

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1193 / 27 / 2014

Předmět posudku :

Obvyklá hodnota nemovitostí tj. dům č.p. 27 na pozemku st.p.č. 26 včetně příslušenství, st.p.č. 26 a p.p.č. 101, vše v k.ú. Dolní Staré Buky a v obci Staré Buky, okres Trutnov



Objednatel posudku : Mgr. Zuzana Orbesová
insolvenční správce
Železniční 469/4
779 00 Olomouc

Účel posudku : Zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí pro převod vlastnictví

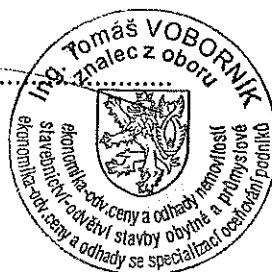
Předpis pro ocenění : Zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.

Posudek vypracoval : Ing. Tomáš Voborník, znalec, Lomní 365, 541 01 Trutnov

Posudek obsahuje : 21 stran včetně titulní strany, přílohy č. 1 až č. 5 předává se ve dvou vyhotoveních objednateli

Datum šetření : 12.8.2014 a 14.8.2014 Posudek ke dni : 12.8.2014 Vypracováno dne: 29.8.2014

Podpis znalce :



Výtisk č.

2

Trutnov, 29. srpna 2014

Vážené dámy a pánové,

dokončil jsem znalecký posudek nemovitostí :

obvyklá hodnota nemovitostí, tj. dům č.p. 27 na pozemku st.p.č. 26 včetně
příslušenství, st.p.č. 26 a p.p.č. 101, vše v k.ú. Dolní Staré Buky a v obci
Staré Buky, okres Trutnov

Účelem znaleckého posudku bylo zjistit obvyklou hodnotu předmětného majetku ke dni 12.8.2014. Je mi známo, že výsledky práce budou použity pro stanovení hodnoty nemovitostí pro převod vlastnictví.

Na základě znaleckého posudku jsem toho názoru, že obvyklá hodnota nemovitostí činí k datu ocenění :

580. 000 Kč

Podrobná zpráva, která popisuje metodiku zjišťování hodnoty, shrnuje všechny potřebné údaje, předkládá rozbor a závěry hodnocení, je přiložena.



Ing. Tomáš Voborník

Ú v o d

Předmětem znaleckého posudku jsou nemovitosti tj. dům č.p. 27 na pozemku st.p.č. 26 včetně příslušenství, st.p.č. 26 a p.p.č. 101, vše v k.ú. Dolní Staré Buky a v obci Staré Buky, okres Trutnov

1. N á l e z

- 1.1. **Spisový materiál** - neobsazeno
- 1.2. **Stavební povolení a kolaudační rozhodnutí**
- 1.2.1. Stavební povolení a kolaudační rozhodnutí na objekt č.p.27 na mé vyžádání nebylo předloženo
- 1.3. **Projektová dokumentace**
- 1.3.1. Ověřená projektová dokumentace na výstavbu objektu, popřípadě projektová dokumentace stávajícího stavu objektu č.p.27 na mé vyžádání nebyla předložena
- 1.4. **Ostatní podklady**
- 1.4.1. Seznam nemovitostí na LV 91, informace o pozemku st.p.č. 26 a p.p.č. 101 pořízený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, 3 A4
- 1.4.2. Snímek mapy katastru nemovitostí pořízený nahlížením do katastru nemovitostí dálkovým přístupem, 1 list A4
- 1.4.3. Fotodokumentace 19 ks
- 1.4.4. Mapa obec Staré Buky, 1 list A4
- 1.4.5. Místní šetření ze dne 12.8.2014 a 14.8.2014
- 1.4.6. Insolvenční řízení sp. zn. KSHK 42 INS 2849/2014
- 1.4.7. Objednávka ing. Josef Orbes ze dne 29.7.2014, 1 list A4
- 1.4.8. Vlastní databáze a databáze nabídek realitních kanceláří
- 1.4.9. Zákon č.151/1997 Sb., v platném znění o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.

1.5. Místní šetření

Místní šetření se uskutečnilo dne 12.8.2014 a 14.8.2014. Na mé vyžádání nebyly předloženy žádné další podklady, které by měly vliv na ocenění nemovitosti. Byla provedena potřebná zaměření nemovitosti ve výše uvedeném zadání. Jednání se zúčastnili :

Petr Valtera - spoluvlastník nemovitosti

Ing. Tomáš Voborník - zpracovatel posudku

1.6. Popis nemovitosti

Posuzovaná nemovitost č.p. 27 se nachází na rovinatém pozemku na okraji nepravidelné bytové a rekreační zástavby Dolní Staré Buky, části obce Staré Buky. Je přístupná vpravo z asfaltové komunikace ve směru Trutnov - Staré Buky. Ztížené základové podmínky - hladina spodní vody méně než 1 m pod úroveň výchozího terénu (místní vodoteč Starobucký potok). Negativní účinky okolí nejsou. Omezení užívání pozemků není. Docházková vzdálenost od zastávky veřejné dopravy je příznivá. Objekt je napojen vrchním rozvodem na el. energii. Není napojen na plyn, telefon, veřejný vodovod a na veřejnou kanalizační síť. Nemovitost má omezení vlastnického práva - zástavní právo exekutorské, smluvní, soudcovské a z rozhodnutí správního orgánu.

1.7. Stavby

1.7.1. Objekt č.p. 27

Jedná se o stavbu zděnou, samostatně stojící, nepravidelného tvaru se sedlovou střechou, nepodsklepenou, má jedno nadzemní podlaží s částečně využitým podkrovím. Ke dni ocenění probíhá druhým rokem rekonstrukce a objekt není trvale užíván spoluvlastníky nemovitosti. Určení stavby podle účelu jejího užití - rekreační chalupa.

Dispoziční řešení :

1.NP - předsíň, 3 pokoje

Podkroví - pokoj a půda, žebřík na půdu ze stodoly

Konstrukce a vybavení :

Základy jsou kamenné s dožitou vodorovnou izolací. Obvodové konstrukce je zděná, podkroví provedeno v sádkkartonu. Stropní konstrukce je dřevěná trámová s viditelným podhledem. Střešní vaznicové soustavy se zamechovanou krytinou z betonových a keramických tašek. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu - jen částečně. Vnitřní omítky vápenné, z velké části otlučené, fasáda vápenná bez obkladů, sokl kamenný z červeného pískovce. Příčné odvětrání soklu kanálky ukončenými nerezovými mřížkami na fasádě. Vnitřní keramické obklady chybí. Schody nejsou, pouze žebřík na půdu přístupný přes kolnu a stodolu. Dveře dřevěné náplňové a hladké plné do dřevěných a ocelových zárubní,

okna plastová zdvojená. Podlahy obytných místností - vlysy, porušené plastové lamely vlivem vlhkosti a betonová mazanina. Podlahy ostatních místností - betonová mazanina. Vytápění je kamny na pevné palivo a krb. Elektroinstalace zavedena, bleskosvod není proveden. Odběr vody pouze ze studánky na zahradě. Rozvod studené, teplé vody a zdroj TUV chybí. Objekt není napojen na plyn. Vybavení kuchyně, vnitřní hygienické vybavení, záchod a odkanalizování chybí. Konstrukce navíc nejsou, nadstandardní vybavení není.

Chybějící vybavení kuchyně, hygienické vybavení a záchod neodpovídá hygienickým normám. Vlivem nefunkčnosti vodorovné izolace dochází ke stálému kapilárnímu vztlínání zemní vlhkosti z podloží a k zvyšování zasolování zdiva 1.NP. Krystalizací solí na fasádě dochází k výkvětům a tím k poškozování omítek. Chybějící bleskosvod snižuje požární bezpečnost objektu. Blízkost - smrku (cca 1,50 m) od jihovýchodního nároží objektu může zapříčinit statické poruchy - nadzvedání základů kořeny trvalého porostu. Výše uvedený technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o započaté rekonstrukci a velmi zanedbané údržbě.

2. METODA OCEŇOVÁNÍ

Teorie zjišťování hodnoty nemovitostí

Stanovení hodnoty nemovitostí se provádí podle následující metody :

- Metoda dle cenových předpisů
- Metoda zjištění hodnoty v místě a čase obvyklé porovnávacím způsobem

2.1. Metoda dle cenových předpisů

Použití metody dle zákona č.151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.

2.2. Porovnávací metoda

Metoda je založena na srovnání hodnoty předmětných nemovitostí s nemovitostmi obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

3. Posudek

3.1. Metoda dle cenových předpisů

3.1.1. Stavby

3.1.1.1. Objekt č.p. 27

Výměry pro ocenění - zastavěná plocha :

$$1.NP : (12,23 * 6,38) = 78,03 \text{ m}^2$$

Výměry pro ocenění - obestavěný prostor :

$$1.NP : (12,23 * 6,38 * 4,00) = 312,11 \text{ m}^3$$

$$\text{Podkroví a půda : } (12,23 * 6,38) * (2,70 : 2) = 105,34 \text{ m}^3$$

$$\text{Celkem : } \underline{417,45 \text{ m}^3} < 1 \text{ } 100 \text{ m}^3$$

Charakter objektu :

Objekt je zděný, se šikmou střechou, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží s částečně využitým podkrovím \Rightarrow určení stavby podle účelu jejího užití - typ „A“ rekreační chalupa.

Objekt je dokončený, obestavěný prostor menší než 1 100 m³, na pozemcích ve funkčním celku se nenachází stavba k podnikání, základní cena je uvedena v příloze č.24 a, tabulce č.1. Ocenění je provedeno porovnávacím způsobem s přihlédnutím k odbornému odhadu při místním šetření. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o započaté rekonstrukci a velmi zanedbané údržbě.

Index trhu $I_T = 0,970$ a index polohy $I_P = 0,893$. Výše technického a morálního opotřebením nemovitosti odpovídá indexu konstrukce a vybavení $I_V = 0,265$. Index omezujících vlivů pozemku $I_o = 0,980$.

Údaj o stáří objektu se nedochoval. Na objekt nebyla na mé vyžádání předložena ověřená dokumentace ani písemný doklad, ze kterého by bylo možné určit stáří objektu. Určuji jej proto odborným odhadem při místním šetření.

3.1.1.2. Vedlejší stavba - stodola

Charakter objektu :

Jedná se o zděný objekt vedle rekreační chalupy s dřevěnou sedlovou střechou, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží s možností využití půdy. Určení stavby podle účelu jejího užití - typ „A“ vedlejší stavby.

Výměry objektu - zastavěná plocha :

$$1.NP : (6,38 * 4,35) = 27,75 \text{ m}^2$$

Výměry pro ocenění - obestavěný prostor :

$$1.NP : (6,38 * 4,35) * (4,00 + (2,70 : 2)) = 148,48 \text{ m}^3$$

3.1.1.3. Vedlejší stavba - kolna

Charakter objektu :

Jedná se o dřevěný objekt navazující na rekreační chalupu a stodolu s dřevěnou pultovou střechou, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží bez možnosti využití půdy. Určení stavby podle účelu jejího užití - typ „F“ vedlejší stavby.

Výměry objektu - zastavěná plocha :

$$1.NP : (5,00 * 2,73) = 13,65 \text{ m}^2$$

Výměry pro ocenění - obestavěný prostor :

$$1.NP : (5,00 * 2,73) * (2,10 + (1,90 : 2)) = 41,63 \text{ m}^3$$

$$27,75 \text{ m}^2 + 13,65 \text{ m}^2 = 41,40 \text{ m}^2 > 25 \text{ m}^2$$

⇒ samostatné ocenění vedlejších staveb - nejsou součástí ocenění rekreační chalupy.

3.1.1.4. Venkovní úpravy

Jedná se o dřevěný laťový plot a vrata na ocelové sloupky a 2 ks ocelové věšáky na prádlo tvaru T - venkovní úpravy jsou součástí ocenění rekreační chalupy.

3.1.2.1. Pozemky

Zastavěná plocha a nádvoří st.p.č. 26 a trvalý travní porost p.p.č. 101.

3.1.3.1. Trvalé porosty

Na p.p.č. 101 se nachází okrasné rostliny. Pro účel obvyklé hodnoty nemovitosti se trvalé porosty zanedbávají.

3.2. Porovnávací způsob

3.2.1. Analýza trhu ke dni 12.8.2014

Porovnání je založeno na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými nemovitostmi v dané nebo podobné lokalitě. Porovnávání je provedeno jak z pohledu stavební substance, tak i z pohledu ziskovosti, či ztrátovosti.

Obec Staré Buky nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků. Celkové srovnání je provedeno na základě vlastní databáze a databáze nabídek realitních kanceláří. Nabídka nemovitostí je omezená, poptávka je nižší než nabídka. Segment trhu výše uvedených nemovitostí je málo obchodovaný.

Vyhodnocení srovnatelných nemovitostí vzhledem k oceňované nemovitosti

Vyhodnocení technických parametrů, stavu pro využití, velikosti a umístění pozemku.

- 1/ Uveřejnění : www.sreality.cz
Nabízí : RAKO invest s.r.o.
Číslo nabídky : 01ZU2006
Lokalita : Staré Buky
Zastavěná pl. : 192 m²
Zastavěná pl. celk.: 330 m²
Plocha pozemku : 6 370 m²
Popis : zděný, plastová okna, el., jímka, vytápění pevná paliva
Stav objektu : před rekonstrukcí
Výše nabídky : 995 000,- Kč
Viz příloha č.5 znaleckého posudku

Rekreační chalupa - porovnání

Objektivizační koeficient (0,80 – 1,00) $K_o = 0,95$ (transakční náklady)

Objektivizovaná hodnota : 995 000,- Kč * 0,95 = 945 250,- Kč

Objektivizační časový koeficient se nepoužije

Objektivizační polohový koeficient se nepoužije

Objektivizační technický koeficient se nepoužije

330 m² – 192 m² = 138 m² stodola

Rekreační chalupa : 78,03 m² ... 256 858,- Kč ⇒ 192 m² ... 632 023,- Kč

Stodola : 27,75 m² ... 30 328,- Kč ⇒ 138 m² ... 150 820,- Kč

Pozemky : 97,91 Kč/m² 330 m² ... 32 310,- Kč

6 370 m² – 330 m² = 6 040 m² * (BPEJ 77201: 1,55 * 1,80 úz. sous. obce) ... 16 852,- Kč

832 005,- Kč

945 250,- Kč ⇒ 1,1361109

832 005,- Kč

506 526 * 1,1361109 = 575 470,- Kč

Zaokrouhleno : **580 000,- Kč**

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.6.1995 č.j. Spr.448/95, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor ekonomika obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové, rozšířené dne 7.12.1999 č.j. Spr.3921/99 o obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků, dne 22.6.2002 prověřen podle normativních podkladů certifikačního systému Spolkového svazu certifikovaných a kvalifikovaných znalců B.Z.S.e.V. a Komory soudních znalců ČR jakož i podle EN 45013 (Certifikační orgán pro znalce EUREX Zert), č.registrace: 01/2001/D/CZ/A, č.certifikátu: CZ 20021805/1435 pro oceňování staveb a pozemků a pro vady a poruchy staveb. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým č. 1193 - 27/2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů č.37/2014.



Ing. Tomáš Voborník

Příloha :

- č.1 Seznam nemovitostí na LV 91, informace o pozemku st.p.č. 26 a p.p.č. 101 pořízený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí, 3 A4
- č.2 Snímek mapy katastru nemovitostí pořízený nahlížením do katastru nemovitostí dálkovým přístupem, 1 list A4
- č.3 Mapa obec Staré Buky, 1 list A4
- č.4 Fotodokumentace 18 ks, 2 listy A4
- č.5 Nabídka realitní kanceláře, 2 listy A4

2.1.1. Stavební pozemek a pozemky ve funkčním celku

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných

O	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	IV	501 - 1000 (526)	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV	Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	IV	K.ú. sousedí s vyjmenovaným městem	1,03
4	Technická infrastruktura v obci	III	El., voda	0,70
5	Dopravní obslužnost obce	IV	Autobusová zastávka	0,80
6	Občanská vybavenost v obci	IV	Omezená vybavenost	0,90

Základní cena

Název znaku	Hodnota
[2]	[3]
Základní cena vyjmenovaného okresu (Kč/m ²)	570,00
Základní cena ZCU = ZCv x O1 x O2 x O3 x O4 x O5 x O6 (Kč/m ²)	115,40

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
[2]	[3]	[4]	[5]
Situace na dílčím segmentu trhu s nem. věcmi	II	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
Vlastnické vztahy	IV	Pozemek a stavba stejný vlastník	0,00
Změny v okolí	III	Bez vlivu	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
Povodňové riziko	IV	Zanedbatelné nebezpečí	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,970$$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
[2]	[3]	[4]	[5]
Svažitost pozemku a expozice	II	Svažitost do 15 %, ostatní orientace	0,00
Ztížené základové podmínky	I	Hl. sp. vody méně než 1 m pod úr. ter.	-0,01
Ochranná pásma	I	Mimo ochranná pásma	0,00
Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00
Geometrický tvar pozemku	II	Nevhodný tvar - ztížené jeho využití	-0,01
Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů na pozemek: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby

reзиденční, rodinnou rekreaci, obchod a administrativu

P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	St. rekreace
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hl. stavby v jedn. funkčním celku	0,85
2	Převažující zástavba v okolí a životní prostředí	III	Rekreační oblasti	0,05
3	Poloha pozemku v obci	III	Okrajové části obce	0,05
4	Možnost napojení na inž. sítě, které má obec	II	Napojení na část inž. sítí v obci	-0,05
5	Občanská vybavenost v okolí	I	Dostupnost obč. vybavenosti	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII	Zpev. komunikace, parkování na poz.	0,00
7	Hromadná doprava	IV	Zastávka od 500 m	0,00
8	Poloha z hlediska komerční využitelnosti	II	Možnost komerční využitelnosti	0,01
9	Obyvatelstvo v okolí	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I	Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I	Blízkost kořenů trvalého porostu	-0,01
0,05 < 0,80 ANO				

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$ **0,893**

Index cenového porovnání

Znak	Název indexu	Hodnota
[1]	[2]	[3]
I	Index trhu	0,970
O	Index omezujících vlivů pozemku	0,980
P	Index polohy	0,893
PP	Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu $pp = I_T * I_P$	0,866
I	Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	0,848

Základní cena upravená

Znak	Název znaku	Hodnota
[1]	[2]	[3]
I	Index cenového porovnání	0,848
ZC	Základní cena (Kč/m ²)	115,40
ZCU	Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$ (Kč/m ²)	97,91

Cena stavebního pozemku a pozemků ve funkčním celku

Znak	Název znaku	Hodnota
[1]	[2]	[3]
ZCU	Základní cena upravená (Kč/m ²)	97,91
VP	Stavební pozemky a pozemky ve funkčním celku (m ²) 143 2 303	2 446,00
CP	Cena ke dni odhadu $CP = ZCU \times VP$ (Kč)	239 480,25
R	0,00 < 1 000 m ² ⇒ R = 1	1,00
R	2 446,00 > 1 000 m ² ⇒ R = (200 + (0,8 x VP)) / VP	0,88
CPU	Cena ke dni odhadu $CPU = ZCU \times R$ (Kč)	211 165,58
CPU	Zaokrouhlení ceny (Kč)	211 166,00

2.2.1. Rekreační chalupa - 1NP, sklonitá střecha, zděný - typ A
/porovnávací způsob/

Index konstrukce a vybavení

Znak č.	Název znaku	Třída kvality	Popis pásma	Hodnota V_i
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
0	Typ stavby	I	Nepodsklepený, šikmá stří	A
1	Druh stavby	I	Rekreační chalupa	-0,02
2	Provedení obvodových stěn	III	Zdivo cihelné	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II	45 cm	0,00
4	Podlažnost 78,03 40,00 0,00 1,51	II	Hodnota více jak 1 do 2	0,01
5	Napojení na veřejné sítě	I	Příp. el.	-0,10
6	Způsob vytápění stavby	I	Lokální na tuhá paliva	-0,08
7	Základní příslušenství RCHA	I	Bez zákl. příslušenství	-0,10
8	Ostatní vybavení RCHA	I	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II	Minimálního rozsahu	-0,03
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD	II	Vedlejší stavba nad 25 m2	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III	Nad 800 m2 celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené min.	II	Mírně snižující cenu - bez omítek, vlhko	-0,01
13	Stav. - tech. stav s 0,5 0,6	IV	Předpoklad provedení oprav	0,39

Index konstrukce a vybavení : $I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$ **0,265**

Základní cena upravená

Znak	Název znaku	Hodnota
[1]	[2]	[3]
I_v	Index konstrukce a vybavení	0,265
ZC	Základní cena (Kč/m3)	2 680,00
ZCU	Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_v$ (Kč/m3)	710,74

Index trhu s nemovitými věcmi

P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	Situace na dílčím seg.trhu s nem. věcmi	II	Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2	Vlastnické vztahy	IV	Pozemek a stavba stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV	Zanedbatelné nebezpečí	1,00

Index trhu : $I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)$ **0,970**

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby

rezidenční, rodinnou rekreaci, obchod a administrativu

P_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	St. rekreace
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hl. stavby v jedn. funkčním celku	0,85
2	Převažující zástavba v okolí a životní prostředí	III	Rekreační oblasti	0,05
3	Poloha pozemku v obci	III	Okrajové části obce	0,05
4	Možnost napojení na inž. sítě, které má obec	II	Napojení na část inž. sítí v obci	-0,05
5	Občanská vybavenost v okolí	I	Dostupnost obč. vybavenosti	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII	Zpev. komunikace, parkování na poz.	0,00
7	Hromadná doprava	IV	Zastávka od 500 m	0,00
8	Poloha z hlediska komerční využitelnosti	II	Možnost komerční využitelnosti	0,01
9	Obyvatelstvo v okolí	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I	Vyšší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I	Blízkost kořenů trvalého porostu	-0,01
			0,05 < 0,80 ANO	

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby : $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$ **0,893**

Cena rekreační chalupy - porovnávací způsob

Znak	Název znaku	Hodnota
[1]	[2]	[3]
I_T	Index trhu	0,970
I_p	Index polohy	0,893
ZCU	Základní cena upravená (Kč/m ³)	710,74
OP	Obestavěný prostor rekreační chalupy (m ³) max. 1 100 ≥	417,45
CS _p	Cena rekreační chalupy porovnávacím způsobem $I_T * I_p * ZCU * OP$ (Kč)	256 857,79
CS _p	Cena rekreační chalupy porovnávacím způsobem (Kč) bez pozemku	256 858,00

2.1.3.1. Vedlejší stavba - zděná, umožňující zřízení podkrovi - typ A stodola /analytická metoda/			
Základní cena	ZC'	Kč/m3	1 250,00
Koeficient podkrovi	Kpod	-	1,000
Základní cena po 1. úpravě = ZC' * Kpod	ZC	Kč/m3	1 250,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m3	148,48
Koeficient polohový	K5	-	0,80
Koeficient změny cen staveb	Ki	-	2,075
Podklady pro výpočet prvku opraveného a připočet prvku navíc			
Prvek navíc -	CB1*	Kč	0,00
Přepočítací index cen stavebních prací	I1	-	0,00
Opravený prvek - po přepočtu indexu cen stav. prací	CB1	Kč	0,00
Podíl ceny prvku na ceně = CB1 / (ZC * OP * K5 * Ki)	CPB1	-	0,00000
Požizovací cena prvku navíc -	CB2*	Kč	0,00
Přepočítací index cen stavebních prací	I2	-	0,00
Opravený prvek - po přepočtu indexu cen stav. prací	CB2	Kč	0,00
Podíl ceny prvku na ceně = CB2 / (ZC * OP * K5 * Ki)	CPB2	-	0,00000
Požizovací cena prvku navíc -	CB3*	Kč	0,00
Přepočítací index cen stavebních prací	I3	-	0,00
Opravený prvek - po přepočtu indexu cen stav. prací	CB3	Kč	0,00
Podíl ceny prvku na ceně = CB3 / (ZC * OP * K5 * Ki)	CPB3	-	0,00000
Koeficient vybavení stavby : STA - standard		CHY - chybí	
POD - podstandard		NAV - navíc	
NAD - nadstandard		OPR - oprava	
Výpočet ceny nákladovým způsobem			
Koeficient vybavení - odpovídá stavu při místním šetření	K4	-	0,59056
Základní cena upravená = ZC * K4 * K5 * Ki	ZCU	Kč/m3	1 225,41
Opotřebení analytickou metodou	A	%	80,75
Výchozí cena = ZCU * OP	CN	Kč	181 949,17
Odpočet opotřebení = CN * A / 100	OK	Kč	146 916,91
Cena ke dni odhadu = CN - OK	CS _N	Kč	35 032,26
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	pp	-	0,866
Cena stavby	CS	Kč	30 328,31
Zaokrouhlení ceny	CS	Kč	30 328,00

Pol.	Konstr. a vybavení	Provedení	Obj.pod.	Podíl	C.podíl
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
1	Základy	kamenné	0,06200	1,00	0,06200
					0,00000
2	Obvodové stěny	kamenné tl. nad 15 cm	0,30400	1,00	0,30400
					0,00000
3	Stropy	chybí	0,19300	1,00	0,19300
					0,00000
4	Zastřešení	sedlová střecha	0,10800	1,00	0,10800
					0,00000
5	Krytiny střech	z keramických tašek	0,06900	1,00	0,06900
					0,00000
6	Klempířské konstr.	žlab, svod - pozinkovaný plech	0,01900	0,50	0,00950
		chybí	0,01900	0,50	0,00950
7	Úpravy povrchů	omítky vápenné	0,04900	1,00	0,04900
					0,00000
8	Schodiště	chybí	0,03800	1,00	0,03800
					0,00000
9	Dveře	chybí	0,03100	1,00	0,03100
					0,00000
10	Okna	chybí	0,01000	1,00	0,01000
					0,00000
11	Podlahy	mlat	0,06800	1,00	0,06800
					0,00000
12	Elektroinstalace	220 V	0,04900	1,00	0,04900
13	Navíc				0,00000
14	Navíc				0,00000
15	Navíc				0,00000
Celkem			1,01900	12,00	1,00000

Pol.	Konstr. a vybavení	Stand.	Koef.	Po prep.	A	B	C	A*B/C
[1]	[2]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]
1	Základy	POD	0,46	0,02852	0,04829	100	150	0,03220
				0,00000	0,00000		50	0,00000
2	Obvodové stěny	STA	1,00	0,30400	0,51477	100	120	0,42897
				0,00000	0,00000		40	0,00000
3	Stropy	CHY	0,00	0,00000	0,00000	0	120	0,00000
				0,00000	0,00000		40	0,00000
4	Zastřešení	STA	1,00	0,10800	0,18288	100	120	0,15240
				0,00000	0,00000		40	0,00000
5	Krytiny střech	STA	1,00	0,06900	0,11684	100	110	0,10622
				0,00000	0,00000		30	0,00000
6	Klempířské konstr.	STA	1,00	0,00950	0,01609	20	30	0,01072
		CHY	0,00	0,00000	0,00000	0	50	0,00000
7	Úpravy povrchů	STA	1,00	0,04900	0,08297	100	110	0,07543
				0,00000	0,00000		10	0,00000
8	Schodiště	CHY	0,00	0,00000	0,00000	0	40	0,00000
				0,00000	0,00000		40	0,00000
9	Dveře	CHY	0,00	0,00000	0,00000	0	105	0,00000
				0,00000	0,00000		40	0,00000
10	Okna	CHY	0,00	0,00000	0,00000	0	50	0,00000
				0,00000	0,00000		40	0,00000
11	Podlahy	CHY	0,00	0,00000	0,00000	0	60	0,00000
				0,00000	0,00000		40	0,00000
12	Elektroinstalace	POD	0,46	0,02254	0,03817	2	50	0,00153
13	Navíc	NAV	1,00	0,00000	0,00000		30	0,00000
14	Navíc	NAV	1,00	0,00000	0,00000		30	0,00000
15	Navíc	NAV	1,00	0,00000	0,00000		30	0,00000
Celkem				0,59056	1,00000			0,80746