

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 420-03/2017

O ceně obvyklé nemovitých věcí vedených na LV 909 pro kat.úz. Smiřice, tj. RD č.p. 157 stojící na pozemku p.č. st. 200/5, pozemky p.č. st.200/5, p.č. 305/1 a p.č. 1176

**Objednatel znaleckého posudku:**

**DRS IMMO a.s.,**  
IČO: 26285011  
Lazy VII 5583,  
76001 Zlín

**Účel znaleckého posudku:**

pro účely dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)

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. 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., podle stavu ke dni 25. 2. 2017 znalecký posudek vypracoval:

**Ing. Josef Podstavek, Ph.D.,**  
bytem: Masarykova 880, 742 58 Příbor

*Pobočka: JP Survey International, s.r.o.  
Kollárova 1714/1, 500 02 Hradec Králové  
e-mail: [podstjo@email.cz](mailto:podstjo@email.cz)  
telefon: 777 257 858*

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Výtisk: 2/2

**ING. JOSEF PODSTAVEK, PH.D.**

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je odhadnout cenu obvyklou nemovitých věcí vedených na LV 909, tj. RD č.p. 157 stojící na pozemku p.č. st. 200/5, pozemky p.č. st. 200/5, p.č. 305/1 a p.č. 1176, pro kat.ú.z. Smiřice, obec Smiřice, okres Hradec Králové, Královéhradecký kraj

### Základní pojmy a metody ocenění

#### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v ak' znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

#### **Přehled podkladů**

- [1] Výpis z KN, LV 909 pro kat.úž. Smiřice ze dne 25.05.2015 (aktuálnost ověřena)
- [2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- [3] Údaje zjištěné při místním šetření na místě samém ze dne 25.2.2017 a ústním jednání s vlastníkem
- [4] Bradáč A.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání 2016.CERM, Brno
- [5] Internetové portály: [www.statnisprava.cz](http://www.statnisprava.cz), [www.mesta.obce.cz](http://www.mesta.obce.cz), [sreality.cz](http://sreality.cz) aj.
- [6] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění.
- [7] Výpočetní program NemExpress AC, verze 3.7.4
- [8] Nařízení Rady města Smiřice č 1/2009
- [9] Barevná fotodokumentace

## Místopis

Smiřice jsou město ležící na sever od Hradce Králové na silnici I/33. Jsou vzdálené po silnici cca 15 km z centra Hradce Králové. Obec sestává z části Rodov a Smiřice. Městem protéká při východním okraji řeka Labe. Dle Malého lexikonu obcí (MLO) žije ve Smiřicích 2 859 obyvatel. Obcí vede železniční trať Hradec Králové - Jaroměř. V obci je veškerá občanská vybavenost. Je zde obecní, stavební úřad, školky, školy, sportoviště, obchody, pošta, bankovní služby atd. Administrativním centrem je pak Hradec Králové. V obci jsou veškeré inženýrské sítě.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
 Poloha v obci:  okrajová část - smíšená zástavba

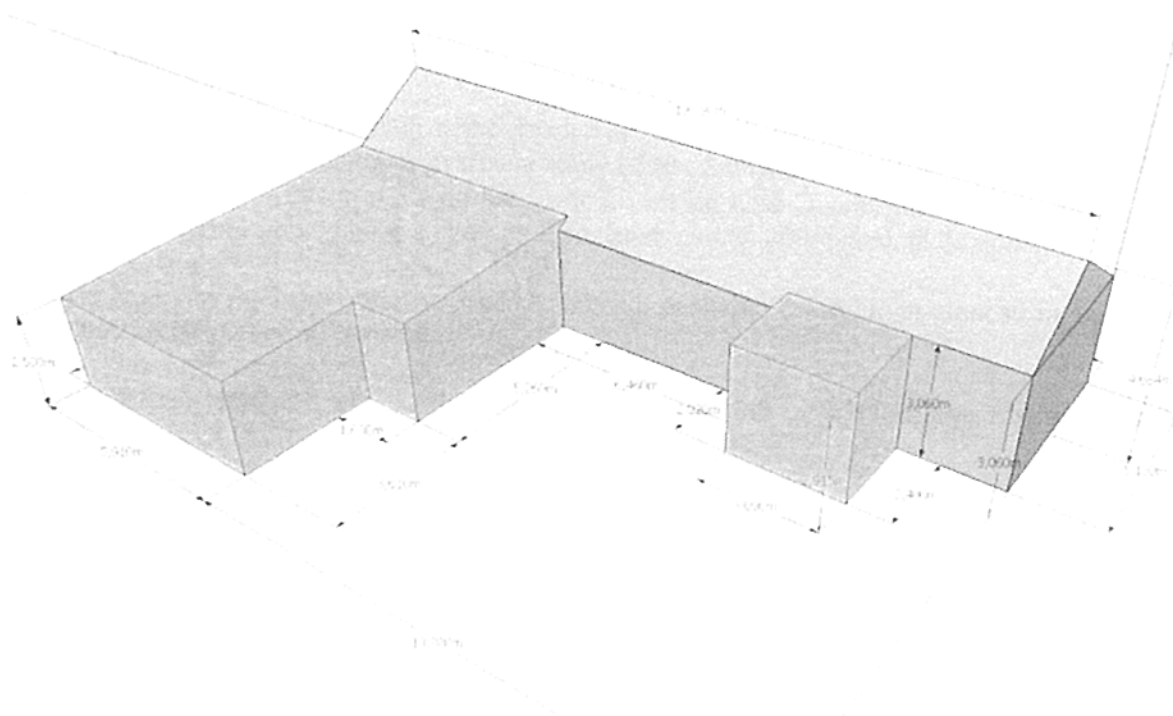
<b>Přístup k pozemku</b>	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
<b>Přístup přes pozemky:</b>	
459/3	B R U K O V spol. s r.o
827	AGRO CS a.s.
200/6	ELFA EU s.r.o.

## Celkový popis

Oceňovaný soubor nemovitých věcí se nachází na samém jihozápadním okraji Smiřic v bezprostředním sousedství areálu, kde ještě před pár lety stával smiřický cukrovar. V lokalitě převládá zástavba výrobních objektů a zejména skládky dřevních hmot-kůry. V areálu bývalého cukrovaru sídlí v současné době firma AGRO CS a.s., která se zabývá produkcí substrátů a hnojiv pro pěstování rostlin. Tato firma je i vlastníkem části přístupové nezpevněné komunikace p.č.827 kat.úz. Smiřice. Na této parcele je zřízeno věcné břemeno právo chůze a jízdy ovšem pouze pro parc. č. st.200/6 (což je sousední bytový dům) a dále vlastníky pozemku p.č. 1283. Vlastník RD č.p. 157 není zmíněn. Cesta dále směrem k ulici Cukrárenské přechází na parcelu p.č. 459/3 ve vlastnictví firmy BRUKOV spol. s r.o. bez jakékoliv úpravy práva jízdy a chůze zřízeného pro kohokoliv. Při tání sněhu a dešti je přístupová cesta rozbahněna.

V Nařízení Rady Města Smiřice č.1/2009 je sice ulička směřující k bytovému domu č.p. 199 zařazena do kategorie III. Ostatních obslužných místních komunikací, avšak navazující vztah pro právo chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 200/6 není nikde upraven. Z pohledu katastru nemovitostí není v současné době právně zajištěn vstup na pozemek 200/5 a další které jsou v rámci tohoto ZP oceňovány.

Oceňovaný RD č.p. 157, kat. úz. Smiřice stojí na pozemku parc.č. st. 200/5 a části 21m<sup>2</sup> na pozemku parc.č. st. 470 ve vlastnictví Města Smiřice. Tato skutečnost není fatálním problémem, avšak dořešení situace bude opět vyžadovat úsilí a náklady (stavba na cizím pozemku). Cca v roce 2000 započala na objektu RD č.p. 157 stavební činnost, kdy se do té doby ke stávající stavbě přistavěla navazující část, tvořící další bytovou jednotku. Koncepce vlastníka byla patrně vystavět celkem tři bytové jednotky. Tento proces rekonstrukce s přístavbou před několika lety ustal a objekt je dlouho dobu opuštěn. Stáří původního objektu je odhadnuto na 80 let. Dle leteckých snímků z roku 1945 objekt stál. Předpokládám výstavbu ve 30. letech. Novější část se datuje cca do roku 2000. Poměr původní části a nové z hlediska objemu je 70% / 30%, viz Obr. 1. Původní část je šedá, novější zelená.



Obr. 1, Schéma původní a novější stavby RD. č.p. 157, kat.úz. Smiřice

Z hlediska stavebního se jedná o jednopodlažní objekt z části podsklepený sklepem cca 6x4m. RD má tvar písmene L s předloženým zádveřím v jednom křídle. Je zastřešen šikmou střechou neumožňující podkrovní vzhledem k výšce hřebene nad lícem podlahy na půdě. Nová část je zastřešena pultovou střechou. Objekt je založen na základech patrně kamenných (původní část) a betonových pásech nová část. Svislé nosné konstrukce jsou z plných cihel ve standardní tloušťce 45 cm. Zastropení je dřevěným stropem s podhledem omítnutým (původní) a SDK (nová část). Zastřešení je řešeno sedlovou a pultovou střechou. Krytina je, dle vlastníka, hliníkový plech s nátěrem (původní část), nová je pozinkovaný plech. K dispozici nebyl bezpečný žebřík, aby znalec tuto skutečnost ověřil. Faktem je, že vizuální koroze se na střešním plášti nevyskytuje. Klempířské konstrukce chybí. Vnější omítky jsou vápenné, na nové části bylo použito kontaktního zateplovacího systému, avšak jednak podstandardní tloušťky a dále nebyl dokončen. V současné době již značně degradovaný. Vnitřní omítky jsou vápenné různého stáří. Dveře jsou dřevěné a to pouze ve třech vstupech a v koupelnách. Okna jsou dřevěná zdvojená. Mnohá okna mají rozbitou výplň. Podlahy obytných místností jsou betonové, v jedné místnosti dřevěná prkenná. V koupelnách je dlažba. Vytápění zcela chybí. Elektrické rozvody jsou v původní části v provedení Al, v nové části v mědi. Stav elektroinstalace, ve smyslu funkčnosti, lze těžko odhadnout. Obdobná situace je s rozvodem vody, plynu a kanalizace. Vzhledem k odpojení objektu ode všech IS, nebylo možno zjistit stav IS ve stavbě. V RD jsou celkem tři koupelny s vnitřním vybavením. V každé je instalován i bojler na ohřev TUV. Koupelny pocházejí z období rekonstrukce a přístavby. WC jsou splachovací. Jedno WC je rozbité.

RD není obydlen a není na něm prováděna žádná údržba a ani žádné práce ve spojitosti s rekonstrukcí/přestavbou. Objekt pozvolna chátrá. Do nové části zatéká střechou. V jedné místnosti je promočený SDK podhled. Okna jsou rozbitá. Do objektu se dostávají nežádoucí osoby a různá zvířata rozbitými okny. Některé části již byly odcizené. Oceňovaný pozemek byl oplocen drátěným plotem, který však byl rozebrán a zeizen. V okolí domu na přilehlém pozemku je značný nepořádek. Zahradu slouží jako smetiště pro obyvatele sousedního domu, s 12 bytovými jednotkami, ve kterých bydlí problémové obyvatelstvo. Po dobu provozu cukrovaru, bylo okolí naprosto bezproblémové. S koncem cukrovaru, změnou vlastníka bytového domu č.p. 199 a jeho podnikatelským záměrem se situace prudce zhoršila.

**Slabé stránky**

- přístup k souboru oceňovaných nemovitých věcí není zajištěn přes sousední pozemky věcným břemenem, či jiným ujednáním. V Nařízení Rady Města Smiřice č.1/2009 je sice ulička směřující k bytovému domu č.p. 199 zařazena do kategorie Ostatních obslužných místních komunikací, avšak navazující vztah pro právo chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 200/6 není nikde upraven.

- problémové obyvatelstvo v bezprostřední blízkosti, páchající destruktivní činnosti na objektu RD a značně znečišťující okolí odpadem.

- kolejště tratě Hradec Králové - Jaroměř vzdálená cca 10m od jižní štitové zdi (zdroj hluku a otřesů)

- stavba na cizím pozemku, část domu stojí na pozemku p.č. st. 470, ve vlastnictví Města Smiřice

**RIZIKA****Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitosti       | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitosti                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                              |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací               | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací                       |
| <input type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn        | <input checked="" type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka                    |  |

Komentář: Nemovitá věc je zapsána, avšak reálný rozsah stavby je jiný vzhledem k přístavbě z období po roce 2000, Část stavby stojí na pozemku p.č. st. 470 ve vlastnictví obce Smiřice.

Přístup je po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví AGRO CS a.s., pozemek 200/6 ve vlastnictví ELFA EU s.r.o. pozemek p.č. 459/3 ve vlastnictví B R U K O V spol. s r.o.

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území  | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje) |  |

Komentář: Novité věci se nalézají v blízkosti železniční trati 031 Hradec Králové - Jaroměř

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- Exekuce

**Ostatní rizika:**

- Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
- Stavby dlouhou dobu neužívané
- Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: bez dalšího komentáře

## **OBSAH**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. RD č.p. 157 kat.ú.z. Smiřice
2. Pozemky LV 909, kat. ú.z. Smiřice

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. RD č.p. 157 kat.ú.z. Smiřice, příslušenství

**OCENĚNÍ****Posudek I: Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění:	RD č.p. 157 stojící na pozemku p.č. st. 200/5, pozemky p.č. st.200/5, p.č. 305/1 a p.č. 1176
Adresa předmětu ocenění:	Smiřice 157 503 03 Smiřice
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Smiřice
Katastrální území:	Smiřice
Počet obyvatel:	2 859

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 764,00 Kč/m<sup>2</sup>

**Koeficienty obce**

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = 644,00 Kč/m<sup>2</sup>

**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 <sub>i</sub>
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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - Provozní prostory v přílehlém bývalém areálu cukrovaru.	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - nařízena dražba	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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,696$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,920$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	III	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,30
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Všechny sítě přivedené k RD jsou odpojené, část RD stojí na pozemku ve vlastnictví obce,	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,420$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,292$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,386$

### 1. RD č.p. 157 kat.úz. Smiřice

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

#### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	7,54*8,87+19,50*5,51+2,02*3,09-1,63*3,61- 2,70*0,38	=	173,66
1.PP - sklep	5,00*4,00	=	20,00

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	173,66 m <sup>2</sup>	2,50 m
1.PP - sklep	20,00 m <sup>2</sup>	2,20 m

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(7,54*8,87+19,50*5,51+2,02*3,09-1,63*3,61- 2,70*0,38)*(2,50)	=	434,14 m <sup>3</sup>
1.PP - sklep	(5,00*4,00)*(2,20)	=	44,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(8,87*5,91*0,56)/2+(19,79*5,13*1,62)/2	=	96,91 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	434,14 m <sup>3</sup>
1.PP - sklep	PP	44,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	96,91 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		575,05 m <sup>3</sup>

**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	kamené původní	S	70
1. Základy	betonové pasy izolované	S	30
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	70
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	30
3. Stropy	dřevěné	S	70
3. Stropy	dřevěné	S	30
4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkrovní	S	70
4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkrovní	S	30
5. Krytina	hliníkový plech	S	70
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	30
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	70
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	30
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky	N	70
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky-KZS	N	30
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	chybí	C	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	běžné povrchy	S	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

**Výpočet koeficientu  $K_4$** 

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	70	1,00	5,74
1. Základy	S	8,20	30	1,00	2,46
2. Zdivo	S	21,20	70	1,00	14,84
2. Zdivo	S	21,20	30	1,00	6,36
3. Stropy	S	7,90	70	1,00	5,53
3. Stropy	S	7,90	30	1,00	2,37

4. Střecha	S	7,30	70	1,00	5,11
4. Střecha	S	7,30	30	1,00	2,19
5. Krytina	S	3,40	70	1,00	2,38
5. Krytina	S	3,40	30	1,00	1,02
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	S	5,80	70	1,00	4,06
7. Vnitřní omítky	S	5,80	30	1,00	1,74
8. Fasádní omítky	N	2,80	70	1,54	3,02
8. Fasádní omítky	N	2,80	30	1,54	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,89
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8389</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	70,00	1,00	5,74	6,84	80	150	53,33	3,6478
1. Základy	S	8,20	30,00	1,00	2,46	2,93	15	85	17,65	0,5171
2. Zdivo	S	21,20	70,00	1,00	14,84	17,69	80	90	88,89	15,7246
2. Zdivo	S	21,20	30,00	1,00	6,36	7,58	15	25	60,00	4,5480
3. Stropy	S	7,90	70,00	1,00	5,53	6,59	80	90	88,89	5,8579
3. Stropy	S	7,90	30,00	1,00	2,37	2,83	15	25	60,00	1,6980
4. Střecha	S	7,30	70,00	1,00	5,11	6,09	80	90	88,89	5,4134
4. Střecha	S	7,30	30,00	1,00	2,19	2,61	15	25	60,00	1,5660
5. Krytina	S	3,40	70,00	1,00	2,38	2,84	80	90	88,89	2,5245
5. Krytina	S	3,40	30,00	1,00	1,02	1,22	15	25	60,00	0,7320
7. Vnitřní omítky	S	5,80	70,00	1,00	4,06	4,84	80	90	88,89	4,3023
7. Vnitřní omítky	S	5,80	30,00	1,00	1,74	2,07	15	25	60,00	1,2420
8. Fasádní omítky	N	2,80	70,00	1,54	3,02	3,60	80	90	88,89	3,2000
8. Fasádní omítky	N	2,80	30,00	1,54	1,29	1,54	15	25	60,00	0,9240
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,74	15	25	60,00	1,6440

13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,20	50	50	100,00	6,2000
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,62	80		0,00	0,0000
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,19	80	90	88,89	1,0578
17. Elektroinstalace	P	4,30	100,00	0,46	1,98	2,36	15	25	60,00	1,4160
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,81	15	25	60,00	2,2860
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,26	15	25	60,00	1,3560
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,60	30	40	75,00	0,4500
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,70	30	40	75,00	2,7750
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,89	15	25	60,00	2,9340
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,36	15	25	60,00	0,2160
Opotřebení:										72,2 %

**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8389
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	4 111,11
<b>Plná cena:</b> 575,05 m <sup>3</sup> * 4 111,11 Kč/m <sup>3</sup>	=	2 364 093,81 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 72,2 % /100)	*	0,278
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	657 218,08 Kč
<b>Koeficient pp</b>	*	0,386
<b>Cena stavby CS</b>	=	253 686,18 Kč
<b>RD č.p. 157 kat.úz. Smiřice - zjištěná cena</b>	=	253 686,18 Kč

**2. Pozemky LV 909, kat. úz. Smiřice****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,920$ Index polohy pozemku  $I_P = 0,420$ **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,920 * 1,000 * 0,420 = 0,386$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	644,-	0,386		248,58	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 200/5	313,00	248,58	77 805,54
§ 4 odst. 1	zahrada	305/1	24,00	248,58	5 965,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1176	105,00	248,58	26 100,90
Stavební pozemky - celkem			442,00		<b>109 872,36</b>

**Jiný pozemek oceněný dle § 9**

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky</b>						
§ 9 odst. 6	644,-	0,04				25,76
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Srážka	Cena

	číslo	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]
§ 9 odst. 6 ostatní plocha	1176	105,00	25,76	2 704,80
Jiný pozemek - celkem		105,00		<u>2 704,80</u>
<b>Pozemky LV 909, kat. úz. Smiřice - zjištěná cena</b>			=	<b>112 577,16 Kč</b>


**OCENĚNÍ****Posudek II: Tržní ocenění majetku****I. Porovnávací hodnota****I.1. RD č.p. 157 kat.úz. Smiřice, příslušenství**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	197,66 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	575,05 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	173,66 m <sup>2</sup>

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 138 m<sup>2</sup>, pozemek 420 m<sup>2</sup></b>	
<b>Lokalita:</b>	Na Vrších, Jaroměř - Jakubské Předměstí	
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části obce Hořenice, 1 km od Jaroměře. Řadový dům o 2. NP dispozičně řešen jako 7+1 postavený na parcele o ploše 138 m <sup>2</sup> s oplocenou zahradou o ploše 300 m <sup>2</sup> . Dům napojen na veškeré sítě, určen k rekonstrukci. Na zahradě zděná dílna.	
<b>Pozemek:</b>	420,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	138,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Vliv pozemku	1,00	
K5 Okolí	0,70	
K6 Celkový stav - vybavení	0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
750 000 Kč	0,54	401 625 Kč

Zdroj: www.sreality.cz



<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 120 m<sup>2</sup>, pozemek 1 831 m<sup>2</sup></b>		
<b>Lokalita:</b>	Hořiněves - Jeřičky, okres Hradec Králové		
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům 2+1 s pozemkem o rozloze 1831 m <sup>2</sup> v obci Jeřičky, Hradec Králové. Jedná se o starší nemovitost využívanou spíše jako chalupa. Dům se nachází na kraji klidné obce a nabízí dvě samostatné místnosti, kuchyň se vstupem do sklepa, stodola, která je součástí domu, možnost využití pudy. Dům je vytápěn kamny na tuhá paliva a je napojen na elektřinu. Na pozemku se nachází studna. Možnost napojení přípojek plynu a vodovodního řádu. Nemovitost doporučujeme váženému zájemci, který počítá s kompletní rekonstrukcí. Vzdálenost od Hradce Králové 20 km – cca 20 min jízdy autem.		
<b>Pozemek:</b>	1 831,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	120,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Vliv pozemku		1,00	
K5 Okolí		0,70	
K6 Celkový stav - vybavení		0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
860 500 Kč		0,54	460 798 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>dům 95 m<sup>2</sup>, pozemek 431 m<sup>2</sup></b>		
<b>Lokalita:</b>	Vilantice		
<b>Popis:</b>	Nabízíme ke koupi rodinný dům 2+1 s garáží a menší zahradou v obci Vilantice nedaleko Lázní Velichovky a města Jaroměř. Dispozice : zádveří, chodba, kuchyň, za kterou je menší místnost, obývací pokoj, ložnice a koupelna s WC. Na dům navazuje garáž a kůlna. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.		
<b>Pozemek:</b>	431,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	95,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		1,00	
K4 Vliv pozemku		1,00	
K5 Okolí		0,70	
K6 Celkový stav - vybavení		0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
694 925 Kč		0,59	409 346 Kč



Zdroj: www.reality.cz

<b>Název:</b>	<b>dům 350 m<sup>2</sup>, pozemek 1.925 m<sup>2</sup></b>		
<b>Lokalita:</b>	Lanžov - Sedlec		
<b>Popis:</b>	Prodej prostorného domu se zahradou o celkové ploše 1925 m <sup>2</sup> v okrajové části obce Sedlec u Lanžova. Nemovitost určena k celkové rekonstrukci nebo demolici s následným využitím stavebního pozemku. Zavedené inženýrské sítě. Velká část využitelná např. jako garáže.		
<b>Pozemek:</b>	1 925,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	350,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,00	
K4 Vliv pozemku		0,80	
K5 Okolí		0,70	
K6 Celkový stav - vybavení		0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
699 000 Kč		0,39	269 506 Kč



Zdroj: www.reality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 140 m<sup>2</sup>, pozemek 300 m<sup>2</sup></b>		
<b>Lokalita:</b>	Velký Vřešt'ov, okres Trutnov		
<b>Popis:</b>	Prodej prostorného rodinného domu v obci Velký Vřešt'ov. Dispozice přízemí: vstupní chodba, kuchyň, koupelna, samostatné WC, obývací a dětský pokoj. V podkroví se nachází dvě místnosti. Vytápění tuhými palivy. Střecha eternitová. Nemovitost se nachází v areálu zemědělského družstva, jehož další objekty se rovněž prodávají.		
<b>Pozemek:</b>	300,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	140,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Vliv pozemku		1,05	
K5 Okolí		0,70	
K6 Celkový stav - vybavení		0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
1 100 000 Kč		0,56	618 503 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota vychází z přímého porovnání, nikoliv přepočtem přes obestavěný prostor nebo užitou plochu. Pro Koeficient redukce pramene cen, je zvolen 0,9. Předpokládá se cena nižší sjednaná při prodeji. Dle Bradáče [4] lze volit 0.65-1.00.

Koeficient K5 je souhrnem negativních aspektů, kterými v daném případě je okolní obyvatelstvo, nevyřešený přístup k nemovitosti, blízkost železnice a část stavby na cizím pozemku.

Koeficient K6 je odrazem vybavení RD, které vychází z upraveného koeficientu vybavení K4 vypočítaného v Posudku I, tj. ocenění dle cenového předpisu.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	269 506 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	431 956 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	618 503 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>431 956 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>431 956 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ****I. Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. RD č.p. 157 kat.úz. Smiřice	253 686,20 Kč
2. Pozemky LV 909, kat. úz. Smiřice	112 577,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **366 263,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **366 260,- Kč**

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**366 260 Kč**

slovy: Třistašedesátšesttisícdevětšedesát Kč

**II. Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota**

1.1. RD č.p. 157 kat.úz. Smiřice, příslušenství	431 956,- Kč
---	--------------

**Výsledná cena - celkem:** **431 956 Kč**

**Porovnávací hodnota**

**431 956 Kč**

Slovy : Čtyřistatřicetjednatisícdevětšestpadesátšest Kč

Po provedené celkové analýze nemovitostí a na základě sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitostí a zejména se zřetelem na výše uvedená zjištění, obecnou cenu souboru stavby RD č.p. 157 stojícím na pozemku parc.č. 200/5 (zčásti na pozemku jiného vlastníka p.č. st. 470 – není součástí ZP), pozemků p.č. st. 200/5, p.č. 305/1 a p.č. 1176 vše vedené na LV 909 pro kat. úz. Smiřice, okres Hradec Králové, kraj Královehradecký indikují ke dni ocenění na:

**Obvyklá cena**

**430 000 Kč**

slovy: Čtyřistatřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.4

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18.zář 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 420-03/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Oc03-2017.



Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Příloha 1: Kopie Výpisu z LV 909, kat. úz. Smiřice	5
Příloha 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality	1
Příloha 3: Lokace oceňovaným nemovitých věcí	1
Příloha 4: Fotodokumentace	3