

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 036/398/2014

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku st.p.č.123 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p.60, pozemku st.p.č.150 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je polyfunkční objekt, pozemků p.p.č.223/2 ostatní plocha, p.p.č.224/2 trvalý travní porost, p.p.č.346 trvalý travní porost, p.p.č.596 ostatní plocha, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na listu vlastnictví LV č.1345, k.ú. Prkenný Důl, obec Žacléř, okres Trutnov.



Objednavatel znaleckého posudku: Pan Mgr. Gracík David
Libčany 227
503 22 Libčany

Účel znaleckého posudku:

pro účely majitele 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. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 23.9.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Šnejdr
Jižní 870
500 72 Hradec Králové

Počet stran: 17 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Hradci Králové 17.11.2016

Výtisk č. : 1 2 3 4

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - pozemku st.p.č.123 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p.60, pozemku st.p.č.150 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je polyfunkční objekt, pozemků p.p.č.223/2 ostatní plocha, p.p.č.224/2 trvalý travní porost, p.p.č.346 trvalý travní porost, p.p.č.596 ostatní plocha, včetně součástí a příslušenství, vše zapsané na listu vlastnictví LV č.1345, k.ú. Prkenný Důl, obec Žacléř, okres Trutnov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům

Adresa předmětu ocenění: Prkenný Důl 60
542 01 Žacléř

Kraj: Královéhradecký

Okres: Trutnov

Obec: Žacléř

Katastrální území: Prkenný Důl

Počet obyvatel: 3 284

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **740,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Katastrální území lázeňských míst typu B a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček - Katastrální území s lyžařským střediskem kategorie 2 až 3 hvězdiček.	II	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **405,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.9.2016 za přítomnosti objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov
- snímek mapy katastru nemovitostí KN Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov
- projektová dokumentace
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Mgr. David Gracík, Libčany 227, 503 22 Libčany, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Mgr. David Gracík, Libčany 227, 503 22 Libčany, vlastnictví: výhradní
Vlastnické a evidenční údaje souhlasí s předloženými doklady vlastníka a údaji zapsanými na listu vlastnictví pro oceňovanou nemovitost.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace k oceňované nemovitosti byla předložena. Zaměření bylo provedeno podle skutečného stavu ke dni místního šetření.

7. Základní pojmy a metody ocenění

- zákon č.151/97 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- vyhláška č.53/2016 Sb. K provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům.
2. Polyfunkční objekt, krb, sauna, vč.technologie.
3. Opěrné zdi monolitický beton.
4. Tenisový kurt, vč.oplocení.
5. Bazén venkovní, vč.technologie.
6. Studna.
7. Čistírna odpadních vod, vč.technologie.
8. Terénní úpravy, zpevněné plochy, zahradní architektura, oplocení.
9. Pozemky zapsané na LV č.1345.
10. Sadové úpravy, porosty.

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. a č. 53/2016 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 - Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek - Stabilizované území horských středisek.	III	0,08
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

$$\text{Index trhu} \quad I_t = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,080}$$

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 - Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nebezpečné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Přímá ná vaznost na lyžařský areál Žacléř - Prkenný Důl - sportovní ski, sport, relax, wellness areál Bret.	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,180}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,274}$$

1. Rodinný dům.

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:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
suterén	6,05*4,00+7,60*4,00+11,05*2,60	=	83,33
přízemí	15,05*6,05+5,05*6,05+5,00*7,60+10,05*2,55+4,00*5,05+4,25*0,90	=	209,26
podkroví	15,15*8,20+4,30*8,20	=	159,49
vikýře	1,38*1,50/2*2	=	2,07

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
suterén	83,33 m ²	2,85 m
přízemí	209,26 m ²	2,95 m
podkroví	159,49 m ²	2,50 m
vikýře	2,07 m ²	1,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
suterén	(6,05*4,00+7,60*4,00+11,05*2,60)*(2,85)	=	237,49 m ³
přízemí	(15,05*6,05+5,05*6,05+5,00*7,60)*(2,95)+(10,05*2,55+4,00*5,05+4,25*0,90)*(1,00)	=	520,49 m ³
podkroví	(15,15*8,20+4,30*8,20)*(2,50)	=	398,73 m ³

$$\text{vikýře} \quad (1,38 \cdot 1,50 / 2 \cdot 2) \cdot (1,80) \quad = \quad 3,73 \text{ m}^3$$

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	237,49 m ³
přízemí	NP	520,49 m ³
podkroví	Z	398,73 m ³
vikýře	Z	3,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 160,44 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:		S	100
2. Zdivo:		S	100
3. Stropy:		S	100
4. Střecha:		S	100
5. Krytina:		S	100
6. Klempířské konstrukce:	měď	N	100
7. Vnitřní omítky:		S	100
8. Fasádní omítky:	kombinace KZS a roubení	N	100
9. Vnější obklady:		S	100
10. Vnitřní obklady:	keramické obklady	N	100
11. Schody:		S	100
12. Dveře:		S	100
13. Okna:	izolační dvojsklo	N	100
14. Podlahy obytných místností:	keramická dlažba	N	100
15. Podlahy ostatních místností:		S	100
16. Vytápění:		S	100
17. Elektroinstalace:		S	100
18. Bleskosvod:		S	100
19. Rozvod vody:		S	100
20. Zdroj teplé vody:	elek. kotel + krb	N	100
21. Instalace plynu:		C	100
22. Kanalizace:		S	100
23. Vybavení kuchyně:	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	N	100
24. Vnitřní vybavení:	umyvadlo, sprchový kout, WC (vše vícekrát)	N	100
25. Záchod:		N	100
26. Ostatní:	bezpečnostní zařízení, vzduchotechnika	N	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet 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	8,20	100	1,00	8,20	7,30	100,00	7,30
2. Zdivo:	S	21,20	100	1,00	21,20	18,89	100,00	18,89
3. Stropy:	S	7,90	100	1,00	7,90	7,04	100,00	7,04
4. Střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30	6,50	100,00	6,50
5. Krytina:	S	3,40	100	1,00	3,40	3,03	100,00	3,03
6. Klempířské konstrukce:	N	0,90	100	1,54	1,39	1,24	100,00	1,24
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100	1,00	5,80	5,17	100,00	5,17
8. Fasádní omítky:	N	2,80	100	1,54	4,31	3,84	100,00	3,84
9. Vnější obklady:	S	0,50	100	1,00	0,50	0,45	100,00	0,45
10. Vnitřní obklady:	N	2,30	100	1,54	3,54	3,15	100,00	3,15
11. Schody:	S	1,00	100	1,00	1,00	0,89	100,00	0,89
12. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20	2,85	100,00	2,85
13. Okna:	N	5,20	100	1,54	8,01	7,14	100,00	7,14
14. Podlahy obytných místností:	N	2,20	100	1,54	3,39	3,02	100,00	3,02
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100	1,00	1,00	0,89	100,00	0,89
16. Vytápění:	S	5,20	100	1,00	5,20	4,63	100,00	4,63
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100	1,00	4,30	3,83	100,00	3,83
18. Bleskosvod:	S	0,60	100	1,00	0,60	0,53	100,00	0,53
19. Rozvod vody:	S	3,20	100	1,00	3,20	2,85	100,00	2,85
20. Zdroj teplé vody:	N	1,90	100	1,54	2,93	2,61	100,00	2,61
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10	2,76	100,00	2,76
23. Vybavení kuchyně:	N	0,50	100	1,54	0,77	0,69	100,00	0,69
24. Vnitřní vybavení:	N	4,10	100	1,54	6,31	5,62	100,00	5,62
25. Záchod:	N	0,30	100	1,54	0,46	0,41	100,00	0,41
26. Ostatní:	N	3,40	100	1,54	5,24	4,67	100,00	4,67
Součet upravených objemových podílů:					112,25	Rozestavěnost: 100,00		
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1225			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1225
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 152,40
Plná cena: 1 160,44 m ³ * 6 152,40 Kč/m ³	=	7 139 491,06 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
Nedokončená stavba	=	7 139 491,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 100 = 8,0 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,920
=	6 568 331,78 Kč
*	1,274
=	8 368 054,69 Kč

Rodinný dům. - zjištěná cena

= 8 368 054,69 Kč

2. Polyfunkční objekt, krb, sauna, vč.technologie.

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]
suterén	2,90*2,55	=	7,40
přízemí	21,50*7,50	=	161,25
podkroví	21,50*7,50	=	161,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
suterén	7,40 m ²	2,60 m
přízemí	161,25 m ²	3,50 m
podkroví	161,25 m ²	0,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
suterén	$(2,90*2,55)*(2,60)$	=	19,23 m ³
přízemí	$(14,155*7,50)*(3,50)+(7,345*7,50)*(2,50)$	=	509,29 m ³
podkroví	$(21,50*7,50)*(0,60)$	=	96,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	19,23 m ³
přízemí	NP	509,29 m ³
podkroví	Z	96,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		625,27 m³

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		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úpravy povrchů		S	100
8. Dveře		S	100
9. Okna	zdvojená okna	N	100
10. Vrata		S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	N	2,90	100	1,54	4,47
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	N	1,40	100	1,54	2,16
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					102,33
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0233

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³]:

= 1 375,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 1,0233

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

* 1,0000

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

* 2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 937,89**

Plná cena: 625,27 m³ * 2 937,89 Kč/m³

= **1 836 974,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřeben: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 100 = 8,0 \%$

Koeficient opotřeben: $(1 - 8,0 \% / 100)$ * 0,920

Výpočet ceny technologického zařízení

Sauna	250 000,00Kč	32,00 %	+ 170 000,- Kč
Hodnota technologického zařízení celkem			= 170 000,- Kč
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)			+ 170 000,- Kč
Nákladová cena stavby CS_N			= 1 860 016,52 Kč
Koeficient pp			* 1,274
Cena stavby CS			= 2 369 661,05 Kč

Polyfunkční objekt, krb, sauna, vč.technologie. - zjištěná cena = **2 369 661,05 Kč**

3. Opěrné zdi monolitický beton.

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: $(15,80+34,55)*2*(2,50*0,40+2,65*0,25) = 167,41 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 225,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	7 391,70
Plná cena: 167,41 m ³ * 7 391,70 Kč/m ³	=	1 237 444,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřeben: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 100 = 8,0 \%$

Koeficient opotřeben: $(1 - 8,0 \% / 100)$ * 0,920

Nákladová cena stavby CS_N	=	1 138 448,94 Kč
Koeficient pp	*	1,274
Cena stavby CS	=	1 450 383,95 Kč

Opěrné zdi monolitický beton. - zjištěná cena = **1 450 383,95 Kč**

4. Tenisový kurt, vč.oplocení.**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 7. Plochy a úpravy území
 Objekt: Plochy pro tělovýchovu nekryté
 Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu): monolitický

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2411

Množství: $34,55 \times 15,80 = 545,89 \text{ m}^2$ **Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	628,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2570
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	1 417,40
Plná cena: $545,89 \text{ m}^2 * 1 417,40 \text{ Kč/m}^2$	=	773 744,49 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 30 = 26,7 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,733
=	567 154,71 Kč
*	1,274
=	722 555,10 Kč

Tenisový kurt, vč.oplocení. - zjištěná cena = **722 555,10 Kč**

5. Bazén venkovní, vč.technologie.**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

Výměra: $8,53 \times 4,30 \times 1,81 = 66,39 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru**Ocenění**

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	4 182,90
Plná cena: $66,39 \text{ m}^3 * 4 182,90 \text{ Kč/m}^3$	=	277 702,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 30 = 26,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 26,7 \% / 100)$ * 0,733

Výpočet ceny technologického zařízení

Bazénová technologie 350 000,00Kč 40,00 % + 210 000,- Kč

Hodnota technologického zařízení celkem = 210 000,- Kč

Upravená cena technologického zařízení (vybavení) + 210 000,- Kč

Nákladová cena stavby CS_N = **413 556,10 Kč**

Koeficient pp * 1,274

Cena stavby CS = **526 870,47 Kč**

Bazén venkovní, vč.technologie. - zjištěná cena = **526 870,47 Kč**

6. Studna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: vrtaná

Hloubka studny: 66,00 m

Profil studny: 150 mm

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 66,00 m * 1 640,- Kč/m + 108 240,- Kč

Základní cena celkem = **108 240,- Kč**

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3180

Upravená cena studny = **250 900,32 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 91 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 100 = 9,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 9,0 \% / 100)$ * 0,910

228 319,29Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks + 12 840,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 12 840,- Kč

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20): * 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): * 2,3180

= 29 763,12 Kč

opotřebení čerpadel 9,0 %

$$\begin{array}{r} * \\ \hline 0,910 \\ = 27\,084,44 \text{ Kč} \end{array}$$

Upravená cena čerpadel
 Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
 Cena stavby CS

$$\begin{array}{r} + \\ \hline 27\,084,44 \text{ Kč} \\ = \\ \hline 255\,403,73 \text{ Kč} \\ * \\ \hline 1,274 \\ = \\ \hline 325\,384,35 \text{ Kč} \end{array}$$

Studna. - zjištěná cena

$$= 325\,384,35 \text{ Kč}$$

7. Čistírna odpadních vod, vč.technologie.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.4. Čistírny pro 17 - 20 ekv. obyvatel -
 stavební část

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2212

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

$$\begin{array}{r} \text{Základní cena (dle příl. č. 17):} \quad [\text{Kč/ks}] \\ \text{Polohový koeficient } K_5 \text{ (příl. č. 20 - dle významu obce):} \\ \text{Koeficient změny cen staveb } K_i \text{ (příl. č. 41 - dle SKP):} \\ \hline \text{Základní cena upravená cena [Kč/ks]} \\ \hline \text{Plná cena: } 1,00 \text{ ks} * 156\,037,14 \text{ Kč/ks} \end{array} \begin{array}{r} = 66\,940,- \\ * 1,0000 \\ * 2,3310 \\ = 156\,037,14 \\ = 156\,037,14 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 9 / 50 = 18,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 18,0 \% / 100)$ * 0,820

Výpočet ceny technologického zařízení

$$\begin{array}{r} \text{technologie ČOV } 50\,000,00\text{Kč} \quad 36,00 \% \\ \hline \text{Hodnota technologického zařízení celkem} \\ \hline \text{Upravená cena technologického zařízení (vybavení)} \\ \hline \text{Nákladová cena stavby CS}_N \\ \text{Koeficient pp} \\ \hline \text{Cena stavby CS} \end{array} \begin{array}{r} + 32\,000,- \text{ Kč} \\ = 32\,000,- \text{ Kč} \\ + 32\,000,- \text{ Kč} \\ = 159\,950,45 \text{ Kč} \\ * 1,274 \\ = 203\,776,87 \text{ Kč} \end{array}$$

Čistírna odpadních vod, vč.technologie. - zjištěná cena = 203 776,87 Kč

8. Terénní úpravy, zpevněné plochy, zahradní architektura, oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům.	8 368 054,69 Kč
Polyfunkční objekt, krb, sauna, vč.technologie.	2 369 661,05 Kč
Celkem:	10 737 715,74 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	10 737 715,74
5,00 % z ceny staveb	* 0,0500

Terénní úpravy, zpevněné plochy, zahradní architektura, oplocení. - zjištěná cena = **536 885,79 Kč**

9. Pozemky zapsané na LV č.1345.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka - Katastrální území Prkenný Důl.	III	0,06
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 - Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek - Katastrální území Prkenný Důl.	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Pozitivní - Katastrální území Prkenný Důl.	III	0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Katastrální území Prkenný Důl.	III	0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,480}$$

Index polohy pozemku

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 - Katastrální území Prkenný Důl.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce - Katastrální území Prkenný Důl.	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I	0,00

- Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Katastrální území Prkenný Důl.		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Katastrální území Prkenný Důl.	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Katastrální území Prkenný Důl.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - MHD – centrum obce - Katastrální území Prkenný Důl.	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – stavba s komerční využitelností - Katastrální území Prkenný Důl.	IV	0,08
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji - Katastrální území Prkenný Důl.	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - Přímá návaznost na lyžařský areál Žacléř - Prkenný Důl - sportovní ski, sport, relax, wellness areál Bret.	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,500}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,480 * 1,000 * 1,500 = \mathbf{2,220}$$

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	Index	Koef.	Upr. cena
-----------	------------	-------	-------	-----------

			[Kč/m ²]			[Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 4 odst. 1			405,-	2,220	899,10	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.123	206,00	899,10	185 214,60	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.150	167,00	899,10	150 149,70	
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	223/2	470,00	899,10	422 577,-	
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	224/2	1 696,00	899,10	1 524 873,60	
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	346	1 082,00	899,10	972 826,20	
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	596	545,00	899,10	490 009,50	
Stavební pozemky - celkem			4 166,00	3 745 650,60		

Pozemky zapsané na LV č.1345. - zjištěná cena = 3 745 650,60 Kč

10. Sadové úpravy, porosty.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	3 745 650,60
Celková výměra pozemku	m ²	4 166,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	3 248,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	2 920 276,80
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085

Cena okrasných rostlin: = 248 223,53

Sadové úpravy, porosty. - celkem: 248 223,53 Kč

Sadové úpravy, porosty. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 248 223,53 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 1

Sadové úpravy, porosty. - zjištěná cena = 248 223,53 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům.	8 368 054,70 Kč
2. Polyfunkční objekt, krb, sauna, vč.technologie.	2 369 661,- Kč
3. Opěrné zdi monolitický beton.	1 450 383,90 Kč
4. Tenisový kurt, vč.oplocení.	722 555,10 Kč
5. Bazén venkovní, vč.technologie.	526 870,50 Kč
6. Studna.	325 384,30 Kč
7. Čistírna odpadních vod, vč.technologie.	203 776,90 Kč
8. Terénní úpravy, zpevněné plochy, zahradní architektura, oplocení.	536 885,80 Kč
9. Pozemky zapsané na LV č.1345.	3 745 650,60 Kč
10. Sadové úpravy, porosty.	248 223,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

18 497 446,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

18 497 450,- Kč

slovy: Osmnáctmilionůčtyřístadevadesátsedmtisícčtyřístapadesát Kč

V Hradci Králové 17.11.2016

Ing. Jiří Šnejdr
Jižní 870
500 72 Hradec Králové

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.6.3.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998, č.j.Spr.3540/97 pro základní obor - stavebnictví - stavební odvětví různá se specializací - rozpočtování staveb, kalkulace a ceny s rozšířením

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 036/398/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 036/398/2016.