp

* 1,060

Cena stavby CS

= **85 571,60 Kč**

OPĚRNÉ ZDI - zjištěná cena

= **85 571,60 Kč**

4. PŘÍPOJKA ELEKTRO

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 195,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2310

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 500,30

Plná cena: 10,00 m * 500,30 Kč/m

= **5 003,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 50 = 8,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 8,0 % / 100)

* 0,920

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 602,76 Kč**

Koeficient pp

* 1,060

Cena stavby CS

= **4 878,93 Kč**

PŘÍPOJKA ELEKTRO - zjištěná cena

= **4 878,93 Kč**

5. KANALIZAČNÍ ŠACHTA

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 2 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Výměra:	2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	7 500,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	20 156,63
Plná cena: 2,00 ks * 20 156,63 Kč/ks	=	40 313,26 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 100 = 4,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$	*	0,960
Nákladová cena stavby CS_N	=	38 700,73 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	41 022,77 Kč
KANALIZAČNÍ ŠACHTA - zjištěná cena	=	41 022,77 Kč

6. KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	25,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3370
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	3 171,31
Plná cena: 25,00 m * 3 171,31 Kč/m	=	79 282,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 100 = 4,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$	*	0,960
Nákladová cena stavby CS_N	=	76 111,44 Kč

Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	80 678,13 Kč

KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA - zjištěná cena = **80 678,13 Kč**

7. PŘÍPOJKA VODY

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	10,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	918,46
Plná cena: 10,50 m * 918,46 Kč/m	=	9 643,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 60 = 6,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 6,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	=	8 997,69 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	9 537,55 Kč
PŘÍPOJKA VODY - zjištěná cena	=	9 537,55 Kč

8. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - D

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	100,00 m
Profil studny:	150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
hloubka: 100,00 m * 1 640,- Kč/m	+	164 000,- Kč
Základní cena celkem	=	164 000,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Upravená cena studny	=	443 021,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 100 = 4,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,960
=	425 300,54 Kč
*	1,060
=	450 818,57 Kč

VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - D - zjištěná cena

= **450 818,57 Kč**

9. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - C

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

vrtaná

Hloubka studny:

100,00 m

Profil studny:

150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:

100,00 m * 1 640,- Kč/m

+ 164 000,- Kč

Základní cena celkem

= **164 000,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3490

Upravená cena studny

= **443 021,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 100 = 4,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

* 0,960

Nákladová cena stavby CS_N

= **425 300,54 Kč**

Koeficient pp

* 1,060

Cena stavby CS

= **450 818,57 Kč**

VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - C - zjištěná cena

= **450 818,57 Kč**

10. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - B

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:

vrtaná

Hloubka studny:

100,00 m

Profil studny:

150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 100,00 m * 1 640,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	164 000,- Kč
=	164 000,- Kč
*	1,1500
*	2,3490
=	443 021,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 100 = 4,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,960
=	425 300,54 Kč
*	1,060
=	450 818,57 Kč

VRT PRO TAPELNÉ ČERPADLO - B - zjištěná cena

= **450 818,57 Kč**

11. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - A

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: vrtaná

Hloubka studny: 100,00 m

Profil studny: 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 100,00 m * 1 640,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	164 000,- Kč
=	164 000,- Kč
*	1,1500
*	2,3490
=	443 021,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 96 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 4 / 100 = 4,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 4,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,960
=	425 300,54 Kč
*	1,060
=	450 818,57 Kč

VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - A - zjištěná cena

= **450 818,57 Kč**

12. Stavební pozemky

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	st. 8659	705,00	1 100,00	775 500,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	3723/26	1 300,00	1 100,00	1 430 000,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			2 005,00		2 205 500,-
Stavební pozemky - zjištěná cena				=	2 205 500,- Kč

C. REKAPITULACE

1. RODINNÝ DŮM	26 614 090,70 Kč
2. GARÁŽ	3 294 075,60 Kč
3. OPĚRNÉ ZDI	85 571,60 Kč
4. PŘÍPOJKA ELEKTRO	4 878,90 Kč
5. KANALIZAČNÍ ŠACHTA	41 022,80 Kč
6. KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA	80 678,10 Kč
7. PŘÍPOJKA VODY	9 537,50 Kč
8. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - D	450 818,60 Kč
9. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - C	450 818,60 Kč
10. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - B	450 818,60 Kč
11. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - A	450 818,60 Kč
12. Stavební pozemky	2 205 500,- Kč

Výsledná cena - celkem:

34 138 629,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

34 138 630,- Kč

slovy: Třicetčtyřimilionůjednostotřicetosmtisícšestsetřicet Kč

Ve Zlíně 9.6.2017

Ing. Zdeněk Kochán
Klabalská I/5427
760 01 Zlín



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Brně:

ze dne 6. srpna 1996 č.j. Spr 540/96 pro:

základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti; základní obor stavebnictví stavby obytné

ze dne 9. února 2005 č.j. Spr 595/2005 pro:

základní obor stavebnictví, odvětví stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 594-3/17 znaleckého deníku.

