



# ZNALECKÝ POSUDEK 890/98/18

o ceně rodinného domu č.p.31 v Plačkově s příslušenstvím, obec Humpolc, okres Pelhřimov  
XX

Znalecký posudek vyžádal:

Václav Malimánek, bytem Humpolc, Masarykova 75

Účel posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely prodeje mezi občany

Majitelé:

Malimánek, Václav  
Plačkově 31, 384 01 Humpolc



Podklady pro ocenění:

Údaje z katastru nemovitostí od KÚ Pelhřimov, dříve vypracovaný znalecký posudek, sdělení spolumajitele objektu a doplňující místní šetření ze dne 7.2.1998

Posudek obsahuje 10 stran včetně titulního listu a předává se ve dvojím vyhotovení.

Znalecký posudek vypracoval:



V Humpolci, dne 16. února 1998.

**POPIS :**

XXXXXXXXXX

Oceňovaný rodinný dům se svým příslušenstvím se nachází v zastavěném území místní části Pláckov, obec Huspolec, v zastavení objektů starší venkovské zástavby. Vzhledem k tomu, že se se dnešními cenami neshodovala žádná projektové dokumentace, bylo při oceňování vycházeno jednak ze sdělení seznámajících objektu a již dříve vypracovaného znaleckého posudku, tak dále z doplnujícího místního šetření. Objekt rodinného domu je ve svém celku tvořen jednou bytovou jednotkou ve složení kuchyň, další tři obytné místnosti a tři toalety. Příslušenství tvoří koupelna, kotelná, chodba a vstupní veranda k již staršímu objektu. Byl určen pro dle sdělení na 79 let, z dalších skutečností k objektu rodinného domu náleží vedlejší plochy venkovní úpravy, stavební pozemky a pročeňovací právo. Cena se stanoví podle vyhl. č. 279/97 Sb.

**POSUDEK O CENĚ :**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**\* Rodinný dům - 65, vyhl. č. 279/97 Sb.**

XXXXXXXXXXXX

Jedná se o volně stojící objekt, bez podsklepení, podlaží a přízemí. Střecha je sedlová, prostor v podkrovní tvoří sůla. Objekt je ve své celku zděné konstrukce, držba průměrná, opotřebení se uvádí vzhledem ke stavu stáří, držba a další předpokládá se životnosti stavby 45 let na 0,81% ročně. Druh a vybavení jednotlivých konstrukcí jsou patry z příložené tabulky.

Výměry - výpočet obestavěného prostoru:

Vnitřní stavba/INP/ = 20,90 x 5,70 x 3,10 = 369,30 m<sup>3</sup>o.p.  
4,20 x 3,20 x 3,00 = 40,32 m<sup>3</sup>o.p.

Zastřešení = 20,90 x 3,70 x 1,70 = 202,52 m<sup>3</sup>o.p.

Celkem: 612,14 m<sup>3</sup>o.p.

Ocenění: ZCU = ZC x K4 x K5 x K1 x Kp

ZC - jedná se o objekt typu "A" s cenou 2.290,- Kč

K4 = 1 - 70,54 x 0,46% = 0,782  
Zavedené hodnoty se upravuje na koeficient 0,80/

K5 = regionový koeficient pro místní část Pláckov/Obec Huspolec/  
číslo 1,00

K1 - koeficient zřevní cen staveb číslo 1,339

Kp = koeficient prodejnosti číslo 0,634

ZCU = 2.290,- x 0,80 x 1,00 x 1,339 x 0,634 = 1.585,- Kč

612,14 m<sup>3</sup>o.p. x 1.585,- = 981.277,70 Kč

Snižení ceny o opotřebení: 79 let x 0,81% = 64%

*Handwritten calculations:*  
158  
- 729  
30  
1614

*Handwritten calculations and notes:*  
10 45  
146 3  
179 3  
119 13  
131 44  
73 81 34  
179 28  
190 85  
Handwritten signature

## \* Vedlejší stavby - 57, vyhl.č.279/97 Sb.

XXXXXXXXXXXXXX

### Název: Bývalá stodola

- jedná se o volně stojící objekt, přízemní konstrukce, střecha sedlová. Obvodové stěny jsou zděné konstrukce, údržba zhoršená. Stáří objektu bylo určeno dle sdělení na 79 let, opotřebení se uvažuje na celkových 80%. Druh a vybavení jednotlivých konstrukcí jsou patrné z příložené tabulky.

Výměry - výpočet obestavěného prostoru:

Vrchní stavba/INP/ -  $9,40 \times 6,20 \times 3,10 = 180,66 \text{ m}^3 \text{ o.p.}$

Zastřešení -  $9,40 \times 6,20 \times 1,50 = 87,42 \text{ m}^3 \text{ o.p.}$

Celkem: 268,08 m<sup>3</sup> o.p.

Oceňování:  $ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times K1 \times Kp$

ZC - jedná se o objekt typu "A" s cenou 1.250,- Kč

K4 - koeficient vybavenosti stavby činí dle daných konstrukcí 0,93

K5 - polohový koeficient pro místní část Plačkov/obec Humpolec/ činí 1,00

K1 - koeficient změny cen staveb činí 1,325

Kp - koeficient prodejnosti činí 0,634

$ZCU = 1.250,- \times 0,93 \times 1,00 \times 1,325 \times 0,634 = 977,- \text{ Kč}$

$268,08 \text{ m}^3 \text{ o.p.} \times 977,- = 261.914,16 \text{ Kč}$

$261.914,16 \times 0,20 = 52.382,83 \text{ Kč}$

### Zděný kurník

- jedná se o objekt, který navazuje na objekt stodoly, přízemní konstrukce, střecha sedlová. Obvodové stěny jsou zděné konstrukce, údržba zhoršená. Stáří objektu bylo určeno dle sdělení na 79 let, opotřebení se uvažuje na celkových 80%. Druh a vybavení jednotlivých konstrukcí jsou patrné z příložené tabulky.

Výměry - výpočet obestavěného prostoru:

Vrchní stavba/INP/ -  $4,60 \times 3,00 \times 2,00 = 27,60 \text{ m}^3 \text{ o.p.}$

Zastřešení -  $4,60 \times 3,00 \times 0,60 = 8,28 \text{ m}^3 \text{ o.p.}$

9,4 · 6,2  
584  
158  
58,28

Čelken: 35,88 m<sup>3</sup>o.p.

Öcenění: ZCU = ZC x K4 x K5 x K1 x Kp

ZC - jedná se o objekt typu "B" s cenou 1.250,- Kč

K4 - koeficient vybavenosti stavby čini dle daných konstrukcí 0,95

K5 - polohový koeficient pro místní část Plačkov/obec Humpolec/  
čini 1,00

K1 - koeficient změny cen staveb čini 1,334

Kp - koeficient prodejnosti čini 0,634

ZCU = 1.250,- x 0,95 x 1,00 x 1,334 x 0,634 = 1.004,- Kč

35,88 m<sup>3</sup>o.p. x 1.004,- = 36.023,52 Kč

36.023,52 x 0,20 = 7.204,70 Kč

#### \* Venkovní úpravy - §10, vyhl.č.279/97 Sb.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

##### 1. Vodovodní přípojka:

.....  
- jedná se o ocelovou vodovodní přípojku, DN 25mm, délka  
10,0bm, stáří 30 let, opotřebení 60%. K5 = 1,00. K1 = 1,368. Kp =  
0,634

Öcenění: 10,0bm x 340,- = 3.400,00 Kč  
3.400,00 x 0,4 = 1.360,00 Kč  
1.360,00 x 1,368 x 0,634 = 1.179,54 Kč  
.....

##### 2. Kanalizační přípojka:

.....  
- jedná se o kanalizační přípojku z kameniny, DN 150mm, délka  
1,0bm, stáří 30 let, opotřebení 33%. K5 = 1,00. K1 = 1,368. Kp = 0,634

Öcenění: 1,0bm x 1.180,- = 1.180,00 Kč  
1.180,00 x 0,65 = 767,00 Kč  
767,00 x 1,368 x 0,634 = 665,22 Kč  
.....

##### 3. Zpevněné plochy:

.....  
- jedná se o zpevněnou plochu z betonové mazaniny tl. 10cm, plocha  
30,0m<sup>2</sup>, stáří 40 let, opotřebení 80%. K5 = 1,00. K1 = 1,334. Kp =  
0,634

Öcenění: 30,0m<sup>2</sup> x 235,- = 7.050,00 Kč  
7.050,00 x 0,2 = 1.410,00 Kč  
1.410,00 x 1,334 x 0,634 = 1.192,51 Kč  
.....

##### 4. Ploty:

.....

- jedná se o plot přední s betonovou podezdívkou, vrchní část je tvořena prkennou ohradou s impregnací. Jedná se o 9,8 m<sup>2</sup> pohl. plochy, stáří 30 let, opotřebení 80%.K5 = 1,00.K1 = 1,334.Kp = 0,634

Ocenění: 9,8 m<sup>2</sup> pohl. pl. x 435,- = 4.263,00 Kč  
4.263,00 x 0,2 = 852,60 Kč  
852,60 x 1,334 x 0,634 = 721,09 Kč  
.....

5. Ploty:

.....  
- jedná se o plot průběžný, bez podezdívky, vrchní část je tvořena ocelovými mřížkami na ocelových sloupcích, bez nátěru. Jedná se o 186,0 m<sup>2</sup> pohl. plochy, stáří 40 let, opotřebení 85%.K5 = 1,00.K1 = 1,334.Kp = 0,634

Ocenění: 186,0 m<sup>2</sup> pohl. pl. x 240,- = 44.640,00 Kč  
44.640,00 x 0,15 = 6.696,00 Kč  
6.696,00 x 1,334 x 0,634 = 5.663,18 Kč  
.....

6. Podezdívka:

.....  
- jedná se o betonovou podezdívku, monolitickou, délka 6,5bm, stáří 30 let, opotřebení 60%.K5 = 1,00.K1 = 1,334.Kp = 0,634

Ocenění: 6,5bm x 950,- = 6.175,00 Kč  
6.175,00 x 0,4 = 2.470,00 Kč  
2.470,00 x 1,334 x 0,634 = 2.089,01 Kč  
.....

7. Plotová vrátka:

.....  
- jedná se o ocelová plotová vrátka s plechovou a drátěnou výplní, 2ks, stáří 40 let, opotřebení 85%.K5 = 1,00.K1 = 1,334.Kp = 0,634

Ocenění: 2ks x 1.450,- = 2.900,00 Kč  
2.900,00 x 0,15 = 435,00 Kč  
435,00 x 1,334 x 0,634 = 367,90 Kč  
.....

8. Zemní sklep:

.....  
- jedná se o zděný zemní sklep, 29,0 m<sup>3</sup>o.p., stáří 45 let, opotřebení 80%.K5 = 1,00.K1 = 1,334.Kp = 0,634

Ocenění: 29,0m<sup>3</sup>o.p. x 1.800,- = 52.200,00 Kč  
52.200,00 x 0,2 = 10.440,00 Kč  
10.440,00 x 1,334 x 0,634 = 8.829,69 Kč  
.....

-----  
Celkem:

20.708,14 Kč  
-----

\* Stavební pozemky - 623, vyhl.č.279/97 Sb.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX





## VEDLEJŠÍ STAVBY

DRUH OBJEKTU: Bývalá stodola

TYP OBJEKTU: "A"

POLOŽKA	KONSTRUKCE	VYBAVENÍ	STANDARD-S NADSTANDARD-N PODSTANDARD-P	OBJEM. PODÍL
1.	ZÁKLADY	kamenné bez izolace	P	
2.	OSV.STĚNY	zdívo tl.50cm	S	
3.	STROPY	nejsou	P	
4.	KROV	sedlový	S	
5.	KRYTINA	cementové tašky	B	
6.	KLEMP.KONSTR.	řlaby, svody, pozink.	S	
7.	ÚPR.POVRCHU	váp.hrubá omítka	P	
8.	SCHODIŠTĚ	není	P	
9.	DVEŘE	dřevěné + vrata	S	
10.	OKNA	nejsou	P	
11.	PODLAHY	hliněný mlát	P	
12.	ELEKTROINST.	není	P	

## Poznámka:

Vzhledem k daným konstrukčním prvkům se jedná o koeficient  
vybavenosti 0,93



-9-

VEGLEJŠÍ STAVBY

\*\*\*\*\*

DRUH OBJEKTU: Zděný kurník

TYP OBJEKTU: "B"

POLOŽKA	KONSTRUKCE	V Y B A V Ě N Í	STANDARD-S NADSTANDARD-N PODSTANDARD-P	OBJEM. PODÍL
1.	ZÁKLADY	kamenné bez izolace	P	
2.	OBV. STĚNY	zdívo tl.50cm	S	
3.	STROPY	dřevěné	S	
4.	KROV	sedlová střecha	S	
5.	KRYTINA	cementové tašky	S	
6.	KLEMP.KONSTR.	žlaby, svody, pozink	S	
7.	ÚPR. POVRCHU	vápenná hrubá omítka	P	
8.	SCHODIŠTĚ	není	-	
9.	DVEŘE	dřevěné	S	
10.	OKNA	nejsou	P	
11.	PODLAHY	hrubý beton	P	
12.	ELEKTROINST.	není	P	

Poznámka:

Vzhledem k daným konstrukčním prvkům se jedná o koeficient vybavenosti 0,95

