

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 575-8/16

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. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 22.4.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Kocháň
Klabalská I/5427
760 01 Zlín

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Zlíně 27.4.2016

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: 75 112

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.4.2016 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. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. RODINNÝ DŮM
- 1.1.2. OPĚRNÉ ZDI

1.2. Příslušenství

- 1.2.1. GARÁŽ
- 1.2.2. PŘÍPOJKA ELEKTRO
- 1.2.3. KANALIZAČNÍ ŠACHTA
- 1.2.4. KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA
- 1.2.5. PŘÍPOJKA VODY
- 1.2.6. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - D
- 1.2.7. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - C
- 1.2.8. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - B
- 1.2.9. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - A

2. Ocenění pozemků

- 2.1. 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. 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 spoluvl. 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

5

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

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

11

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

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

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. 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 sepsání 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	=
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
	19,00 m ²	3,10 m
1NP	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
	19,00 m ²	3,70 m
2NP	13,95 m ²	3,25 m
	22,20 m ²	3,25 m
	237,66 m ²	3,25 m
	60,08 m ²	3,25 m
	116,03 m ²	3,05 m
Ateliér terasa - 2NP	27,93 m ²	1,00 m
	27,93 m ²	1,00 m
	38,64 m ²	1,00 m
terasa - 3NP	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)
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
Ateliér	Z	353,88 m ³
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:		<u>4 502,45 m³</u>

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 sěrková omítka	N	100
9. Vnější obklady:	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady:	chybí	S	100

11. Schody:	železobetonové s keramickým povrsem	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:	telvizní 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 přepočtení 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	29,79	100,00	29,79
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	5,09	80,00	4,07
8. Fasádní omítky:	N	3,30	100	1,54	5,08	4,04	50,00	2,02
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	4,78	90,00	4,30
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	4,90	60,00	2,94
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	1,31	100	1,00	1,31	1,04	90,00	0,94
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$								
300 000,00 / (4 502,45 * 2 070,- * 1,1500 * 2,1370) = 1,31								
28. Bazén	A	1,96	100	1,00	1,96	1,56	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 * 2,1370) = 1,96								
29. krb	A	6,11	100	1,00	6,11	4,86	100,00	4,86
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$								
1 400 000,00 / (4 502,45 * 2 070,- * 1,1500 * 2,1370) = 6,11								
Součet upravených objemových podílů:					125,62	Rozestavěnost: 89,89		
Koeficient vybavení K_4 :					1,2562			

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 070,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,2562
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 390,45
Plná cena: 4 502,45 m ³ * 6 390,45 Kč/m ³	=	28 772 681,60 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8989
Nedokončená stavba	=	25 863 763,49 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	=	24 829 212,95 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	26 318 965,73 Kč
RODINNÝ DŮM - zjištěná cena	=	26 318 965,73 Kč

1.1.2. 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 m ³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	3 225,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2920
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	8 500,46
Plná cena: 10,00 m ³ * 8 500,46 Kč/m ³	=	85 004,60 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	=	79 309,29 Kč
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	84 067,85 Kč
OPĚRNÉ ZDI - zjištěná cena	=	84 067,85 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. 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 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 zemona 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
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	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	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):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 555,22
Plná cena: 899,75 m ³ * 3 555,22 Kč/m ³	=	3 198 809,20 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

GARÁŽ - zjištěná cena

*	0,960
=	3 070 856,83 Kč
*	1,060
=	3 255 108,24 Kč
=	3 255 108,24 Kč

1.2.2. 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):

* 2,2140

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **496,49**

Plná cena: 10,00 m * 496,49 Kč/m

= **4 964,90 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

= **4 567,71 Kč**

Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	4 841,77 Kč

PŘÍPOJKA ELEKTRO - zjištěná cena = **4 841,77 Kč**

1.2.3. 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): * 2,3110

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **19 932,38**

Plná cena: 2,00 ks * 19 932,38 Kč/ks = **39 864,76 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 = **38 270,17 Kč**

Koeficient pp * 1,060

Cena stavby CS = **40 566,38 Kč**

KANALIZAČNÍ ŠACHTA - zjištěná cena = **40 566,38 Kč**

1.2.4. 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): * 2,3110

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **3 136,03**

Plná cena: 25,00 m * 3 136,03 Kč/m = **78 400,75 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: $(1 - 4,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,960
=	75 264,72 Kč
*	1,060
=	79 780,60 Kč

KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA - zjištěná cena

= **79 780,60 Kč**

1.2.5. 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):

* 2,3180

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **906,34**

Plná cena: 10,50 m * 906,34 Kč/m

= **9 516,57 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

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,933
=	8 878,96 Kč
*	1,060
=	9 411,70 Kč

PŘÍPOJKA VODY - zjištěná cena

= **9 411,70 Kč**

1.2.6. 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):

* 2,3180

Upravená cena studny

= 437 174,80 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

= 419 687,81Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 419 687,81 Kč

Koeficient pp

* 1,060

Cena stavby CS

= 444 869,08 Kč

VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - D - zjištěná cena

= 444 869,08 Kč

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

* 1,1500

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

* 2,3180

Upravená cena studny

= 437 174,80 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

= 419 687,81Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 419 687,81 Kč

Koeficient pp

* 1,060

Cena stavby CS

= 444 869,08 Kč

VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - C - zjištěná cena = 444 869,08 Kč

1.2.8. VRT PRO TAPELNÉ 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 + 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): * 2,3180

Upravená cena studny = **437 174,80 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

= 419 687,81 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp = 419 687,81 Kč

Cena stavby CS * 1,060 = **444 869,08 Kč**

VRT PRO TAPELNÉ ČERPADLO - B - zjištěná cena = **444 869,08 Kč**

1.2.9. 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 + 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): * 2,3180

Upravená cena studny = **437 174,80 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
=	419 687,81Kč
=	419 687,81 Kč
*	1,060
=	444 869,08 Kč
=	444 869,08 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - A - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. 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

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. RODINNÝ DŮM 26 318 965,70 Kč

1.1.2. OPĚRNÉ ZDI 84 067,90 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. GARÁŽ 3 255 108,20 Kč

1.2.2. PŘÍPOJKA ELEKTRO 4 841,80 Kč

1.2.3. KANALIZAČNÍ ŠACHTA 40 566,40 Kč

1.2.4. KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA 79 780,60 Kč

1.2.5. PŘÍPOJKA VODY 9 411,70 Kč

1.2.6. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - D 444 869,10 Kč

1.2.7. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - C 444 869,10 Kč

1.2.8. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - B 444 869,10 Kč

1.2.9. VRT PRO TEPELNÉ ČERPADLO - A 444 869,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem 31 572 218,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemky 2 205 500,- Kč

2. Ocenění pozemků celkem 2 205 500,- Kč

Celkem

33 777 718,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

33 777 718,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

33 777 720,- Kč

slovy: Třicetřímilionůsedmsetšedesátšedmtisícšedmsetdvacet Kč

Ve Zlíně 27.4.2016

Ing. Zdeněk Kocháň
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. 575-8/16 znaleckého deníku.