



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# SNÍŽENÍ CENY RODINNÉHO DOMU V LELEKOVICÍCH V DŮSLEDKU ZJIŠTĚNÝCH VAD A PORUCH.

REDUCTION PRICES HOUSE IN LELEKOVICE AS A RESULT OF DEFECTS OR FAULTS.

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. VERONIKA FALTUSOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. LUBOMÍR WEIGEL, CSc.

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/2013

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Veronika Faltusová

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Snížení ceny rodinného domu v Lelekovicích v důsledku zjištěných vad a poruch.**

v anglickém jazyce:

**Reduction prices house in Lelekovice as a result of defects or faults.**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Studentka v práci nejprve provede podrobný popis RD, bude zde rozebráno jaké vady a poruchy na základě stavebně technického průzkumu stavby byly na objektu zjištěny. Bude proveden rozbor vhodných metod pro stanovení snížení ceny nemovitosti na základě těchto zjištění a navržena metodika výpočtu. Na závěr studentka provede samotné ocenění vybraného rodinného domu s aplikací zvolené nejvhodnější metodiky.

Cíle diplomové práce:

Cílem bude návrh metodiky výpočtu snížení hodnoty vybraného rodinného domu v Lelekovicích zatíženého zjištěnými vadami nebo poruchami.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2010, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.

Kupilík Václav: Závady a životnost staveb. Nakladatelství grada

Fajkoš, A. -Novotný, M. - Straka, B.: Střechy I. Opravy a

Rekonstrukce. Grada publishing, s.r.o., Praha 2000

Vedoucí diplomové práce: Ing. Lubomír Weigel, CSc."

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.  
V Brně, dne 2.10.2012

L.S.

## ***Abstrakt***

Diplomová práce se věnuje problematice zjišťování příčin vad a poruch se zaměřením na konkrétní nemovitost a jejich významnost při zjišťování ceny nemovitosti.

První část je zaměřena na teorii, kde jsou objasněny základní pojmy užívané při oceňování nemovitostí, základní metody oceňování nemovitostí a kategorizace vad a poruch staveb. V této kapitole je zahrnuta i analýza realitního trhu v letech 2008 – 2013.

Druhá část je věnována zjištění výše majetkové újmy u konkrétní nemovitosti, jejíž výpočet je založen na stavebně technickém průzkumu konkrétní nemovitosti a následném ocenění nemovitosti s ohledem na výsledky průzkumu.

Cílem práce je vytvořit návrh postupu pro snížení ceny nemovitosti s vadou.

## ***Abstract***

This thesis deals with the issue of determining the causes of defects and failures, focusing on a specific property and their significance in determining the price of the property.

The first part focuses on the theory explaining the basic concepts used in the valuation of real estate, basic methods of property valuation and classification of construction defects and failures. This chapter includes an analysis of the real estate market in the years 2008 - 2013.

The second part is devoted to determining the amount of property damage at a specific property, the calculation of this particular property which is based on technical surveys and subsequent valuation of the property with regard to the results of the survey.

The aim is to create a design procedure for reducing the price of the property with the defect.

## ***Klíčová slova***

Vada, porucha, trhlina, sanace, ocenění, cena, hodnota, nemovitost.

## ***Keywords***

Defect, malfunction, flaw, reconstruction, valuation, price, value, property.

***Bibliografická citace***

FALTUSOVÁ, V. Snížení ceny rodinného domu v Lelekovicích v důsledku zjištěných vad a poruch. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 130 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Lubomír Weigel, CSc.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Ráda bych vyjádřila poděkování Ing. Lubomíru Weigelovi, CSc. za odborné vedení této diplomové práce. Jeho cenné rady a připomínky mi pomohly k jejímu vypracování.

# OBSAH

|        |                                                                                   |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | ÚVOD.....                                                                         | 12 |
| 2      | TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRO OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU S VADOU.....                     | 13 |
| 2.1    | Právní předpisy související s oceňováním nemovitostí.....                         | 13 |
| 2.2    | Základní pojmy související s oceňováním nemovitostí.....                          | 14 |
| 2.2.1  | <i>Hodnota a cena</i> .....                                                       | 14 |
| 2.2.2  | <i>Věc</i> .....                                                                  | 18 |
| 2.2.3  | <i>Součást věci</i> .....                                                         | 18 |
| 2.2.4  | <i>Příslušenství věci</i> .....                                                   | 18 |
| 2.2.5  | <i>Pozemek</i> .....                                                              | 19 |
| 2.2.6  | <i>Parcela</i> .....                                                              | 20 |
| 2.2.7  | <i>Stavba</i> .....                                                               | 21 |
| 2.2.8  | <i>Rodinný dům</i> .....                                                          | 23 |
| 2.2.9  | <i>Porucha</i> .....                                                              | 23 |
| 2.2.10 | <i>Vada</i> .....                                                                 | 23 |
| 2.2.11 | <i>Sanace</i> .....                                                               | 23 |
| 2.2.12 | <i>Údržba</i> .....                                                               | 23 |
| 2.3    | Základní metody oceňování nemovitostí.....                                        | 24 |
| 2.3.1  | <i>Porovnávací (srovnávací, komparační) metody</i> .....                          | 24 |
| 2.3.2  | <i>Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti</i> ..... | 24 |
| 2.3.3  | <i>Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny – nákladový způsob)</i> .....       | 24 |
| 2.3.4  | <i>Metoda výnosové hodnoty (výnosový způsob)</i> .....                            | 24 |
| 2.3.5  | <i>Metoda rentního oceňování</i> .....                                            | 24 |
| 2.3.6  | <i>Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny váženým průměrem</i> .....               | 24 |
| 2.3.7  | <i>Indexové metody</i> .....                                                      | 25 |
| 2.3.8  | <i>Oceňování podle účetní hodnoty</i> .....                                       | 25 |



|       |                                                                 |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------|----|
| 2.3.9 | <i>Metoda zbytku (reziduální metoda)</i>                        | 25 |
| 2.4   | Škoda a majetková újma                                          | 26 |
| 2.4.1 | <i>Škoda</i>                                                    | 26 |
| 2.4.2 | <i>Odpovědnost za škodu</i>                                     | 26 |
| 2.4.3 | <i>Náhrada za škodu</i>                                         | 26 |
| 2.4.4 | <i>Výpočet výše majetkové újmy</i>                              | 31 |
| 2.5   | Analýza realitního trhu 2008 – 2013                             | 35 |
| 2.5.1 | <i>Kraje a okresy ČR v letech 2009 - 2011</i>                   | 37 |
| 2.5.2 | <i>Výhled do roku 2013</i>                                      | 39 |
| 2.5.3 | <i>Průzkum realitního trhu v obci Lelekovice a v jeho okolí</i> | 39 |
| 2.6   | Vady a poruchy související s vadou domu v Lelekovicích          | 41 |
| 2.6.1 | <i>Zjistitelnost a významnost vad</i>                           | 41 |
| 2.6.2 | <i>Sanace trhlin</i>                                            | 45 |
| 2.6.3 | <i>Vznik trhlin</i>                                             | 46 |
| 3     | NÁVRH ZPŮSOBU SNÍŽENÍ CENY DOMU V LELEKOVICÍCH                  | 51 |
| 3.1   | Posouzení a sanace trhliny v uličním zdivu                      | 51 |
| 3.1.1 | <i>Zjistitelnost</i>                                            | 51 |
| 3.1.2 | <i>Závažnost a příčina vady</i>                                 | 51 |
| 3.1.3 | <i>Odstranitelnost vady</i>                                     | 52 |
| 3.1.4 | <i>Kategorizace vady</i>                                        | 52 |
| 3.1.5 | <i>Klasifikace vady</i>                                         | 52 |
| 3.1.6 | <i>Stáří vady</i>                                               | 52 |
| 3.1.7 | <i>Sanace vady</i>                                              | 52 |
| 3.1.8 | <i>Náklady na opravu</i>                                        | 53 |
| 3.2   | Návrh metodiky výpočtu snížení ceny domu                        | 54 |
| 3.2.1 | <i>Možné přístupy k výpočtu</i>                                 | 54 |

|       |                                                                                  |     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 3.2.2 | <i>Výpočet prodejní ceny stavby s vadou</i> .....                                | 55  |
| 3.2.3 | <i>Odhad prodejní ceny stavby s vadou</i> .....                                  | 56  |
| 3.2.4 | <i>Výpočet výše majetkové újmy VMÚ</i> .....                                     | 56  |
| 3.2.5 | <i>Vyhodnocení příkladu</i> .....                                                | 57  |
| 4     | <b>ZÁVĚR</b> .....                                                               | 58  |
| 5     | <b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ</b> .....                                             | 59  |
| 6     | <b>SEZNAM POUŽITÝCH PŘÍLOH</b> .....                                             | 61  |
|       | <i>Příloha A: Zjištění stavu nemovitosti domu v Lelekovicích (pasport)</i> ..... | 62  |
|       | <i>Příloha B: Znalecký posudek č. I-01/2013</i> .....                            | 83  |
|       | <i>Příloha C: Položkový rozpočet</i> .....                                       | 127 |

# 1 ÚVOD

Návrh, realizace a užívání stavby, to jsou tři různé etapy, kterými si musí projít každá stavba. Již při návrhu stavby a v projektové dokumentaci se mohou vyskytnout vady a to z důvodu neznalosti budoucího staveniště, nebo jeho změny po dobu navrhování stavby, nedodržení předpisů, nezkušenosti, nedbalosti. Při samotné realizaci je nutné dbát řádného provedení stavby. Nesprávný postup nebo načasování může být příčinou vzniku budoucích projevů poruch. Vady se také mohou projevit jako následek neúdržby při samotném užívání stavby.

Vady a poruchy vyskytující se na nemovitostech je velmi obsáhlá kapitola, jako příklad jsem si vybrala rodinný dům v Lelekovicích, který je zatížen trhlinou, proto se v této diplomové práci věnuji pouze trhlinám, jejich kategorizaci a sanaci.

První část je zaměřena na teorii, kde jsou objasněny základní pojmy užívané při oceňování nemovitostí, základní metody oceňování nemovitostí a kategorizace vad a poruch staveb. V této kapitole je zahrnuta i analýza realitního trhu v letech 2008 – 2013.

Druhá část je věnována zjištění výše majetkové újmy u konkrétní nemovitosti, jejíž výpočet je založen na stavebně technickém průzkumu konkrétní nemovitosti a následném ocenění nemovitosti s ohledem na výsledky průzkumu.

Cílem této práce je vytvořit určitý postup pro zdůvodněné snížení ceny rodinného domu s trhlinami.

## **2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRO OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU S VADOU**

### **2.1 PRÁVNÍ PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ**

Oceňování nemovitostí je odborná činnost, která se řídí dle určitých pravidel a předpisů. Pro objasnění řešené problematiky jsou zde uvedeny ty nejzákladnější:

- Zákon č. **526/1990 Sb.**, o cenách se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.
- Zákon č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb., který upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.
- Vyhláška č. **3/2008 Sb.**, o provádění některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

## 2.2 ZÁKLADNÍ POJMY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ

V praxi oboru oceňování nemovitostí se setkáváme s celou řadou specifických pojmů, jejichž význam musíme dobře ovládat, abychom přesným vyjádřením určili tu správnou věc.

### 2.2.1 Hodnota a cena

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy hodnota a cena. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují. [1]

#### *Hodnota*

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [1]

Hodnota věci ve stejném čase a místě může být pro každého uživatele jiná, jelikož každý uživatel má jiné preference a požadavky na danou věc. Z tohoto důvodu nelze hodnotu věci vyjádřit přesně stanovenou peněžní částkou, ale bude se pravděpodobně pohybovat v nějakém rozmezí, které lze odhadnout.

#### *Cena*

Cena je pojem ekonomicky konkrétní – cena je dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní majetek. [4]

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., o cenách (ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb.), v němž stanoví:

## § 1

*(2) Cena je peněžní částka*

*a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*

*b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. (Cena zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.) [7]*

Zákon č. 151/1997 Sb. jasně specifikuje případy, kdy je potřeba provést úřední ocenění zjištěnou cenou:

## §1

*(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro oceňování majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.*

*(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.*

*(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí*

*a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,*

*b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu [6]*

Zvláštními předpisy jsou:

- § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech

- § 5 odst. 2 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.

- § 33 zákona č. 42/1994 Sb. o penzijním připojištění se statním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením

- § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim

- § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a

správce dědictví

- § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

Pokud zvláštní předpisy odkazují na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon dále platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy, které jsou uvedené v části čtvrté až deváté tohoto zákona.

Vlastní cenu při koupi nebo prodeji je také možno sjednat dohodou, v libovolné výši, odchylně od předpisu. [1]

Dalšími druhy cen a hodnot používanými v oboru oceňování nemovitostí jsou:

### ***Cena pořizovací („historická“)***

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. [1]

### ***Cena reprodukční***

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční se zjišťuje podrobným položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU). [1]

Tento typ ceny se zejména používá v pojišťovnictví, při stanovení výše pojistného, případně při plnění škody na nemovitosti. [3]

### ***Věcná hodnota***

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Obdobou této ceny je cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti  $K_p$ . [1]

### **Výnosová hodnota**

Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Označuje se  $C_v$ .

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz, dle vzorce:

$$C_v = (\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok} / \text{úroková míra v \% za rok}) \times 100 \% [1]$$

### **Cena obvyklá (obecná, tržní)**

Dle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.:

#### *§ 2*

*(1) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 trhu 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. [6]*

Tržní hodnotu lze definovat i jako ocenění práv k majetku, tzn. právo nemovitost vlastnit, užívat, pronajmout, prodat, zastavit, či jinak s ní nakládat. [3]

### **Výchozí cena**

Výchozí cena je pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení. [1]

### **Jednotková cena**

Jednotkovou cenou se rozumí cena za jednotku ( $m^3$ ,  $m^2$ , m, ha, apod.). [1]



### 2.2.2 Věc

Platný občanský zákoník ani žádný jiný právní předpis legální definici neobsahuje. V současné době lze pojem věc definovat jako hmotný předmět, který je zároveň ovladatelný a užitečný a slouží pro potřeby lidí.

Dle občanského zákona č. 40/1964 Sb.:

#### § 118

*(1) Předmětem občanskoprávních vztahů jsou věci, a pokud to jejich povaha připouští, práva nebo jiné majetkové hodnoty.*

*(2) Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.*

#### § 119

*(1) Věci jsou movité nebo nemovité.*

*(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [5]*

### 2.2.3 Součást věci

Dle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb.:

#### § 120

*(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*

*(2) Stavba není součástí pozemku. [5]*

Neoddělitelnost je chápána jako neoddělitelnost fyzická, technická i funkční. To znamená, že pokud se ke stavbě hlavní vystaví např. přístavba a obě stavby se provozně propojí, stává se z přístavby součást stavby hlavní.

Součást věci nemůže být samostatnou věcí v právním slova smyslu. Hlavní věc a její součásti tvoří jeden nedělitelný celek.

Za součást pozemku se považují trvalé porosty, zpevněné plochy, venkovní úpravy apod. Podstatná je neoddělitelnost a funkční spjatost s pozemkem.

### 2.2.4 Příslušenství věci

Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. definuje pojem příslušenství věci takto:

## § 121

*(1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.*

*(2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*

*(3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním. [5]*

Příslušenstvím věci se rozumí např. samostatně stojící kůlna, která je příslušenstvím stavby a je se stavbou trvale užívána. Příslušenství nebo věc hlavní se však dá samostatně převádět a tím povaha příslušenství zaniká. Příslušenstvím pozemku je pak např. septik, přípojka kanalizace a vody apod.

### 2.2.5 Pozemek

Dle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. se rozumí:

## § 27

*a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*

[8]

Dle zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. je vymezeno několik druhů pozemků:

## §9

*(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na*

*a) stavební pozemky, kterými jsou*

*1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*

*2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvorí, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v*

*katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*

*3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*

*b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*

*c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*

*d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*

*e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*

*(2) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen*

*podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.*

*(3) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru*

*nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. [6]*

*Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. je pak stavební pozemek definován takto:*

## *§ 2*

*b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*

*c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. [9]*

### **2.2.6 Parcela**

*Dle katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. se rozumí:*

*b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*

*c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

*d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,*

*g) výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku. [8]*

### 2.2.7 Stavba

Stavba je určitý výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a podle jejího využití v terénu. Jedná se o jednotlivý stavební objekt, nikoli však o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě by pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímal postavení stavby hlavní (rodinný dům, rekreační chata, garáž) a jiný postavení stavby vedlejší (studna, kolna). Konkrétní stavba je pak určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem v případě rekreačních chat, obcí ev. katastrálním územím, na němž je postavena. Pokud stavba nemá popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž leží. Za stavbu se také bere i stavba nepovolená či nezakladovaná. Za vznik stavby je považován stav, kdy obrysy objektu již začnou být zřetelné, stejně jako dispozice prvního nadzemního podlaží. Obvykle stačí alespoň 1 metr výšky stěn tohoto podlaží, ale v některých případech je vyžadovaná plná výška stěn. Pokud se výška stěn sníží pod hodnotu 1 metr, obvykle to znamená zánik stavby. [1]

Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. je pojem stavba definován takto:

*(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které*

*stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*

*(4) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.*

*(5) Změnou dokončené stavby je*

*a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*

*b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*

*c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.*

*(6) Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem. [9]*

*Zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. člení stavby:*

### *§3*

*(1) Pro účely oceňování se stavby člení na*

*a) stavby pozemní, kterými jsou*

*1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*

*2. venkovní úpravy,*

*b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

*c) vodní nádrže a rybníky,*

*d) jiné stavby.*

*Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.*

*(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení*

*a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitost a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. [6]*

### **2.2.8 Rodinný dům**

Dle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb. se rodinným domem rozumí:

#### **§ 2**

##### *a) stavbou pro bydlení*

*2. Rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní.*

### **2.2.9 Porucha**

Změna konstrukce proti původnímu stavu, která zhoršuje její spolehlivost, popř. snižuje její bezpečnost, předpokládanou ekonomickou životnost a užitnou jakost, zhoršuje stav budovy, případně může i užívání zastavit. [17]

### **2.2.10 Vada**

Nedostatek konstrukce, způsobený nevhodným návrhem konstrukce (v projektu) nebo špatným provedením. [17]

### **2.2.11 Sanace**

Soubor náprav ve stávajících stavebních objektech. [4]

### **2.2.12 Údržba**

Pravidelná péče o základní prostředky, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází se tím následkům vzniku možných vad. Zachovává se jejich provozuschopný stav, bezpečný provoz. [14]

## **2.3 ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

### **2.3.1 Porovnávací (srovnávací, komparační) metody**

Tyto metody vychází z porovnání s prodeji podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé, u kterého se sestaví soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách a je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost (etalon) a s touto je pak porovnávaná nemovitost oceňována. Tato metoda je vhodná pro opakované použití jednou zpracovaných údajů. [1]

### **2.3.2 Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti**

Tento přístup vychází z realizovaných prodejů stejných věcí, kdy se zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a časovou (věcnou hodnotou). Tímto koeficientem se následně pak násobí časová cena oceňované věci. [1]

### **2.3.3 Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny – nákladový způsob)**

U této metody se vychází z reprodukční ceny k datu ocenění, a ta se pak snižuje o odpočet opotřebení. [1]

### **2.3.4 Metoda výnosové hodnoty (výnosový způsob)**

Základem jsou budoucí zisky, které majitel může získat, když bude svou nemovitost pronajímat. Tyto zisky se pak diskontováním (odúročením) převádějí na současnou hodnotu a sčítají se. Tímto způsobem dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovitostí s možnými zisky při investování částky ve výši ceny věci na úroky. Míra kapitalizace se nejsprávněji zjišťuje z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou. [1]

### **2.3.5 Metoda rentního oceňování**

Zohledňuje různé podmínky, jež mají různí výrobci nebo majitelé srovnatelných věcí (ložiska surovin, zemědělská půda). [1]

### **2.3.6 Metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny váženým průměrem**

Tento průměr se vypočte zpravidla z hodnoty věcné a výnosové. [1]

### **2.3.7 Indexové metody**

Pomocí různě zvolených nebo odvozených indexů se provádí přepočet cen. [1]

### **2.3.8 Oceňování podle účetní hodnoty**

### **2.3.9 Metoda zbytku (reziduální metoda)**

Používá se zpravidla v případech ocenění té nemovitosti, která není ve stavu vhodném k používání. Principem je ocenění nemovitosti za fiktivního předpokladu, že je v pořádku, a následném odečtení nákladů na dosažení tohoto použitelného stavu. [1]



## **2.4 ŠKODA A MAJETKOVÁ ÚJMA**

Dle charakteru diplomové práce je třeba vysvětlit pojmy a postupy při stanovení výše škody a majetkové újmy.

### **2.4.1 Škoda**

Škoda označuje v českém právu újmu, kterou osoba (tzv. poškozený) utrpí na svém majetku nebo penězi ocenitelných majetkových právech v důsledku protiprávního jednání jiné osoby (tzv. škůdce).

Rozlišují se dvě složky škody: skutečná škoda, která představuje hodnotu, o kterou byl v důsledku protiprávního jednání škůdce zmenšen majetek poškozeného, a ušlý zisk, což je majetkový prospěch, jehož by poškozený jinak pravděpodobně dosáhl, nebýt škody. [10]

### **2.4.2 Odpovědnost za škodu**

Právní odpovědnost dopadá na každého, kdo má deliktní způsobilost. Deliktní způsobilost mají všechny právnické osoby a ty osoby fyzické, jejichž mentální schopnosti (dané zejména věkem) a momentální duševní stav (příčetnost) dovolují, aby fyzická osoba rozpoznala protiprávnost (škodlivost) svého jednání a mohla je ovládnout.

- Obecná odpovědnost - odpovědnost za zavinění, subjektivní odpovědnost.
- Objektivní odpovědnost – odpovědnost bez ohledu na zavinění. Objektivní odpovědnost lze vyvozovat pouze tam, kde to stanoví právní předpis. [10]

### **2.4.3 Náhrada za škodu**

Nárok na náhradu škody vzniká přímo ze zákona, jsou-li současně splněny tři zákonné podmínky:

- vznik škody,
- příčinná souvislost (kausální nexus) mezi protiprávním jednáním škůdce a vzniklou škodou,
- zavinění (buď úmyslné, nebo nedbalostní)

První dvě podmínky dokazuje u soudu vždy poškozený, podmínka třetí se naopak předpokládá (presumuje) a chce-li se škůdce zbavit odpovědnosti (vyvinít se), musí prokázat, že škodu nezavinil. [10]

Náhrada škody je protihodnota, kterou je povinen poskytnout poškozenému ten, kdo podle právních předpisů za způsobení škody odpovídá.

Náhrada může být:

- (naturální) restituce – uvedením v předešlý stav,
- kompenzace – poskytnutí ekvivalentu újmy v penězích (náhrada relativní),
- satisfakce (zadostiučinění), např. bolestné. [10]

### ***Odpovědnost a náhrada škody dle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v aktuálním znění***

#### *Hlava druhá - Odpovědnost za škodu*

#### *Oddíl první - Obecná odpovědnost*

#### *§ 420*

*(1) Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.*

*(2) Škoda je způsobena právnickou osobou anebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle tohoto zákona neodpovídají; jejich odpovědnost podle pracovněprávních předpisů není tím dotčena.*

*(3) Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.*

#### *§ 420a*

*(1) Každý odpovídá za škodu, kterou způsobí jinému provozní činností.*

*(2) Škoda je způsobena provozní činností, je-li způsobena*

*a) činností, která má provozní povahu, nebo věcí použitou při činnosti,*

*b) fyzikálními, chemickými, popřípadě biologickými vlivy provozu na okolí,*

*c) oprávněným prováděním nebo zajištěním prací, jimiž je způsobena jinému škoda na nemovitosti nebo je mu podstatně ztíženo nebo znemožněno užívání nemovitosti.*

*(3) Odpovědnosti za škodu se ten, kdo ji způsobil, zproští, jen prokáže-li, že škoda byla způsobena neodvratitelnou událostí nemající původ v provozu anebo vlastním jednáním poškozeného.*

## *Oddíl třetí - Společná ustanovení o náhradě škody*

### *Společná odpovědnost*

#### *§ 438*

*(1) Způsobí-li škodu více škůdců, odpovídají za ni společně a nerozdílně.*

*(2) V odůvodněných případech může soud rozhodnout, že ti, kteří škodu způsobili, odpovídají za ni podle své účasti na způsobení škody.*

#### *§ 439*

*Kdo odpovídá za škodu společně a nerozdílně s jinými, vypořádá se s nimi podle účasti na způsobení vzniklé škody.*

#### *§ 440*

*Kdo odpovídá za škodu způsobenou zaviněním jiného, má proti němu postih.*

### *Zavinění poškozeného*

#### *§ 441*

*Byla-li škoda způsobena také zaviněním poškozeného, nese škodu poměrně; byla-li škoda způsobena výlučně jeho zaviněním, nese ji sám.*

### *Způsob a rozsah náhrady*

#### *§ 442*

*(1) Hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).*

*(2) Škoda se hradí v penězích; požádá-li však o to poškozený a je-li to možné a účelné, hradí se škoda uvedením do předešlého stavu.*

*(3) Byla-li škoda způsobena úmyslným trestným činem, z něhož měl pachatel majetkový prospěch, může soud rozhodnout, že je možno právo na náhradu škody uspokojit z věcí, které z majetkového prospěchu nabyt, a to i tehdy, jestliže jinak podle ustanovení občanského soudního řádu výkonu rozhodnutí nepodléhají. Dokud není právo na náhradu škody uspokojeno, nesmí dlužník s takovými věcmi v rozhodnutí uvedenými nakládat.*

#### *§ 443*

*Při určení výše škody na věci se vychází z ceny v době poškození.*

## *Snížení náhrady*

### *§ 450*

*Z důvodů zvláštního zřetele hodných soud náhradu škody přiměřeně sníží. Vezme přitom zřetel zejména k tomu, jak ke škodě došlo, jakož i k osobním a majetkovým poměrům fyzické osoby, která ji způsobila; přihlédne přitom také k poměrům fyzické osoby, která byla poškozena. Snížení nelze provést, jde-li o škodu způsobenou úmyslně. [5]*

## ***Odpovědnost a náhrada škody dle obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb.***

### *Náhrada škody*

#### *§ 373*

*Kdo poruší svou povinnost ze závazkového vztahu, je povinen nahradit škodu tím způsobenou druhé straně, ledaže prokáže, že porušení povinností bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost.*

#### *§ 374*

*(1) Za okolnosti vylučující odpovědnost se považuje překážka, jež nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále, že by v době vzniku závazku tuto překážku předvíдалa.*

*(2) Odpovědnost nevylučuje překážka, která vznikla teprve v době, kdy povinná strana byla v prodlení s plněním své povinnosti, nebo vznikla z jejich hospodářských poměrů.*

*(3) Účinky vylučující odpovědnost jsou omezeny pouze na dobu, dokud trvá překážka, s níž jsou tyto účinky spojeny.*

#### *§ 375*

*Bylo-li porušení povinnosti ze závazkového vztahu způsobeno třetí osobou, které povinná strana svěřila plnění své povinnosti, je u povinné strany vyloučena odpovědnost jen v případě, kdy je u ní vyloučena odpovědnost podle § 374 a třetí osoba by rovněž podle tohoto ustanovení nebyla odpovědnou, kdyby oprávněné straně byla přímo zavázána místo povinné strany.*

### § 376

*Poškozená strana nemá nárok na náhradu škody, pokud nesplnění povinností povinné strany bylo způsobeno jednáním poškozené strany nebo nedostatkem součinnosti, ke které byla poškozená strana povinna.*

### § 377

*(1) Strana, která porušuje svou povinnost nebo která s přihlédnutím ke všem okolnostem má vědět, že poruší svou povinnost ze závazkového vztahu, je povinna oznámit druhé straně povahu překážky, která jí brání nebo bude bránit v plnění povinnosti, a o jejích důsledcích. Zpráva musí být podána bez zbytečného odkladu poté, kdy se povinná strana o překážce dověděla nebo při náležité péči mohla dovědět.*

*(2) Jestliže povinná strana tuto povinnost nesplní nebo oprávněné straně není zpráva včas doručena, má poškozená strana nárok na náhradu škody, která jí tím vznikla.*

### § 378

*Škoda se nahrazuje v penězích; jestliže však o to oprávněná strana požádá a je-li to možné a obvyklé, nahrazuje se škoda uvedením v předešlý stav.*

### § 379

*Nestanoví-li tento zákon jinak, nahrazuje se skutečná škoda a ušlý zisk. Nenahrazuje se škoda, jež převyšuje škodu, kterou v době vzniku závazkového vztahu povinná strana jako možný důsledek porušení své povinnosti předvíдалa nebo kterou bylo možno předvídat s přihlédnutím ke skutečnostem, jež v uvedené době povinná strana znala nebo měla znát při obvyklé péči.*

### § 380

*Za škodu se považuje též újma, která poškozené straně vznikla tím, že musela vynaložit náklady v důsledku porušení povinnosti druhé strany.*

### § 381

*Místo skutečně ušlého zisku může poškozená strana požadovat náhradu zisku dosahovaného zpravidla v poctivém obchodním styku za podmínek obdobných podmínkám porušené smlouvy v okruhu podnikání, v němž podniká.*

## § 382

*Poškozená strana nemá nárok na náhradu té části škody, jež byla způsobena nesplněním její povinnosti stanovené právními předpisy vydanými za účelem předcházení vzniku škody nebo omezení jejího rozsahu.*

## § 383

*Je-li k náhradě škody zavázáno několik osob, jsou tyto osoby povinny škodu nahradit společně a nerozdílně a mezi sebou se vypořádají podle rozsahu své odpovědnosti.*

## § 384

*(1) Osoba, které hrozí škoda, je povinna s přihlédnutím k okolnostem případu učinit opatření potřebné k odvrácení škody nebo k jejímu zmírnění. Povinná osoba není povinna nahradit škodu, která vznikla tím, že poškozený tuto povinnost nesplnil.*

*(2) Povinná strana má povinnost nahradit náklady, které vznikly druhé straně při plnění povinnosti podle odstavce 1.*

## § 385

*Odstoupila-li poškozená strana při porušení smluvní povinnosti druhé strany od smlouvy, nemá nárok na náhradu škody, která vznikla tím, že nevyužila včas možnosti uzavřít náhradní smlouvu k účelu, k němuž měla sloužit smlouva, od které poškozená strana odstoupila.*

## § 386

*(1) Ve vztazích upravených tímto zákonem se lze dohodou vzdát práva na náhradu škody či toto právo omezit i před porušením povinnosti, z něhož může škoda vzniknout. Před porušením povinnosti, z něhož může škoda vzniknout, se však nelze vzdát práva na náhradu škody způsobené úmyslně ani toto právo omezit.*

*(2) Náhradu škody nemůže soud snížit. [11]*

### **2.4.4 Výpočet výše majetkové újmy**

V dnešní době se upřednostňuje náhrada škody peněžitým vyrovnáním. Naopak v případě restituce se požaduje uvedení věci v předešlý stav.

Výše majetkové újmy by byla tedy tak vysoká, aby byl plně respektován požadavek navrácení do původního stavu. Na základě tohoto principu vychází vzorec pro stanovení výše

majetkové újmy, kterého lze užít pro výpočet její výše na věcech, kde je principiálně opravu možné provést dosažením stavu před poškozením. [1]

$$\mathbf{VMU = NO + (C1 - C2)}$$

Kde: VMU - výše majetkové újmy,

NO - náklady na opravu,

C1 - cena věci před poškozením,

C2 - cena věci po opravě.

Vzorec respektuje i případné zvýšení nebo snížení hodnoty (ceny) věci provedenou opravou. Jsou-li po opravě ve významném množství využitelné zbytky, je potřeba odečíst jejich cenu, která se upraví o náklady na jejich vyzískání, úpravu k prodeji a samotný prodej.

[1] Vzorec se tedy upraví:

$$\mathbf{VMU = NO + (C1 - C2) - (Z - R)}$$

Kde: Z – cena využitelných zbytků,

R – náklady na získání a realizaci využitelných zbytků.

Pokud platí **NO > C1**, jedná se o totální (úplnou) škodu a výše majetkové újmy je potom dána cenou věci před poškozením, upravenou o cenu využitelných zbytků.

$$\mathbf{VMU = C1 - (Z - R)}$$

Pravidla pro stanovení výše majetkové újmy:

### **1. Varianta**

**C1 = C2:** hodnota (cena) věci je stejně velká po opravě (C2) jako před poškozením (C1) a výše majetkové újmy (VMU) je tedy rovna nákladům na opravu (NO).

$$\mathbf{VMU = NO}$$

### **2. Varianta**

**C1 > C2:** věc je opravou (NO) znehodnocena, její cena po opravě (C2) je menší než před poškozením (C1). Výše majetkové újmy (VMU) je rovna nákladům na opravu, zvýšeným o znehodnocení.

$$\mathbf{VMU = NO + (C1 - C2)}$$

### 3. Varianta

**C1 < C2:** věc je opravou (NO) zhodnocena. Její cena po opravě (C2) je vyšší než před poškozením (C1). Majetková újma (VMU) je rovna nákladům na opravu, sníženým o zhodnocení.

$$VMU = NO + (C1 - C2)$$

### 4. Varianta

**NO > C1:** jedná se o totální škodu. Věc je neopravitelná nebo jsou náklady na opravu (NO) vyšší, než cena věci před poškozením (C1). Majetková újma (VMU) je rovna ceně věci před poškozením, snížené o hodnotu využitelných zbytků (Z, R).

$$VMU = C1 - (Z - R)$$

V některých případech soudy vyžadují vypočíst výši majetkové újmy jako rozdíl ceny před poškozením (C1) a ceny po poškození (C3). Potom se výpočet provede dle vzorce:

$$VMU = C1 - C3$$

Ceny C1, C2, C3 by měly být v úrovni cen obvyklých, avšak protože trh s poškozenými věcmi neexistuje, volí se jako náhradní výpočet ceny věci po poškození zpětně, z ceny věci již opravené, dle vztahu:

$$C3 = C2 - NO + (Z - R) [1]$$

#### ***Způsob ocenění nemovitosti před poškozením (C1)***

Zjistí se obecná cena podle ustanovení uvedených výše. Pro stanovení výše majetkové újmy není rozhodující skutečná cena, ale rozdíl ceny před a po poškození věci. Je tedy vhodné zjistit časovou cenu stavby s tím, že se opotřebení bude počítat analytickou metodou, aby mohl být výsledek souměřitelný s dalšími následnými. [1]

#### ***Způsob ocenění nemovitosti po opravě poškození (C2)***

Způsob ocenění se proveden stejným způsobem jako v předešlém bodě s tím, že při výpočtu opotřebení analytickou metodou je třeba zvažovat životnost nově zabudovaných konstrukcí. Je vhodné ve výpočtu neuvažovat ty konstrukce, které nesouvisejí s opravou poškození. [1]



### ***Výpočet nákladů na opravu poškození***

Zjistí se rozsah opravy, související s opravou poškození, ocení se zpravidla nákladovou kalkulací nebo položkovým rozpočtem. Započítávají se i práce, které souvisí s demontáží a likvidací částí, které je nutno pro opravu poškození odstranit. [1]

### ***Zjištění výše využitelných zbytků***

Ocení se jen ty části, které nejsou použitelné pro opravu a přitom je možno je po úpravě zpeněžit. Ocení se obecnou cenou. Jako odpočitatelné položky se uvažují náklady na realizaci – vytěžení zbytků z poškozené stavby, jejich příprava na prodej a náklady spojené s prodejem. Pokud tyto náklady převýší obecnou cenu využitelných zbytků, obě položky se do výpočtu neuvažují. [1]

### ***Zjištění výše zhodnocení***

Výše zhodnocení **ZH** (se záporným znaménkem znehodnocení) se vypočte jako rozdíl ceny nemovitosti před poškozením (C1) a po provedené opravě (C2):

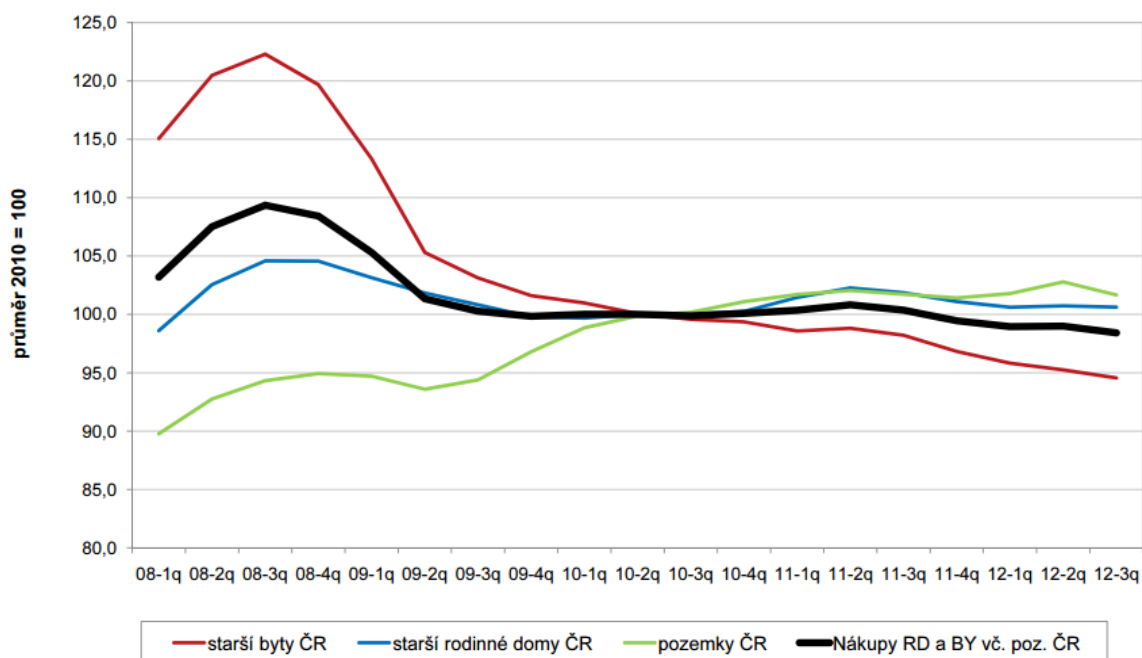
$$\mathbf{ZH = C2 - C1} \quad (\text{předpoklad } \mathbf{C1 < C2}) \quad [1]$$

## 2.5 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU 2008 – 2013

V roce 2008 vystoupaly ceny nemovitostí v České republice ve sledovaném období na nejvyšší úroveň. Krize, která následovala, dosud srazila ceny o 9,1 %. Vyplývá to ze statistiky House Price Index, kterou zveřejnil Český statistický úřad a zachycuje data ke konci třetího čtvrtletí roku 2012. House Price Index je index, který se používá pro srovnání cen nemovitostí v EU. Vývoj HPI je v České republice podobný průměru za celou Evropskou unii.

### House Price Index:

#### Nákupy starších rodinných domů a bytů včetně pozemků v ČR



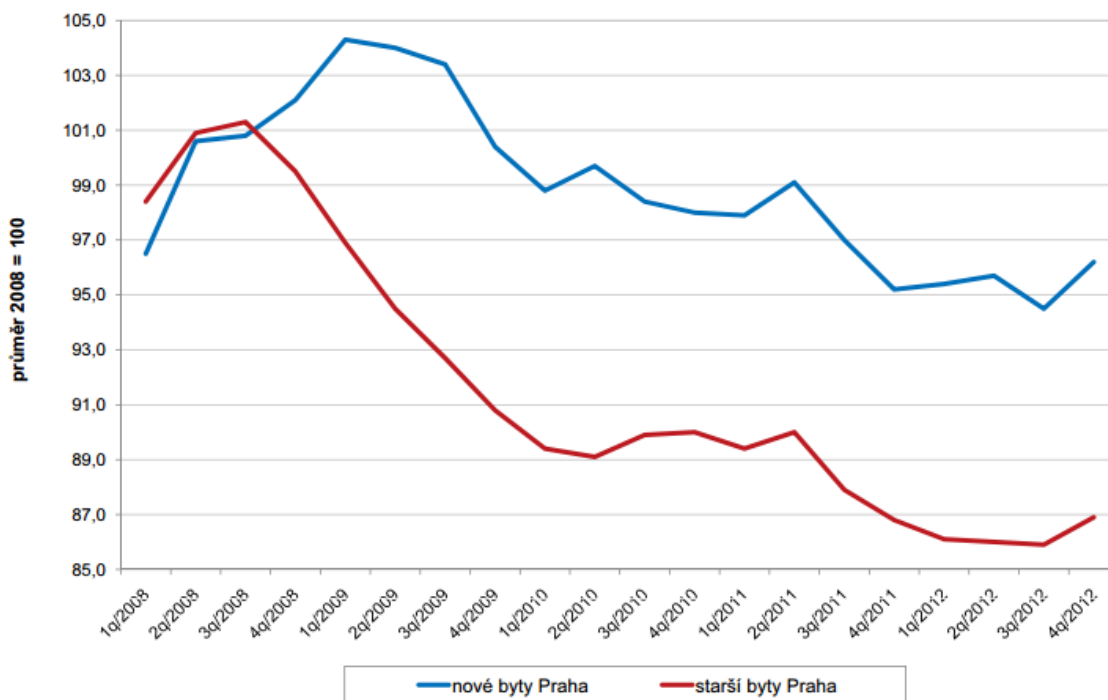
Obr. č. 1 HPI [12]

Červená linka znázorňující průběh poptávky po starších bytech v ČR jasně ukazuje pokles po světové finanční krizi, která proběhla koncem roku 2008. U rodinných domů byl po krizi zaznamenán mírnější pokles. V polovině roku 2009 prudký pokles poptávky ustal, poptávka po rodinných domech stagnuje, avšak poptávka po bytech stále klesá.

Finanční krize však pro mnohé znamenala investiční příležitost, která se projevila zvýšenou poptávkou po pozemcích a následném zvýšení cen pozemků v ČR. Sílí totiž vnímání pozemku jako vhodné investice s malým rizikem a nízkými udržovacími náklady a mnoho realizovaných obchodů bylo v prvním kvartále 2012 právě investičního charakteru. Kvalitních pozemků vhodných pro investice i výstavbu ale v České republice ubývá.

Největší zájem o koupi pozemků je v okolí velkých měst. U lokalit se špatnou dopravní dostupností je naopak patrný nezájem kupujících. [13]

### Cenový index pražských bytů: Nové byty vs. starší byty



Obr. č. 2 Cenový index pražských bytů [12]

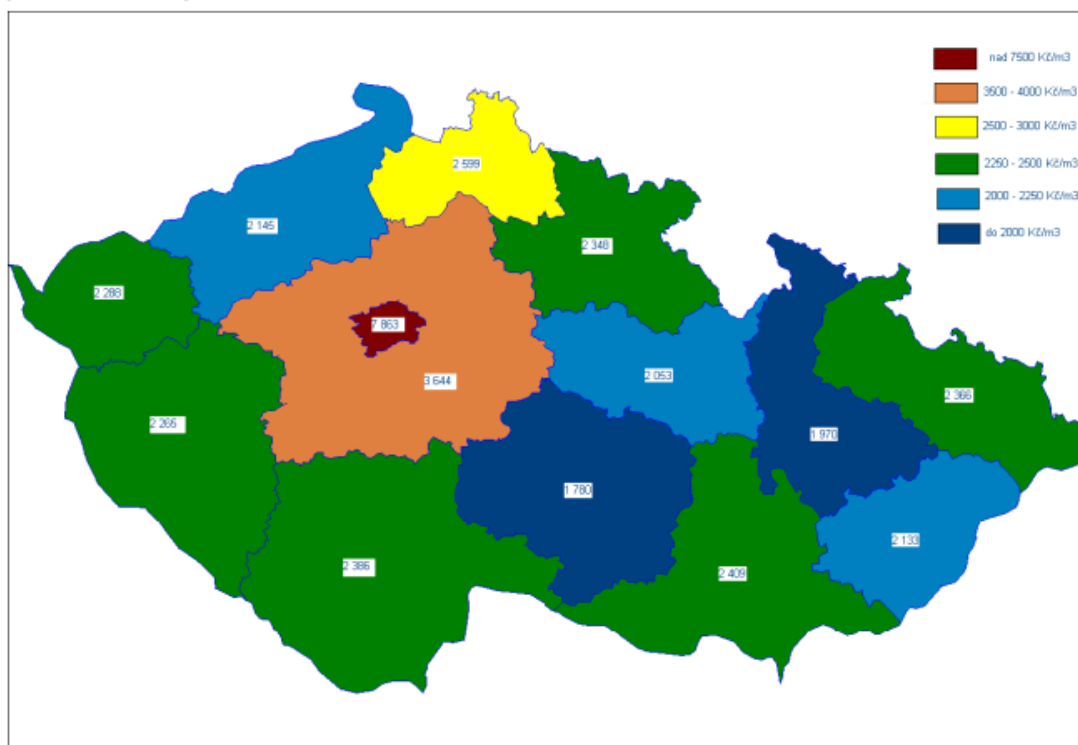
Český statistický úřad sleduje průběh cen u nových bytů pouze v pražském regionu, kvůli dostatečnému počtu vzorků. Z výše uvedeného grafu je patrné, že ceny nových pražských bytů jsou proti krizi odolnější než ceny starších pražských bytů. U novostaveb se neprojevil ani předpokládaný útlum poptávky po zvýšení základní sazby DPH od 1. ledna 2012. Celkový pokles táhly zejména starší panelové byty. U nových bytů ceny poklesly o cca 3,5%, u starších bytů je to 13% oproti průměru roku.

Ceny starších bytů v mimopražských regionech klesly v posledním čtvrtletí roku 2012 meziročně o sedm procent, v Praze naopak mírně vzrostly (o 0,2 procenta). Cenu nemovitostí velmi silně ovlivňuje trh práce. V oblastech, kde je nízká nezaměstnanost, se byty a rodinné domy prodávají za vyšší ceny. [12]

### 2.5.1 Kraje a okresy ČR v letech 2009 - 2011

Níže vyobrazená mapa ukazuje průměrnou cenu za krychlový metr starších rodinných domů dle krajů ČR v letech 2009 až 2011. Nejčastěji vyobrazená zelená barva ukazuje na rozmezí 2 250,- až 2 500,- Kč/m<sup>3</sup>, přičemž jsou i výjimky, např. v Brně byla cena staršího rodinného domu 4 844,- Kč/m<sup>3</sup>. Nejlevněji bylo možno pořídit dům v kraji Vysočina a v Olomouckém kraji a to do 2 000,- Kč/m<sup>3</sup>, přičemž v Olomouci byla cena domu 3 912,- Kč/m<sup>3</sup>. Často se také vyskytuje cenové rozmezí 2 000,- až 2 250,- Kč/m<sup>3</sup> a to v Královéhradeckém, Ústeckém a Zlínském kraji, přičemž v Hradci Králové byla cena domu 4 824,- Kč/m<sup>3</sup>. Středočeský kraj už byl dražší na pořízení domu a to 3 500,- až 4 000,- Kč/m<sup>3</sup>, nejdražše však vyšlo hlavní město Praha s cenou nad 7 500,- Kč/m<sup>3</sup>, konkrétně 7 863,- Kč/m<sup>3</sup>.

#### Ceny starších rodinných domů – kraje (2009–2011) (cena za m<sup>3</sup>)

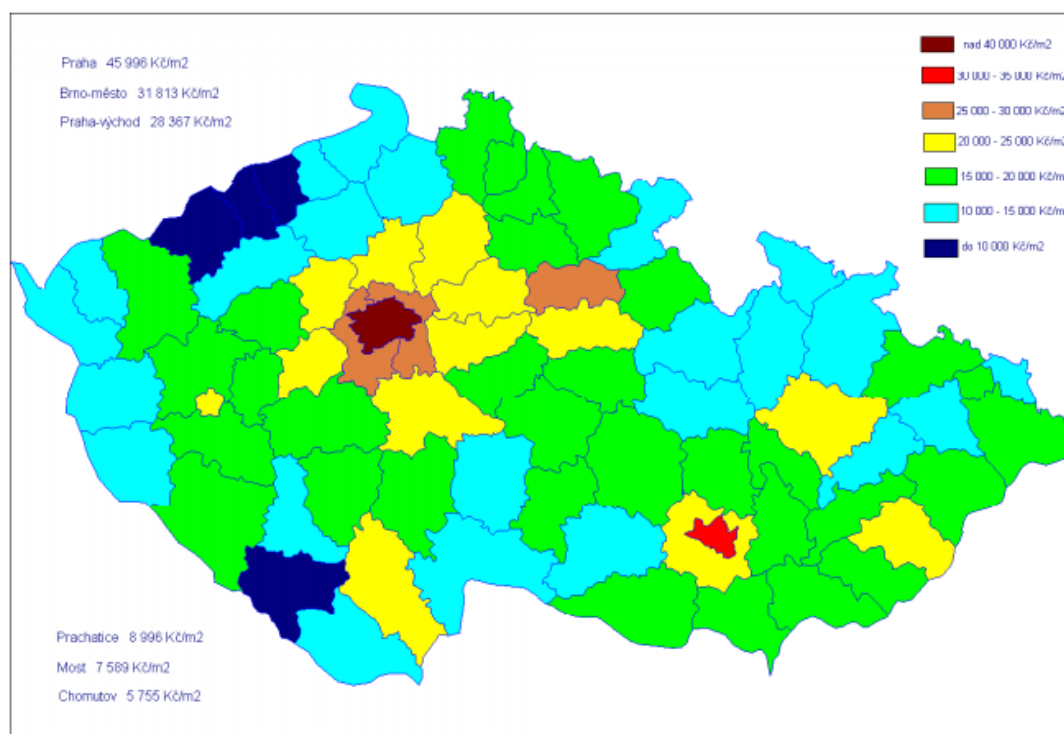


Obr. č. 3 Ceny starších RD dle krajů [12]

Mapa cen starších bytů v ČR, rozdělená dle okresů, opět ukazuje, že nejdražší nemovitost byla ke koupi v hlavním městě Praha a to konkrétně za 45 996,- Kč/m<sup>2</sup>. V okolí Prahy pak bylo možno starší byt pořídit za 25 000,- až 30 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Na druhém místě, co se týče vysoké ceny, je pak Brno s cenou 30 000,- až 35 000,- Kč/m<sup>2</sup>, konkrétně 31 813,- Kč/m<sup>2</sup>. Nejčastěji vyobrazená zelená barva představuje cenu 15 000,- až 20 000,- Kč/m<sup>2</sup>, přičemž např. v Ostravě konkrétně 16 732,- Kč/m<sup>2</sup> a v Karlových Varech 22 805,- Kč/m<sup>2</sup>.

Modrá barva značí cenu 10 000,- až 15 000,- Kč/m<sup>2</sup>, konkrétně v Hradci Králové 26 018,- Kč/m<sup>2</sup> a v Ústí nad Labem 11 835,- Kč/m<sup>2</sup>. Méně vyskytující se žlutá barva představuje cenu 20 000,- až 25 000,- Kč/m<sup>2</sup>, která zahrnuje např. Olomouc, kde bylo možno pořídit byt za 22 246,- Kč/m<sup>2</sup>, nebo České Budějovice s cenou 22 212,- Kč/m<sup>2</sup>.

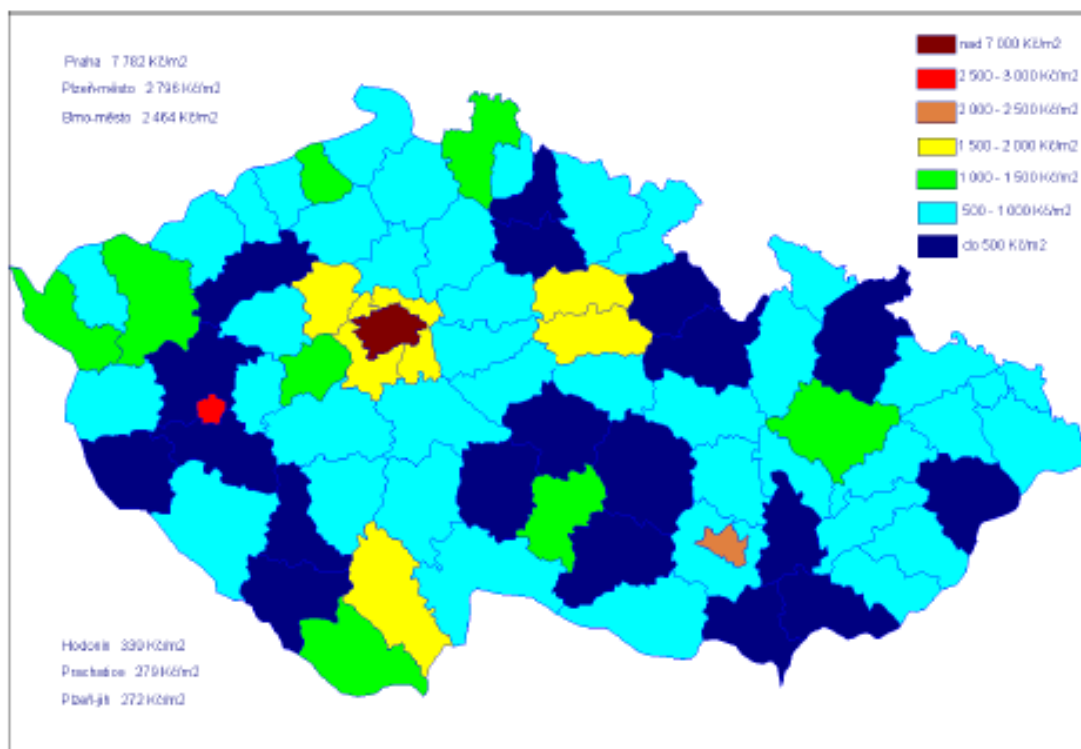
### Ceny starších bytů – okresy (2009–2011) (cena za m<sup>2</sup>)



Obr. č. 4 Ceny starších RD dle okresů [12]

Na níže uvedené mapě cen stavebních pozemků dle okresů ČR je vidět, že se ceny pohybovaly většinou v nižších úrovních a to do 1 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Draže se prodávaly v okolí Prahy a to za 1 500,- až 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>, nejdražší pak byly stavební pozemky v Praze a to nad 7 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

## Ceny stavebních pozemků – okresy (2009–2011) (cena za m<sup>2</sup>)



Obr. č. 5 Ceny stavebních pozemků dle okresů [12]

### 2.5.2 Výhled do roku 2013

Vzhledem ke snižování úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a k nejnižším cenám nemovitostí za posledních 5 let, které stále místně klesají, lze soudit, že se v dalších měsících trh s nemovitostmi ožíví a počet kupujících se zvýší. Jen za první kvartál roku 2013 nabídka nemovitostí vzrostla o více než polovinu. Nejvíce se zvýšila u bytů okolo 1 milionu, a to až o 55 %. Nabídka prodeje domů v kategoriích do 2 a do 5 milionů pak za první čtvrtletí vzrostly v průměru o 45 %. Opětovný růst cen lze očekávat až v horizontu pěti a více let. [13]

### 2.5.3 Průzkum realitního trhu v obci Lelekovice a v jeho okolí

V posledních letech vzrostl zájem o bydlení v příměstských obcích, což v Lelekovicích zapříčinilo vzrůst výstavby nemovitostí. Obec nabízí k prodeji jak nové pozemky v navržených rozvojových lokalitách v okrajových částech obce, tak i proluky v zastavěném území. Schválený územní plán navrhuje výstavbu celkem 95 nových rodinných domů. Pozemky pro výstavbu však jsou především v soukromých rukách, proto jejich využití závisí na iniciativě majitelů.

Územní plán navrhuje v okolí obce čtyři lokality pro rozvoj podnikatelských aktivit ve sféře výroby a nevýrobních služeb.

V obci Lelekovice je asi 560 domů, z toho 420 je trvale obydlených rodinných domů. Je tu 527 bytů. Zaznamenan je i poměrně značný počet domů neobydlených. Je zde také 144 rekreačních objektů.

V nabídce nemovitostí jsou v převážné většině stavební pozemky v cenovém rozmezí od cca 850 Kč/m<sup>2</sup> do 6 100 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena stavebních pozemků se pak pohybuje okolo 2 900 Kč/m<sup>2</sup>. Rodinné domy jsou nabízeny méně a to v cenovém rozmezí starších rodinných domů od 1 000 000 Kč po nově vystavěné, jejichž cena se pohybuje okolo 5 000 000 Kč. V nabídce jsou také residence, jejichž cena je až 13 000 000 Kč. Prodej bytů je ojedinělý, prodávají se spíše v širším okruhu kolem Lelekovic. Pronájem se v obcích této velikosti vyskytuje zřídka.

## **2.6 VADY A PORUCHY SOUVISEJÍCÍ S VADOU DOMU V LELEKOVICÍCH**

Rodinný dům v Lelekovicích byl poškozen z důvodu výkopových prací v ulici Podemlín, kde se nemovitost nachází. Následkem těchto výkopových prací je porušená uliční nosná zeď, která vykazuje trhlinu, dále byly zkřiveny rámy oken do ulice a objevily se trhliny ve stropě v interiéru, konkrétně v kuchyni. V následujících kapitolách se proto budu zabývat tématem trhlin, které jsou velmi častou poruchou vyskytující se na nemovitostech.

### **2.6.1 Zjistitelnost a významnost vad**

#### ***Vada a porucha***

Porucha je změna konstrukce proti původnímu stavu, která zhoršuje její spolehlivost, popř. snižuje její bezpečnost, předpokládanou ekonomickou životnost a užitnou jakost, zhoršuje stav budovy, případně může i užívání zastavit. [17]

Vada je nedostatek konstrukce, způsobený nevhodným návrhem konstrukce (v projektu) nebo špatným provedením. [17]

Vada je vždy způsobena lidskou činností nebo naopak nečinností. Obecná klasifikace vad ve stavebnictví není jednoznačná. [2]

#### ***Zjistitelnost vady***

Z hlediska zjistitelnosti se rozlišuje:

- vada skrytá,
- vada zřejmá.

Vada skrytá není při předávací prohlídce viditelná nebo zjistitelná, zpravidla se objeví až později.

Vada zřejmá je na první pohled viditelná, hmatatelná nebo jinak smyslově nebo běžnými pomůckami zjistitelná.

#### ***Závažnost a příčina vady***

Jsou vady, které na užívání stavby, estetický účinek, trvanlivost apod. vliv nemají. Takovým vadám, se dá přisoudit nejnižší stupeň závažnosti. Naopak se vyskytují vady, jež



ohrožují nebo mohou ohrozit zdraví nebo životy uživatelů stavby nebo třetích osob - ty mají nejvyšší stupeň závažnosti následků. [2]

Pro správné zařazení v tabulce je potřeba zjistit, jestli je posuzovaná vada závažná anebo jen narušuje estetický dojem.

Trhliny se dají rozlišit na:

- konstrukčně podmíněné a
- omítkou podmíněné.

Konstrukčně podmíněné trhliny vznikají v důsledku změny polohy, tvaru nebo objemu konstrukce po jejím omítnutí.[16] Příčiny vzniku konstrukčně podmíněných trhlin jsou způsobeny chováním podkladu, nebo celé konstrukce.

Trhliny podmíněné omítkou jsou zpravidla způsobeny špatným provedením omítky, vzhledově mají zpravidla síťovou strukturu a jsou jemnější.

*Tab. č. 1 – Závažnost následků vady [2]*

| Následky vady                                                                                                                                             | Závažnost následků<br>Sv |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Vada nemá a nebude mít hmotné nebo finanční následky, kromě nákladů na její odstranění a nespokojenosti účastníků projektu a eventuálně dalších osob.     | 1                        |
| Nepříznivý vnější nebo vnitřní estetický účinek stavby anebo její části, snížení trvanlivosti stavby.                                                     | 2                        |
| Ohrožení tržní hodnoty nemovitostí.                                                                                                                       | 3                        |
| Ohrožení jakosti užívání stavby (bydlení, výrobních a dopravních procesů apod.), ohrožení majetku vlastníka stavby a jejích uživatelů, popřípadě dalších. | 4                        |
| Ohrožení zdraví a života lidí, nedodržení všeobecných předpisů.                                                                                           | 5                        |

### **Odstranitelnost vady**

Každá vada stavby je za použití správné sanace odstranitelná. Někdy je však obtížné určit hranici, kdy se danou vadu vyplatí sanovat a kdy už náklady na sanaci překročí únosnou mez.

Tab. č. 2: Odstranitelnost [2]

| Odstranění vady je...                                                                                                                 | Stupeň odstranitelnosti<br>Rm |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| ...jednoduché, bez velkého pracovního úsilí a bez velkých časových nároků                                                             | 1                             |
| ...jednoduché, ale časově náročné                                                                                                     | 2                             |
| ...obtížné, finančně a časově náročné                                                                                                 | 3                             |
| ...možné, jen za přerušení užívání (dočasné vystěhování nájemců, přerušení provozu nebo dopravy) nebo za jiných omezení nebo opatření | 4                             |
| ...prakticky nemožné                                                                                                                  | 5                             |

Pokud jde o náklady spojené s odstraněním vady, mohou i pro stupně Rm = 1 a 2 dosahovat značné výše.

### Kategorizace vady

V mnoha případech lze ke kategorizaci vad použít index priority vady určený vztahem:  $IPV = Sv \times Rm$ , kde Sv je závažnost vady z tabulky 1 a Rm je stupeň odstranitelnosti z tabulky 2.

Tab. č. 3: Kategorizace vad [2]

| Kategorie | Sv          | $Sv \times Rm =$<br>IPV | Možný následek vady                                                                                                                                                   |
|-----------|-------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>  | 5           | 5 až 25                 | Ohrožení zdraví a života.                                                                                                                                             |
| <b>B</b>  | menší než 5 | 10 až 20                | Pokles tržní ceny stavby vzhledem k očekávané výši, nepříznivý vliv na funkci stavby (bydlení, výroba, doprava apod.), ohrožení činností spojených s užíváním stavby. |
| <b>C</b>  |             | 4 až 9                  | Nepříznivý dojem na uživatele stavby, popř. na další osoby.                                                                                                           |
| <b>D</b>  |             | 1 až 3                  | Zvětšení náročnosti údržby stavby a jejích systémů.                                                                                                                   |

Spolehlivost kategorizace vad popsaným postupem nepochybně závisí na jakosti odhadu hodnot  $S_v$  a  $R_m$ .

### ***Klasifikace vad stavby***

Trhlina vzniká v období, kdy napětí vyvolané nejrůznějšími příčinami překročí mez únosnosti daného materiálu, prvku nebo spoje. Podle směru vnitřního napětí v materiálu konstrukce mohou v zásadě vzniknout tři druhy trhlin a to:

- tahové,
- tlakové a
- smykové. [14]

Rozlišit se dají dle jejich vzhledu. Trhlina tahová se rozevívá a okraje má ostré. Trhlina tlaková má typicky rozdrčené okraje trhliny, mohou být i vyboulené a síly působí proti sobě. U smykové trhliny dochází k posunu dvou materiálů v protichůdném směru a její okraje jsou rozdrčené.

### ***Stáří vady***

Pro určení druhu a načasování sanace je důležité, zda je vada ještě aktivní, nebo zda se již ustálila a dále se nemění její velikost nebo směr, což jsou znaky vady pasivní.

Pokud je trhlina zanešená prachem a její okraj má tupé a vlivem povětrnostních podmínek obroušené hrany, jedná se o trhlinu pasivní. U aktivní trhliny jsou hrany ostré, trhlina je čistá.

To, zda je trhlina aktivní nebo pasivní lze zjistit pravidelným vizuálním monitorováním, nebo za pomoci sádrového terče s vepsaným datem jeho umístění.

Zkouškami lze sledovat průběh trhlin, rychlost zvětšování trhlin a přizpůsobit se tak jejich sanování. Pokud se trhlina rozevívá v krátkém časovém období v řádu několika cm, jde o havarijní stav a je nutné objekt staticky zajistit.

## 2.6.2 Sanace trhlin

Hlavním kritériem pro výběr vhodné sanační metody je, zda je trhлина aktivní (v pohybu) nebo pasivní (v klidu). Výběr nevhodné sanační metody může být příčinou toho, že se trhliny po sanaci objeví znovu a mohou se ještě zvětšit. Proto je nutné znát příčinu poškození. [2]

### *Opravy jednotlivých trhlin*

Opravená místa jsou zpravidla rozeznatelná.

*Tab. č. 4: Opravy jednotlivých trhlin*

| Typ poruchy                                                                                                                                                                                               | Řešení poruchy                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Rohové pasivní trhliny,</li><li>• konstrukčně podmíněné pasivní trhliny.</li></ul>                                                                                | Pevné vyplnění trhlin                               |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Konstrukčně podmíněné trhliny s malou zbytkovou deformací (<math>&lt; 0,2</math> mm),</li><li>• trhliny v místech střídání materiálů v podkladu omítky.</li></ul> | Přemostění trhlin omítkou                           |
| Přímé trhliny s většími pohyby okrajů, v případě příčiny v chování podkladu omítky, pokud je opticky přijatelná změna na dilatační spáru.                                                                 | Pružné vyplnění trhliny – vytvoření dilatační spáry |

### *Plošné opravy trhlin*

*Tab. č. 5: Plošné opravy trhlin*

| Typ poruchy                                                                                                                                        | Řešení poruchy                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Všechny omítkou podmíněné trhliny,</li><li>• konstrukčně podmíněné trhliny s pohyblivými okraji.</li></ul> | Organické nátěrové systémy pro přemostění trhlin – pružné fasádní barvy. |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Převážně pasivní trhliny (<math>&lt; 0,2</math> mm).</li></ul>                                             | Výplňové nátěrové systémy, minerální vrchní omítky.                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Všechny trhliny podmíněné omítkou,</li> <li>• konstrukčně podmíněné trhliny se změnami šířky do 0,1 mm a při opravě jednotlivé trhliny do 0,2 mm,</li> <li>• trhliny v armovací vrstvě kontaktních sendvičových tepelně izolačních systémů.</li> </ul> | Minerální stěrky vyztužení sítovinou a minerální vrchní omítka.                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Všechny trhliny podmíněné omítkou,</li> <li>• konstrukčně podmíněné trhliny do změn šířky trhlín 0,2 mm.</li> </ul>                                                                                                                                    | Tepelně izolační omítkové systémy - tepelně izolační podkladní omítka a hydrofobní vrchní omítka. |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Všechny omítkou podmíněné trhliny,</li> <li>• konstrukčně podmíněné trhliny s většími pohyby okrajů trhlín.</li> </ul>                                                                                                                                 | Kontaktní tepelně izolační systémy.                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Všechny omítkou podmíněné trhliny,</li> <li>• konstrukčně podmíněné trhliny s většími pohyby okrajů trhlín.</li> </ul>                                                                                                                                 | Zavěšené fasádní systémy.                                                                         |

### 2.6.3 Vznik trhlín

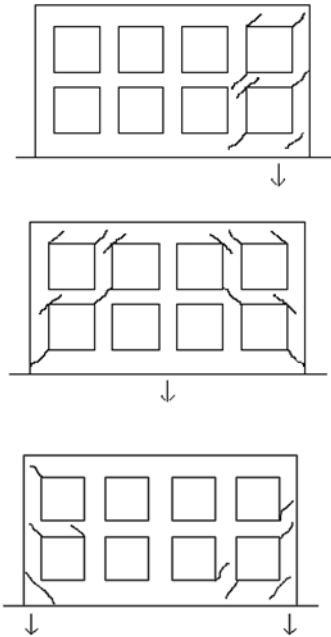
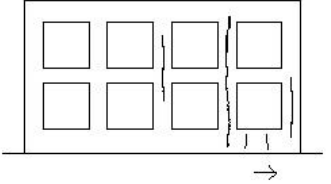
#### *Poruchy základových konstrukcí*

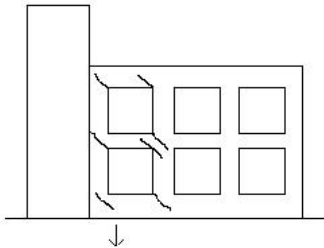
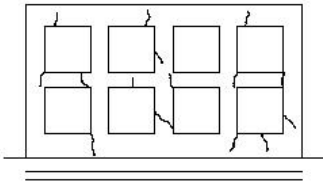
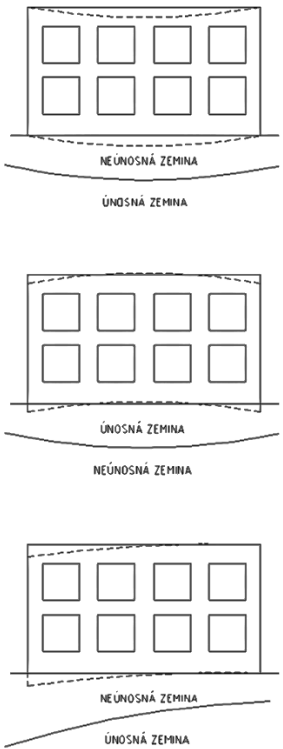
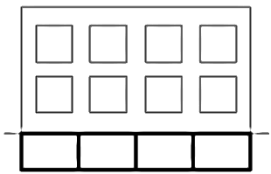
Poruchy základových konstrukcí se projevují vznikem trhlín ve svislých konstrukcích stavby. Dle směru trhliny lze určit možnou příčinu poruchy základů a následně aplikovat správný druh sanace.

V níže vyobrazené přehledné tabulce jsou uvedeny nejčastější příčiny vzniku trhlín a jejich možná řešení.

*Tab. č. 6: Poruchy základových konstrukcí*

| Projev poruchy | Příčina poruchy                                                                                                                                                    | Řešení poruchy                                                                                                                                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | Stavba nerovnoměrně sedá, což může být zapříčiněno: <ul style="list-style-type: none"> <li>• absence okapového chodníku,</li> <li>• špatné odvodnění ze</li> </ul> | Aby bylo zvolené řešení oprav správné a splnilo svůj účel, musí být nalezena skutečná příčina poruchy. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zajištění dostatečně</li> </ul> |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>střechy stavby,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• porucha přípojky kanalizace,</li> <li>• nestejněměrná nebo nedostatečná hloubka základu a jeho následné promrzání,</li> <li>• výška hladiny podzemní vody,</li> <li>• překročením únosnosti základové půdy.</li> </ul> <p>Je nutno počítat s tím, že je možná kombinace příčin, proto je důležité vyloučit každou z nich.</p> | <p>širokého okapového chodníku,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kontrola a případná oprava odvodnění ze střechy,</li> <li>• provedení zkoušky těsnosti kanalizace a případná oprava,</li> <li>• v případě nestejněměrného založení a založení v zámrazné hloubce podbetonování, nebo podezdění základů,</li> <li>• kontrola výšky hladiny podzemní vody a její případné snížení,</li> <li>• v případě zjištění málo únosné zeminy provést její zlepšení injektáží cementovou suspenzí,</li> <li>• při přetížení únosnosti základové zeminy provést rozšíření základů.</li> </ul> |
|  | <p>Vodorovný posun vrstev základové půdy.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Prostorové ztužení konstrukce vrchní stavby zedními táhly.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

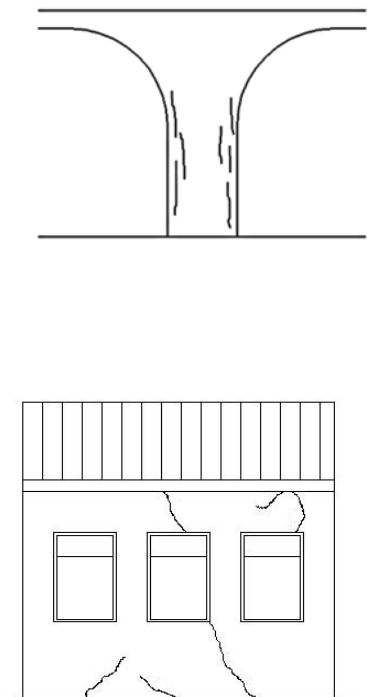
|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p>Založení staveb v různých hloubkách, základy nejsou dostatečně hluboké.</p>                                                                                                                                                         | <p>Podezdění, podbetonování základů, nebo jejich podchycení pilotami či mikropilotami.</p>                                                                                                                                                                                |
|    | <p>Příčinou může být:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• špatná kvalita nebo materiál základů, které postupně degradují,</li> <li>• otřesy v blízkosti stavby způsobené dolováním, dopravou, seizmickou činností.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• V případě špatné kvality základů se provede jejich výměna,</li> <li>• prostorové ztužení konstrukce vrchní stavby zedními táhly při otřesech v blízkosti stavby.</li> </ul>                                                      |
|  | <p>Deformace budovy vlivem různých únosností základové půdy.</p>                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tuhá základová krabicová konstrukce,</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• dělení objektu tzv. posuvnými spárami.</li> </ul> |

## Svislé konstrukce

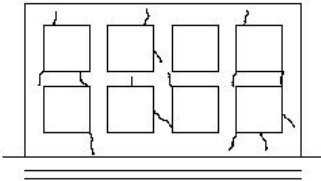
Projevem jsou většinou trhliny. Je nutno rozlišovat trhliny statické a nestatické. Trhliny nestatické mají vzhledově zpravidla síťovou strukturu a jsou jemnější. Statické trhliny vznikají v důsledku změny polohy, tvaru nebo objemu konstrukce. Platí empirické pravidlo, že kolmice na trhlinu ukazuje na místo poruchy.

V níže vyobrazené tabulce jsou uvedeny nejčastější příčiny vzniku trhlin a jejich možné sanace.

Tab. č. 7: Poruchy svislých konstrukcí

| Projev poruchy                                                                                                                | Příčina poruchy                                                                                                                                                                                                                                      | Řešení poruchy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Trhliny v nosných zdech a pilířích:</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Přetížení konstrukce, změna charakteru zatížení,</li> <li>• interakce vrchní stavby se základy,</li> <li>• absence pozedních věnců,</li> <li>• deformace vlivem smršťování a dotvarování betonu.</li> </ul> | <p>Pro zvýšení únosnosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zesílení zdiva výztužnou cementovou omítkou,</li> <li>• zesílení zdiva železobetonovou objímkou,</li> <li>• zesílení pilířů ocelovou nebo železobetonovou objímkou,</li> <li>• injektáž chemickým roztokem,</li> <li>• zesílení pilířů a sloupů pomocí FRP tkanin,</li> <li>• při menších aktivních trhlínách lokální stehování zdiva ocelovými skobami,</li> <li>• při větších aktivních trhlínách sepnutí zdiva úhelníky, svorníky, nebo předepnutým patentovým</li> </ul> |



|                                                                                   |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                       | <p>drátem,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• při absenci pozedních věnců jejich zřízení, nebo celkové sepnutí budovy zedními kleštinami s kotevními deskami.</li> </ul> |
|  | <p>Trhliny od otřesů způsobených např.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dopravou,</li> <li>• ražbou tunelu,</li> <li>• výstavbou – hutněním, beraněním pilot.</li> </ul> | <p>Celkové sepnutí budovy zedními kleštinami s kotevními deskami.</p>                                                                                                              |

### 3 NÁVRH ZPŮSOBU SNÍŽENÍ CENY DOMU V LELEKOVICÍCH

#### 3.1 POSOUZENÍ A SANACE TRHLINY V ULIČNÍM ZDIVU

Viz příloha č. A, obr. č. 4, 5, 7.

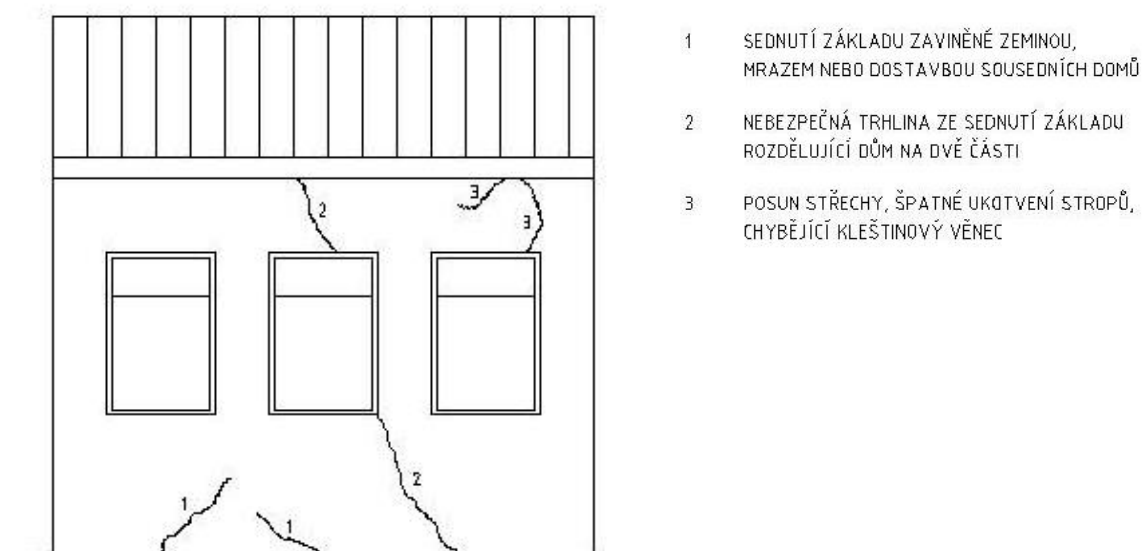
Posouzení trhliny bude vycházet z teoretických poznatků v kapitole 2.6.1.

##### 3.1.1 Zjistitelnost

Dle kapitoly 2.6.1 je posuzovaná trhlina je na první pohled viditelná a jedná se tedy o vadu zřejmou.

##### 3.1.2 Závažnost a příčina vady

Jelikož se v blízkosti domu buduje kanalizace a byly hloubeny rýhy o hloubce cca 4 m, lze předpokládat, že prováděné práce měly vliv na vznik trhlin u domu č. p. 100 v obvodové zdi do ulice, které tam do té doby nebyly. Dle srovnání průběhu trhlin vyobrazených v obrazové příloze přílohy č. A a níže uvedeného obrázku č. 6 lze soudit, že trhlina byla způsobena sednutím základů, u nichž byla pravděpodobně redukována únosnost základové spáry.



Obr. č. 6 – Konstruktivně podmíněné trhliny

Posuzovaná trhlina je tedy konstrukčně podmíněna a při zanedbání sanace, nebo při špatném provedení sanace může způsobit ohrožení užívání stavby, což spadá pod  $S_v = 4$  (ohrožení jakosti užívání stavby (bydlení, výrobních a dopravních procesů apod.), ohrožení majetku vlastníka stavby a jejích uživatelů, popřípadě dalších) v tabulce č. 1 kapitoly 2.6.1.

### **3.1.3 Odstranitelnost vady**

Posuzovaná vada bude vyžadovat sanaci velkého úseku stavby, což je finančně i časově náročné. Trhlina má tedy stupeň odstranitelnosti  $R_m = 3$  (obtížné, finančně a časově náročné) z tabulky č. 2 kapitoly 2.6.1.

### **3.1.4 Kategorizace vady**

Dle odstranitelnosti posuzované vady  $R_m = 3$  a závažnosti vady  $S_v = 4$  je výpočet  $IPV = 12$ .

Dle tabulky č. 3 v kapitole 2.6.1 a výpočtu IPV je kategorie posuzované vady u rodinného domu č. p. 100 typu B (pokles tržní ceny stavby vzhledem k očekávané výši, nepříznivý vliv na funkci stavby (bydlení, výroba, doprava apod.), ohrožení činností spojených s užíváním stavby). Zejména se projeví snížení ceny nemovitosti a v případě neprovedení sanace může dojít k nepříznivému vlivu na funkci stavby.

### **3.1.5 Klasifikace vady**

Dle obr. č. 4 a 5 z přílohy č. A je patrné, že se trhlina rozevírá směrem od sebe a to nejvíce v její prostřední části, což je typickým znakem pro trhlinu tahovou.

### **3.1.6 Stáří vady**

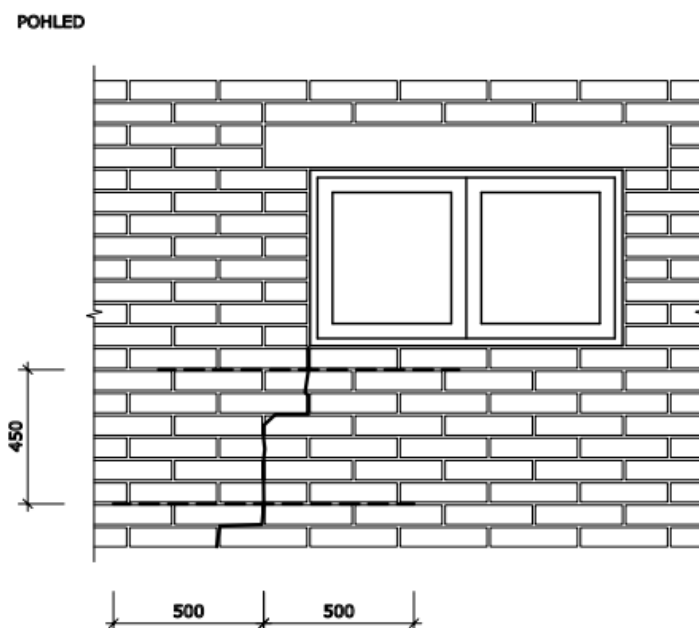
Dle vizuálního monitorování posuzované trhliny, které bylo provedeno s odstupem tří měsíců a faktu, že budovaná kanalizace je již v místě domu zasypána a terén je upraven, lze soudit, že se trhlina již nebude dále rozevírat a je tedy pasivní.

### **3.1.7 Sanace vady**

S ohledem na zjištění, že se jedná o trhlinu pasivní, lze použít několik, méně náročných sanací, které jsou blíže popsány v kapitole 2.6.2 a 2.6.3.

Pro sanaci bylo vybráno pevné vyplnění trhlín a to helikální výztuží, která se vkládá do ložných spár, je vhodná při poklesech v základové spáře a zvyšuje pevnost zdiva. Nejprve

se drážka vyfrézuje drážkovací frézou, drážka se vyfouká nebo vysaje, zbaví hrubších nečistot a prachových částí. Před vlepením se navlhčí, vypláchne čistou vodou, je vhodné penetrovat či jinak sanovat dle zásad reprofilace a oprav zdiva a betonu. Do drážek se nanese na zadní stěnu spojitá 8 - 10 mm silná vrstva kotevní malty a vtlačí se do ní předem zkrácený a tvarovaný výztužný prut. Na výztužný prut se nanese druhá spojitá vrstva malty, spárovací špachtlí se zatlačí tmel do drážky a srovná se povrch kotevní malty v drážce. Na kotevní maltu je možno provést jakoukoli povrchovou úpravu (omítku), která je vhodná pro okolní materiál. Je také možno vlepít více výztuží do hlubší drážky, dle velikosti trhliny. [19]



Obr. č. 7 – Vyztužení zdiva dodatečnou helikální výztuží [19]

Dále se provedou opravy dalších následků poškození a to výměna oken a vyspravení trhliny ve stropě v interiéru.

### 3.1.8 Náklady na opravu

Pro sanaci poškození uliční zdi je třeba provést 9,0 m drážek do cihelného zdiva a dle výše popsaného postupu do nich vložit 9,0 m helikální výztuže, dále je třeba provést zapravení omítek těchto rýh v šířce 15 cm, tedy o celkové ploše 5,0 m<sup>2</sup>. Na vnitřní straně zdiva je třeba taktéž vyspravit rýhu o šířce do 15 cm, stejně tak na stropě v kuchyni, celkem do 5 m<sup>2</sup>. Dále je třeba vyměnit 2 ks oken do ulice o velikosti 1,2 x 1,2 m.

V příloze č. C této diplomové práce se nachází položkový rozpočet zpracovaný na základě výše uvedených prací, který stanoví cenu oprav všech poškození na 46 318,- Kč včetně DPH.

## 3.2 NÁVRH METODIKY VÝPOČTU SNÍŽENÍ CENY DOMU

### 3.2.1 Možné přístupy k výpočtu

Jako reálné jsem si vybrala dva možné přístupy a z nich plynoucí dvě metodiky. První metodika výpočtu je založena na hypotetickém předpokladu, že takto poškozenou nemovitost by se její vlastník rozhodl prodat ve stavu, v jakém se nachází, tedy v poškozeném stavu bez provedené opravy. V tom případě by se jednalo o stanovení prodejní ceny poškozené nemovitosti ve výši obvyklé ceny. Protože ovšem na realitním trhu neexistuje databáze přesně stejně poškozených rodinných domů, bylo by třeba provést aspoň náhradně porovnání cen jako by **nepoškozených** srovnatelných rodinných domů z realitního trhu a od této ceny odečíst náklady na opravy vynaložené k uvedení rodinného domu do stavu před poškozením. Bohužel, průzkum realitního trhu v lokalitě Lelekovic a okolí, neposkytuje ani databázi s cenami minimálně z 10 vzorků s oceňovaným rodinným domem srovnatelných nepoškozených rodinných domů, neboť v lokalitě Lelekovice se obchodují především novostavby a pozemky. Podrobněji je situace na trhu v oblasti Lelekovic popsána v kapitole 2.5.3. Kvůli situaci na trhu proto nebylo možné sestavit takovou databázi, která by sloužila jako podklad pro stanovení obvyklé ceny. Z tohoto důvodu nezbyvá, než určit obvyklou cenu nepoškozeného rodinného domu náhradní metodikou aspoň porovnávacím způsobem podle § 26a vyhl. č. 450/2012 Sb., když stavba splňuje podmínku do 1100 m<sup>3</sup>, kde je vliv trhu zachycen indexem trhu  $I_T$  a od této ceny pak odečíst výši nákladů na stavební práce k odstranění vad.

Náklady (stavební práce) na nejzávažnější poškození, jako je trhlina v uličním zdivu a další následky bagrování kanalizace v ulici Podemlín, budou oceněny pomocí položkového rozpočtu a výsledná výše nákladů se následně odečte od ceny zjištěné porovnávacím způsobem podle § 26a vyhl. č. 450/2012 Sb.

Druhá metodika výpočtu vychází z potřeby praxe určit výši majetkové újmy vzniklé vlastníku poškozené nemovitosti v důsledku stavební činnosti zhotovitele veřejné kanalizace v obci. Pro takový výpočet je třeba zjistit kromě výše nákladů na opravu stavby (NO) také cenu stavby před poškozením (C1) a cenu stavby po opravě poškození (C2), jak blíže uvedeno

v bodě 2.4.4 a pak aplikováno v bodě 3.2.2 této práce. A protože zde opět nemáme k dispozici obvyklou cenu určenou z realitního trhu, a navíc je třeba se zabývat i opotřebením stavby analytickou metodou pro stav stavby před jejím poškozením a stav stavby po opravě poškození (případně i pro stav po poškození), nezbývá nic jiného, než z toho důvodu použít **jakožto pomocné metody** nákladového způsobu ocenění podle § 5 vyhlášky č. 450/2012 Sb., i když stavba nesplňuje podmínku OP nad 1100 m<sup>3</sup>. Toto ocenění lze použít mj. i proto, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti  $K_p$ , vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě. Ocenění se provede podle vyhl. č. 450/2012 Sb. dle §5 a bude zachycovat stav nemovitosti před poškozením a pak po provedených opravách.

V tabulce č. 8 je uvedena rekapitulace z ocenění, které se nachází v příloze č. B.

### 3.2.2 Výpočet prodejní ceny stavby s vadou

Výsledky výpočtu náhradním oceněním podle vyhlášky č. 450/2012 Sb. jsou shrnuty v následující tabulce.

*Tab. č. 8: Rekapitulace ocenění podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.*

| Stavba                                                                   | Zjištěná cena RD<br>porovnávacím<br>způsobem v Kč | Zjištěná cena RD<br>nákladovým<br>způsobem v Kč |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Rodinný dům č.p. 100 vč. pozemků, trvalých porostů a venkovních úprav    |                                                   |                                                 |
| - Před poškozením                                                        | <b>1 069 000</b>                                  | <b>2 061 780</b>                                |
| - Po poškození                                                           | <b>1 022 700</b>                                  |                                                 |
| - Po opravě poškození                                                    |                                                   | <b>2 065 800</b>                                |
| Rozdíl cen jakožto zhodnocení stavby opravou proti stavu před poškozením |                                                   | <b>+ 4 020</b>                                  |

### 3.2.3 Odhad prodejní ceny stavby s vadou

Z výše uvedené tabulky je patrné, že odhad prodejní ceny stavby rodinného domu s poškozením (s vadou - bez provedené opravy) v úrovni obvyklé ceny činí k datu ocenění

**1 022 700 Kč,**

že cena rodinného domu zjištěná náhradním způsobem pro výpočet majetkové újmy ve stavu před poškozením (C1) činí

**2 061 780 Kč,**

že cena téhož domu, avšak ve stavu po opravě poškození (C2) činí

**2 065 800 Kč.**

Z výsledků je současně patrné, že opravou došlo k nepatrnému zhodnocení rodinného domu proti stavu před poškozením ve výši **4 020 Kč.**

### 3.2.4 Výpočet výše majetkové újmy VMÚ

Tato kapitola se řídí postupem uvedeným v kapitole 2.4.4., konkrétně se jedná o variantu č. 3, kde:

**C1 < C2:** věc je opravou (NO) zhodnocena. Její cena po opravě (C2) je vyšší než před poškozením (C1). Majetková újma (VMU) je rovna nákladům na opravu, sníženým o zhodnocení.

**VMU = NO + (C1 - C2),** kde:

NO = 46 318,- Kč (z položkového rozpočtu uvedeného v příloze C)

C1 = 2 061 780,- Kč (z tabulky č. 8, nákladový způsob ocenění)

C2 = 2 065 800,- Kč (z tabulky č. 8, nákladový způsob ocenění)

VMU = 46 318 + (2 061 780 – 2 065 800)

**VMU = 42 298,- Kč**

**Výše majetkové újmy činí 42 298,- Kč.**

### **3.2.5 Vyhodnocení příkladu**

Z výpočtu výše je patrné, že výše majetkové újmy není nijak vysoká. Nemovitost je zhodnocena pouze novými okny do ulice, které byly vyměněny kvůli zkřiveným ráům vlivem budování kanalizace v ulici Podemlým.

Na dvou vypočítaných metodách ocenění jsem se snažila nastítn metody snížení ceny rodinného domku pro různé situace. Výkopové práce se v místech, kde se nemovitosti nacházejí, provádějí často, což může vést k poškození těchto nemovitostí. Jelikož poškození domu způsobily výkopové práce, které zajišťovala soukromá firma, může být po ní požadováno finanční odškodnění, které by pokrylo majetkovou újmu. Pokud však bude chtít majitel rodinný dům prodat a nezabývat se nutnými opravami, bude se moci opírat o cenu zjištěnou porovnávacím způsobem. S ohledem na průzkum realitního trhu, který je blíže popsán v kapitole 2.5.3. je tato cena staršího domu reálná.



## 4 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo vytvořit návrh postupu snížení ceny rodinného domu s vadou, konkrétně poškozením způsobeným výkopovými pracemi v ulici, kde je se nemovitosti nachází.

Nejprve jsem zpracovala teoretická východiska, která sloužila jako podklad pro vypracování praktické části diplomové práce a to příkladu snížení ceny rodinného domu v Lelekovicích. Bylo zapotřebí vymezit základní pojmy užívané při oceňování nemovitostí, dále základní metody oceňování nemovitostí, průzkum realitního trhu v okolí posuzované nemovitosti a v neposlední řadě způsob výpočtu výše majetkové újmy.

Jako podklad pro ocenění byl vypracován předběžný stavebně-technický průzkum (příloha A), kde bylo zjištěno vše, co je k ocenění domu zapotřebí.

Ocenění bylo provedeno dvěma způsoby, porovnávacím a nákladovým způsobem podle předpisu, jak podrobně uvedeno v kapitole 3.2 této práce a doloženy v příloze B. K ocenění výše opravy (nákladů) k odstranění vady byl také využit položkový rozpočet (v příloze C), který stanovil náklady na opravy vzniklých poškození.

Pro stanovení ceny snížené v důsledku vady není dán přesný postup pro výpočet této ceny. Je tedy možno ke každému případu přistupovat individuálně. Pro účel prodeje nemovitosti s vadou je nejjednodušším a relativně přesným způsobem snížení ceny nemovitosti odečtení nákladů na opravy z ceny obvyklé. Jestliže je poškození způsobeno třetí osobou, je vhodné vyčíslit výši majetkové újmy, kterou lze požadovat jako finanční náhradu.

## 5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] TICHÝ, M. *Projekty a zakázky ve výstavbě*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 335 str. ISBN 978-80-7400-009-6
- [3] HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Brno: VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ - ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ, 2012. 67 str. ISBN 978-80-214-4568-0
- [4] ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: BANKOVNÍ INSTITUT VYSOKÁ ŠKOLA, a. s., 2007. 74 str. ISBN 978-80-7265-113-9
- [5] Občanský zákoník č. 40/ 1964 Sb., dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1964-40>
- [6] Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., dostupný z: [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/legislativa\\_1092.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/legislativa_1092.html)
- [7] Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., dostupný z: <http://zakony-online.cz/?s141&q141=all>
- [8] Katastrální zákon č. 344/1992 Sb., dostupný z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=40068&fulltext=&nr=344~2F1992&part=&name=&rpp=15#local-content>
- [9] Stavební zákon č. 183/2006 Sb., dostupný z: <http://www.pracepropravniky.cz/zakony/stavebni-zakon-uplne-zneni>
- [10] <http://iuridictum.pecina.cz/w/Škoda>
- [11] Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., dostupný z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-513>
- [12] [http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/ceny\\_nemovitosti\\_v\\_cr20130326](http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/ceny_nemovitosti_v_cr20130326)
- [13] <http://www.penize.cz/236523-realne-trzni-ceny-nemovitosti-v-ceske-republice-pokracuji-ve-svem-dosavadnim-vyvoji>
- [14] VLČEK, M.; BENEŠ, P. *Poruchy a rekonstrukce staveb, modul 01*. 1.vyd. Brno: VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ, 2006. 207 str.
- [15] VLČEK, M.; MOUDRÝ, I.; NOVOTNÝ, M.; BENEŠ, P.; MACEKOVÁ, V. *Poruchy a rekonstrukce staveb*. 1.vyd. Šlapanice: ERA group spol. s.r.o., 2001. 219 str. ISBN 80-86517-10-1
- [16] ČSS - VĚDECKOTECHNICKÁ SPOLEČNOST PRO SANACE STAVEB A PÉČI O PAMÁTKY - WTA CZ. *Hodnocení a sanace fasádních omítek s trhlinami*. 1. vyd. Praha: TAURIS, 2002. 12 str. ISBN 80-02-01429-4

[17] ČSN 73 0038

[18] <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/1302-12>

[19] <http://www.helikalni.cz/aplikacni-postupy.html>

#### ***Seznam použitých obrázků:***

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Obr. č. 1 – HPI [12] .....                                          | 35 |
| Obr. č. 2 – Cenový index pražských bytů [12] .....                  | 36 |
| Obr. č. 3 – Ceny starších RD dle krajů [12] .....                   | 37 |
| Obr. č. 4 – Ceny starších RD dle okresů [12] .....                  | 38 |
| Obr. č. 5 – Ceny stavebních pozemků dle okresů [12] .....           | 39 |
| Obr. č. 6 – Konstrukčně podmíněné trhliny .....                     | 51 |
| Obr. č. 7 – Vyztužení zdiva dodatečnou helikální výztuží [19] ..... | 53 |

#### ***Seznam použitých tabulek:***

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. č. 1 – Závažnost následků vady [2] .....                        | 42 |
| Tab. č. 2 – Odstranitelnost [2] .....                                | 43 |
| Tab. č. 3 – Kategorizace vad [2] .....                               | 43 |
| Tab. č. 4 – Opravy jednotlivých trhlin .....                         | 45 |
| Tab. č. 5 – Plošné opravy trhlin .....                               | 45 |
| Tab. č. 6 – Poruchy základových konstrukcí .....                     | 46 |
| Tab. č. 7 – Poruchy svislých konstrukcí .....                        | 49 |
| Tab. č. 8 – Rekapitulace ocenění podle vyhlášky č. 450/2012 Sb. .... | 55 |

## 6 SEZNAM POUŽITÝCH PŘÍLOH

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <i><b>Příloha A:</b></i> Zjištění stavu nemovitosti domu v Lelekovicích (pasport) ..... | 62  |
| <i><b>Příloha B:</b></i> Znalecký posudek č. 1-01/2013 .....                            | 83  |
| <i><b>Příloha C:</b></i> Položkový rozpočet.....                                        | 127 |

## **PŘÍLOHA A**

### **ZJIŠTĚNÍ SKUTEČNÉHO STAVU NEMOVITOSTI DOMU V LELEKOVICÍCH (PASPORT)**

# ZJIŠTĚNÍ SKUTEČNÉHO STAVU NEMOVITOSTI DOMU V LELEKOVICÍCH (PASPORT)



**Objednatel:** VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 602 00 Brno,  
Údolní 53

**Účel:** Posouzení stavebně-technického stavu nemovitosti

**Datum šetření:** 30. 12. 2012

**Zjištění vypracovala:** Bc. Veronika Faltusová, Na Výšině 581,  
Česká Třebová 560 02

Dokument obsahuje 15 stran textu a 5 stran obrazové přílohy.

V Brně, leden 2013

# 1 ÚVOD

Předmětem tohoto dokumentu je určení stavebně technického stavu předmětné nemovitosti neboli pasport nemovitosti. Obsahem jsou

- identifikační údaje předmětu pasportizace,
- účel posouzení a podklady,
- nález – místní šetření neinvazivní metodou se zjištěním skutečného stavu jednotlivých konstrukcí, technických zařízení budovy a posouzení poruch a závad na předmětné nemovitosti,
- rekapitulace nutných opatření,
- závěr
- obrazová příloha

## 2 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PŘEDMĚTU PASPORTIZACE

Rodinný dům, 45 m<sup>2</sup>, Podemlým 22, Lelekovice 664 31

### 2.1 ÚDAJE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ OBCE LELEKOVICE (583286)

Katastrální území: Lelekovice 679895

Číslo LV: 212

Parcelní číslo: **821, 822**

Parcela 821, výměra 139 m<sup>2</sup>

Druh: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na parcele: **č.p. 100**

Parcela 822, výměra 135m<sup>2</sup>

Druh pozemku: zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění: Maixnerová Ludmila, Lelekovice 100, Lelekovice, 664 31

Výřez z katastrální mapy k.ú. Lelekovice:



## 2.2 POPIS OBJEKTU

Druh: **rodinný dům**

Umístění: **řadový, s nekrytým vjezdem do dvora**

Rok výstavby: **cca 1950**

Rekonstruován: **ano**

Rok rekonstrukce: cca **1992-1997**

Úroveň údržby: **střední až zanedbaná**

Počet podzemních podlaží: **1**

Počet nadzemních podlaží: **2**

Střecha: **do ulice sedlová, na dvorním křídle pultová**

Plynovodní přípojka: **Ano**

Vodovodní přípojka: **Ano**

Kanalizační přípojka: **Ne**

Elektro přípojka: **Ano**

Slaboproudé přípojky: **Ne**

Obýván: **Ano**



**Další popis:** objekt je na mírně svažitém terénu, uliční stěna je na hranici pozemku, přímo navazující na obecní komunikaci. Před objektem je v době prohlídky budována obecní kanalizace. Objekt měl několik majitelů, byla v několika fázích přistavena technická místnost s patrem a kůlna. Demolice částí původního objektu nebyly zjištěny.

### **3 ÚČEL POSOUZENÍ A PODKLADY**

Účelem pasportu nemovitosti je zachycení výchozího technického stavu a definice negativních vlivů, ovlivňujících nebo omezujících další nakládání s objektem podle záměru a požadavků investora. Rodinný dům je v současné době obýván.

#### **3.1 PODKLADY**

- Místní šetření 30. 12. 2012 – předběžný neinvazivní stavebně-technický průzkum
- Počasí: zataženo, teplota 7°C
- Informace od zástupce prodejce – realitní kanceláře a vlastníka nemovitosti.

### **4 NÁLEZ**

#### **4.1 METODA PRŮZKUMU**

Prohlídka, místní šetření a nález jsou provedeny na úrovni předběžného průzkumu, popisují se nepříznivé stavy I. kategorie – tedy závady a poruchy, zjistitelné metodou prohlídky stavby. Je provedena identifikace kritických nedostatků s ohledem na budoucí bezpečnost a použitelnost konstrukcí a zařízení. Pasportizace objektu je provedena zejména pomocí laserového měřiče vzdáleností, elektro zkoušečky, nástroje pro nedestruktivní ověření technických parametrů předmětné nemovitosti a vizuálně. Poruchy a závady jsou tříděny na:

- Žádné,
- menší,
- mírné,
- závažné,
- destrukční,
- neznámé.

## 4.2 POPIS NEMOVITOSTI

Rodinný dům se nachází v klidné ulici, v okolí probíhá mírný provoz osobní dopravy rezidentů s mírnými vibracemi a hlukem. Hlavní objekt se nachází v severní části pozemku, v jižní je situována zahrada. K původnímu objektu s okny do ulice, do západního štítu a do dvora, navazujícím na uliční čáru, byly v průběhu jeho existence budovány ve směru do zahrady přístavky různých plošných výměr, počtu podlaží, výšek a druhů materiálů nosné konstrukce, tvořící v současné době křídlo do dvora.

## 4.3 POPIS KONSTRUKCÍ A ZAŘÍZENÍ

Dále jsou popsány konstrukce a vybavení objektu včetně jejich poruch a závad, jež ovlivňují budoucí využití objektu. Doporučení a opatření se vztahují na ty stavební konstrukce a zařízení, jejichž funkce je nezbytná pro obývání nemovitosti.

### *Základové konstrukce*

- Objekt je založen na cihelných a betonových základových konstrukcích v různých zámrných hloubkách.
- Hlavní objekt není podsklepen mimo chodby k vodoměru v severovýchodní části hlavního objektu, tedy orientováno k uliční čáře. Statické poruchy na cihelných základových konstrukcích původní budovy nebyly zjištěny.
- Hlavní objekt je založen na cihelných základech, přístavba se vstupní halou a schodištěm na betonových, stavba technické místnosti a 2.NP na betonových a kůlna na kamenných základech.
- Podle absence vertikálních rohových trhlin ve fasádě nevykazují základy různý stupeň sedání ve vztahu k hlavnímu objektu.
- Nebylo zjištěno vztlínání vlhkosti do obytných částí nikde v předmětné nemovitosti.
- Spodní voda nebyla v nejhlubším místě zjištěna (včetně historických vlhkostních map).
- Opěrné stěny, zárubní zdi nebyly zjištěny.

Zatřídění poškození: **mírné.**

**Opatření a doporučení:** Základové konstrukce se před případným přetížením musí staticky ověřit. Základy pod kůlnou jsou pro stavbu jiného druhu přístavby nevyužitelné a doporučuje se jejich vybourání (pro svou nedostatečnou tloušťku a předpokládanou hloubku založení).

### *Svislé nosné konstrukce*

- Konstrukční systém hlavního objektu je stěnový – zděný z CPP v kombinaci s dalšími materiály, dle místních dobových zvyklostí. Tvoří jej obvodové zdi tl. 450 a 300 mm. Původně obvodová zeď je nyní interiérová a jsou v ní probourány dveře do koupelny a původní do kuchyně.
- Zdivo přístavků je neznámého složení a je plnoplošně omítnuto, bez trhlin a poruch. Z důvodu neodborně provedené výstavby kůlny, nedoporučuje se další přetížení a změny v jejích konstrukcích (mimo demolice).
- V ulici před objektem byly v době prohlídky dokončeny zásypy pro cca 4 m hlubokého výkopu s novým potrubím kanalizace.
- Díky zemním pracím bylo staticky poškozeno založení uličního zdiva, u kterého nyní probíhá čerstvý proces sedání s pozorovatelnými trhlinami. Únosnost základové spáry byla redukována oproti původnímu stavu před prováděním výkopů.
- Nebylo provedeno pozorování a měření šířek trhlin v čase, lze však předpokládat další výrazné sedání tohoto zdiva. Každý statický zásah do konstrukce zdiva s sebou ponese vážné riziko dalšího rozevírání trhlin a velmi výrazné snížení bezpečnosti konstrukce. Trhliny jsou zobrazeny v obrazové příloze.
- Na fasádě jsou patrné zapravené trhliny z předchozích let. Jejich výskyt a je shodný s výskytem trhlin, vzniklých při zemních pracích na kanalizaci – podle této skutečnosti mohlo docházet k vytvoření podzemní kapsy u vjezdu na pozemek v místě původní kanalizace.
- Překlady nad otvory jsou v dobrém stavu.

Zatřídění poškození: **závažné.**

**Opatření a doporučení:** Vzhledem k čerstvě dokončeným zemním pracím v ulici s nedostatečně zhutněným podložím, nedoporučuje se sanace trhlin, ale jejich důsledný a řádný monitoring. Z pohledu další rekonstrukce uliční fasády objektu a provedení nově zateplené střešní konstrukce nad těmito zdmi (přitížení), je zdivo za současného stavu zcela nevyhovující. Při zvětšujících se trhlínách může být řešením rozšíření základu nebo podbetonování po částech a po provedení vyhodnocení únosnosti základové spáry.

#### ***Vodorovné nosné konstrukce***

- Konstrukce stropu nad 1.NP hlavního objektu je jednoúrovňová, tvoří ji pravděpodobně dřevěné nosníky s podbitím, se záklopem, násypem a cihelnou podlahou v podkroví.
- Stropní a podlahové konstrukce v ostatních částech objektu a podlažích tvoří I/IPE s vloženými prefabrikovanými ŽB deskami a nadbetonováním.
- Před přitížením stropu nad 1.NP je nutný další průzkum kvality stropní desky a prověření únosnosti.
- Ve stropní desce hlavního objektu je po délce kuchyně trhlina do 0,5 mm šířky (kolmo k uliční čáře). Původ je neznámý, nutno prověřit stropní konstrukci při invazivním průzkumu.
- V nově zbudované koupelně jsou na stropě patrné trhliny po celé délce místnosti.
- Mezi vstupem do kuchyně a vstupem na schodiště je patrná zaschlá vlhkostní mapa po zatečení.

Zatřídění poškození: **závažné.**

**Opatření a doporučení:** Vzhledem k poruchám obvodového pláště a minulým přístavbám se důrazně nedoporučuje přitěžování obvodových a zdí stávajícího stropu nad 1.NP hlavního objektu. Ostatní stropy možno navázat na budoucí přístavby. Pro své četné nerovnosti je nutno počítat s většími tloušťkami podlah.

#### ***Konstrukce spojující různé výškové úrovně***

- Vnitřní schodiště je betonové a vede z 1.NP do 2.NP, je nově obloženo laminovanými/sendvičovými deskami.

- Vnější schodiště je u vstupu do zádveří betonové se vsypem kameniva, bez podstupnic, stupně uloženy na ocelových schodnicích.
- Vstup do podkroví je bez zabudovaného žebříku.

Zatřídění poškození: **žádné.**

### ***Svislé nenosné konstrukce***

- Zděné příčky oddělují jednotlivé místnosti v 1.NP a nenesou známky poškození.

Zatřídění poškození: **žádné.**

### ***Konstrukce střechy***

- Střecha nad hlavním objektem je sedlová, nad přístavky střecha pultová. V uliční části byla střecha v nedávné době přelaťována a pokryta novými taškami. Střecha do dvora je původní.
- Vazbu sedlové střechy tvoří soustava krokví bez kleštín mimo plné vazby. Pozednice jsou kotveny do obvodového zdiva ve výšce podlahy.
- Dřevo je obecně mírně poškozeno lokálními zatečeními, některé krokve byly v průběhu vyměněny.
- Střešní krytina je tašková v dobrém stavu, bez pojistné hydroizolace, podbití a zateplení. Latě do dvora vykazují mírné prohnutí. Okapová hrana je zvlněná.
- Nově provedeny okapové žlaby a svody.
- Nad střechou kůlny chybí oplechování u štítové stěny.
- Střešní konstrukcí prochází komínové těleso.
- Z uliční čáry jsou patrna poškození římsy za a pod okapovým žlabem.

Zatřídění poškození: **mírné.**

**Opatření a doporučení:** Při zateplování střešní roviny je nutno provést konstrukční opatření ke zpevnění vazeb (krokví mezi sebou). Rovněž je nutno staticky posoudit únosnost krokví pro budoucí skladbu pláště – předběžně se zateplování stávající konstrukce nedoporučuje.

### ***Konstrukce komínů a ventilačních průduchů***

- Vyzdívané komínové těleso probíhá ve dvorní části objektu ze zvýšeného 1.NP nad pultovou střechu.
- Zaústění spotřebičů do komínového tělesa je provedeno v 1.NP a zvýšeném 1.NP.
- Revize spalinové cesty není dostupná.

Zatřídění poškození: **neznámé.**

**Opatření a doporučení:** Zbudovat plnohodnotný a bezpečný přístup ke komínové hlavě. Předložit revizi spalinové cesty.

### ***Konstrukce podlah***

- Nášlapné vrstvy podlah jsou v 1.NP dlažba, plovoucí laminátová podlaha a keramická dlažba. Ve 2.NP je to betonová mazanina s položeným kobercem. V 1.NP (technické přízemí) je to beton.
- Tloušťka skladeb neznámá (neinvazivní průzkum).
- Rovinnosti překračují povolené tolerance odchylek, mimo koupelnu a místnosti ve 2.NP (neměřeno, koberce). Při rekonstrukci je nutno nerovnosti lokálně nebo celoplošně vyrovnat. Naměřeno: Kuchyně 2x kladná odchylka 6 mm, zádveří 1x kladná odchylka 5 mm.

Zatřídění poškození: **neznámé.**

### ***Výplně otvorů***

- Vstupní dveře do objektu jsou dřevěné, dveře do skladů plechové a dřevěné. Vstupní dveře lze ovládat jen s použitím větší síly a nemají žádné bezpečnostní prvky.
- Okna jsou nová plastová mimo stodoly a technického přízemí. V uliční části jsou zdeformována statickými poruchami pláště a nejdou bez problémů zavírat a otevírat. Očekáváno je další prohýbání rámu, nevylučuje se prasknutí zasklení.
- Výplně otvorů v technickém přízemí jsou původní kovové.

Zatřídění poškození: **destrukční.**

### ***Úpravy povrchů stěn a stropů, fasády***

- Fasádní omítka je březolitová s dodatečným barevným nátěrem.
- V levé části uliční fasády jsou stopy po výplni starších trhlin.
- Vnitřní omítky objektu jsou vápenocementové/vápenné ve špatném technickém stavu: trhliny, průhyby, nerovnosti, dutiny pod omítkou u schodiště, na uličním zdivu. Odpadávající omítka nad vstupem do koupelny, kolem ostění uličních oken. V místnosti ve 2.NP je pouze jádrová omítka, nekvalitního povrchu pro interiér.
- V koupelně zjištěn častější cyklus výmalby, může být z důvodu nedostatečně dimenzovaného větrání a tvořících se plísní při častém užívání.

Zatřídění poškození: **závažné.**

### ***Podhledy***

- Bez nálezu.

### ***Hydroizolace***

- Hydroizolace je mezi zdivem a kamenným základem kůlny.

### ***Akustické izolace***

- Bez nálezu.

### ***Tepelné izolace***

- Bez nálezu.

### ***Zámečnické konstrukce a práce***

- Všechny konstrukce jsou původního rázu a jejich stav je funkční a úměrný stáří objektu.

### ***Truhlářské konstrukce a práce***

- Všechny konstrukce jsou původního rázu a jejich stav je funkční a úměrný stáří objektu.

### ***Klempířské konstrukce a práce***

- Chybějící oplechování pultové střechy nad kůlnou, riziko zatékání do fasády.
- U střech kompletně provedeny nové žlaby i svislé dešťové potrubí.

### ***Sklenářské konstrukce a práce***

- Bez nálezu.

### ***Provozně-technologické zařízení a vybavení objektu***

- Bez nálezu.

### ***Zdravotní technika***

- Ohřev TUV probíhá prostřednictvím elektrického zásobníkového ohřívače vody Regent v technické místnosti, systém je funkční.
- Ohřev TUV pro kuchyň je lokálním ohřívačem Ariston v kuchyňské lince, systém je funkční.
- Potrubní rozvod vody je PPR bez izolací, nátok teplé vody ke koncovým místům je rychlý.
- Tlaková zkouška vody nebyla v minulých letech provedena.
- Vnitřní kanalizace je funkční bez známých poruch, všechny zařizovací předměty funkční.
- Odkanalizování objektu je do jímky v dvorní části objektu, existuje však projektová dokumentace pro zbudování nové přípojky, jejíž stavbu je nutno strpět/zabezpečit.
- Ve vjezdu do dvora vede potrubí z uliční části, jež je po odklonění a zaslepení možno zrušit (po zbudování nové přípojky).

Zatřídění poškození: **menší.**

**Opatření a doporučení:** Při rekonstrukci prověřit kapacitu zdroje ohřevu TUV. Doporučují se nové trasy a rozvody TUV.



### ***Vytápění***

- Ve sklepe je plynový kotel Gasex 12 pro ohřev otopné vody, zařízení je funkční.
- Odkouření je provedeno pozinkovaným odtahem do sopouchu komína.
- Otopná tělesa v objektu jsou ocelová, jejich stav a stav regulace je dobrý a úměrný svému stáří.
- Rozvody jsou ocelovými závitovými trubkami s expanzní nádrží s membránou.
- Náklady na vytápění jsou podle uživatele cca 2500 Kč/měsíc (220 dní vytápění).

Zatřídění poškození: **žádné.**

**Opatření a doporučení:** Při rekonstrukci se doporučuje kotel demontovat a osadit úspornější a lépe pokrývajícím tepelné ztráty rekonstruovaných opláštění a výplní otvorů.

### ***Kouřovod***

- Komínový průduch je samostatný, vedoucí ze sklepa nad pultovou střechu.
- Komínový plášť je zděný, bez poškození.
- Spotřebiče jsou otevřené - zásobují se vzduchem z místností.
- Kontrolní otvor je znečištěn a mírně zanesen, avšak funkční.
- Sopouch je jediný, nemá však potřebný 10% spád.
- Revize spalinové cesty není datována.

**Opatření a doporučení:** Nutno provést revizi spalinové cesty.

### ***Vzduchotechnika***

- Větrání kuchyně není zavedeno nad střechu a není známá jeho účinnost. Nebezpečí vzniku plísní při častém užívání koupelny.

### ***Elektroinstalace***

- V objektu je veden jednofázový a třífázový rozvod.
- Napětí v objektu: 3x230V/400 V PEN, fr. 50 Hz.

- Při dřívější rekonstrukci byl rozvod zrekonstruován za Cu, rozvody jsou provedeny třívodičově.
- V některých zásuvkách (obývací pokoj), zjištěno umístění fáze vpravo.
- Na fasádě byla zjištěna litinová přípojková pojistková skříň (Silka) na tavné pojistky před hlavním jističem.
- Za hlavním jističem v pojistkové skříni vedle vchodu do objektu je starší statický vícefázový elektroměr Siemens 7CA54 62 s mechanickým počítadlem, přijímač HDO pro výhodnější sazbu elektrické energie a jištění FI 40.4.100-160A . Jističe jsou pouze bakelitové IJV/IJM (6A a 10A, max 500V), nedostatečně značeny.
- Dle majitele nemovitosti je revize elektroinstalace platná z doby po rekonstrukci koupelny, doporučuje se však revizi provést znovu.

Zatřídění poškození: **mírné.**

**Opatření a doporučení:** Elektroinstalace je přiměřeně vhodná pro další použití po rekonstrukci objektu – při větším zatížení sítě nedostatek kapacity (závislé na zvycích uživatele). Možnost zvýšení kapacity rozšířením budovy, rozdělení na vhodnější okruhy, přizpůsobení potřebám odběru (nové druhy spotřebičů, audiovizuálních systémů, apod.) je limitovaná a doporučuje se budoucí komplexní rekonstrukce.

### ***Hromosvod***

- Bez jímací soustavy.

### ***Protipožární opatření***

- Stávající objekt s jedním požárním úsekem a únikovou cestou.

### ***Terénní úpravy a úpravy přilehlých ploch v okolí objektu***

- Na pozemku nejsou opěrné zídky.
- V zadní části pozemku je vstup na sousední parcelu a k potoku.
- Komunikace na pozemku je po betonové zámkové dlažbě, stav je dobrý.

### ***Vegetační úpravy okolí objektu***

- Ve dvorní části pozemku jsou osazeny běžné ovocné dřeviny bez zvláštní hodnoty.

## **4.4 HYDROGEOLOGICKÉ POMĚRY**

Součástí této prohlídky není hydrogeologický průzkum a před jakoukoliv rekonstrukcí se důrazně doporučuje tento průzkum (sondy) provést. V blízkosti objektu se nachází potok.

## **4.5 VLIVY OKOLNÍHO PROSTŘEDÍ**

- Podle informací okolních obyvatel nejsou známa praktická omezení, jež by negativně ovlivňovala užívání nemovitosti podle zvoleného účelu.
- Kontrolou objektu nebyly zjištěny žádné další negativní vlivy z okolí objektu, než jaké jsou popsány výše. Před rekonstrukcí je nutno prozkoumat i vlivy z okolních pozemků (např. nevhodně spádované svahování a chodníky, atd. a těmito skutečnostem přizpůsobit návrh nových konstrukcí nebo sanací).

## **4.6 ROZHODNUTÍ O OKAMŽITÝCH OPATŘENÍCH**

Bezprostředně po případném nákupu nemovitosti je bezpodmínečně nutné zabezpečit sanaci poškozeného zdiva v uliční části, doporučeno je tak provést revizi spalinové cesty a revizi elektroinstalace.

## **5 REKAPITULACE NUTNÝCH OPATŘENÍ**

Nutná opatření jsou ta opatření, která je potřeba bezpodmínečně provést pro zajištění primární funkce nemovitosti v souladu se vstupními požadavky investora při koupi. Opatření jsou následující.

- Sanace poškozeného uličního zdiva,
- výměna oken,
- oprava římsy uliční fasády,
- doplnění oplechování nad stodolou,
- instalace nových vstupních dveří,
- revize elektro a spalinové cesty.

## **6 ZÁVĚR**

Je třeba provést nutná opatření uvedená výše v kapitole 3.5. Žádné další vady v době kontroly nebyly zjištěny. Před dalším nakládáním s nemovitostí dle definovaného záměru je bezpodmínečně nutný podrobný stavebně technický průzkum (provedení sond, odběr vzorků, provedení inženýrsko-geologického a hydrogeologického průzkumu, radonového a mykologického průzkumu a průzkumu vlhkosti).

## 7 OBRAZOVÁ PŘÍLOHA



*Obr. č. 1 – Pohled na RD a dvorní křídlo ze zadní části pozemku*



*Obr. č. 2 – Kůlna s fasádou do dvora*



*Obr. č. 3 – Rozvaděč a jeho vybavení*



*Obr. č. 4 – Poškození uliční stěny trhlinou*





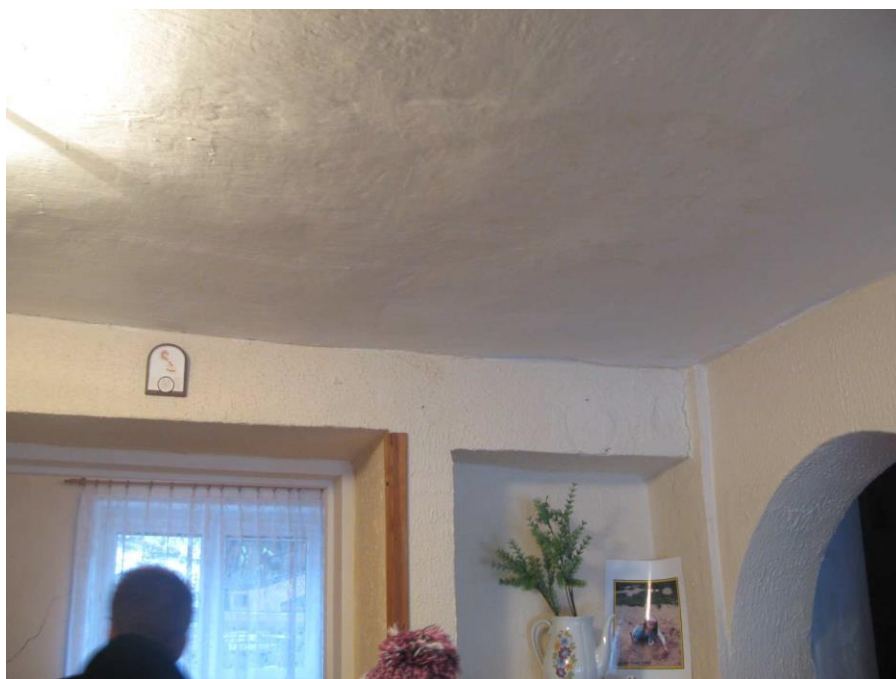
*Obr. č. 5 – Detail trhliny v uliční zdi*



*Obr. č. 6 – Pohled na RD z ulice*



*Obr. č. 7 – Trhliny na vnitřním lici zdiva do ulice*



*Obr. č. 8 – Nerovnosti stropů*





*Obr. č. 9 – Pohled do půdního prostoru*



*Obr. č. 10 – Sklep, zdroj topné vody*

## **PŘÍLOHA B**

### **ZNALECKÝ POSUDEK Č. 1-01/2013**

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

č. 1-01/2013

o ceně nemovitosti – rodinného domu č.p. 100, na parcele č. st. 821 a zahrady na p.č. 822 na ulici Podemlým 22 v obci Lelekovice, okres Brno-venkov, katastrální území Lelekovice.

**Objednatel:** VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 602 00 Brno, Údolní 53.

**Účel posudku:** Zjištění vyhláskové ceny pro prodej

**Datum místního šetření:** 30. 12. 2012

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 20. 1. 2013

**Posudek vypracovala:** Bc. Veronika Faltusová, bytem Na Výšině 581, 560 02

Česká Třebová

**Použitý oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009, vyhl. č. 364/2010 Sb., vyhl. č. 387/2011Sb. a vyhl. č. 450/2012Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Zvláštní požadavky objednatele:** nejsou

Tento znalecký posudek obsahuje 39 stran a 4 stran příloh a předává se v jednom vyhotovení.

V Brně dne 20. 1. 2013

# 1 NÁLEZ

## 1.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je budova č.p. 100, rodinný dům s kůlnou, stojící na pozemku p.č. st. 821, venkovní úpravy na pozemku č. st. 821 a žumpa na pozemku č. 822, vše v katastrálním území Lelekovice.

## 1.2 DOKLADY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

### *Výpis z katastru nemovitostí ze dne 20. 1. 2013*

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 212 ze dne 20. 1. 2013 je budova zapsána pod číslem popisným 100, se způsobem využití rodinný dům na pozemku p.č. st. 821 o výměře 139 m<sup>2</sup> a pozemek č. 822, se způsobem využití zahrada o výměře 135 m<sup>2</sup>, k.ú. Lelekovice. Jako vlastníci jsou uvedeni:

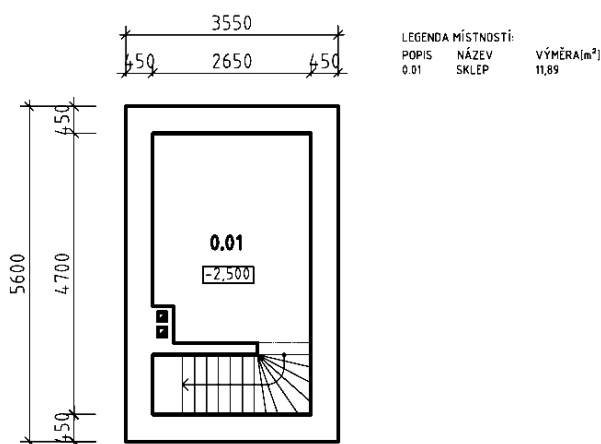
Maixnerová Ludmila, Lelekovice 100, Lelekovice 664 31

## 1.3 STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE

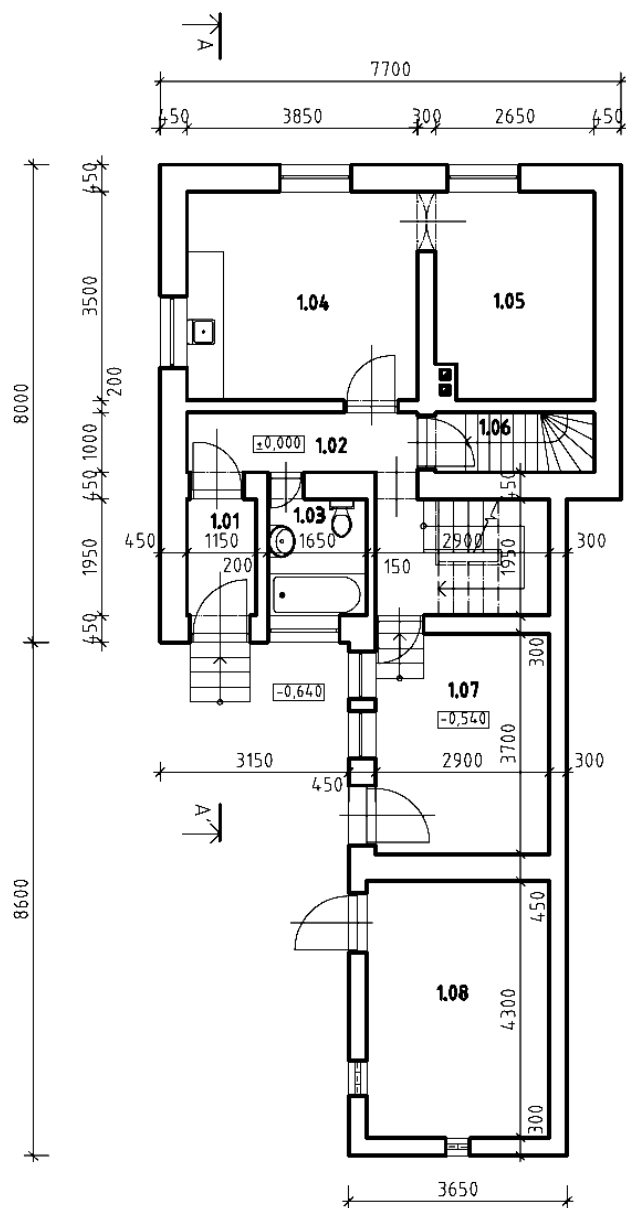
### *Stavební výkresy*

Doložené stavební výkresy byly vypracovány na základě místního měření, protože původní nebyly předloženy. Výkresy jsou následující:

### PŮDORYS 1.PP



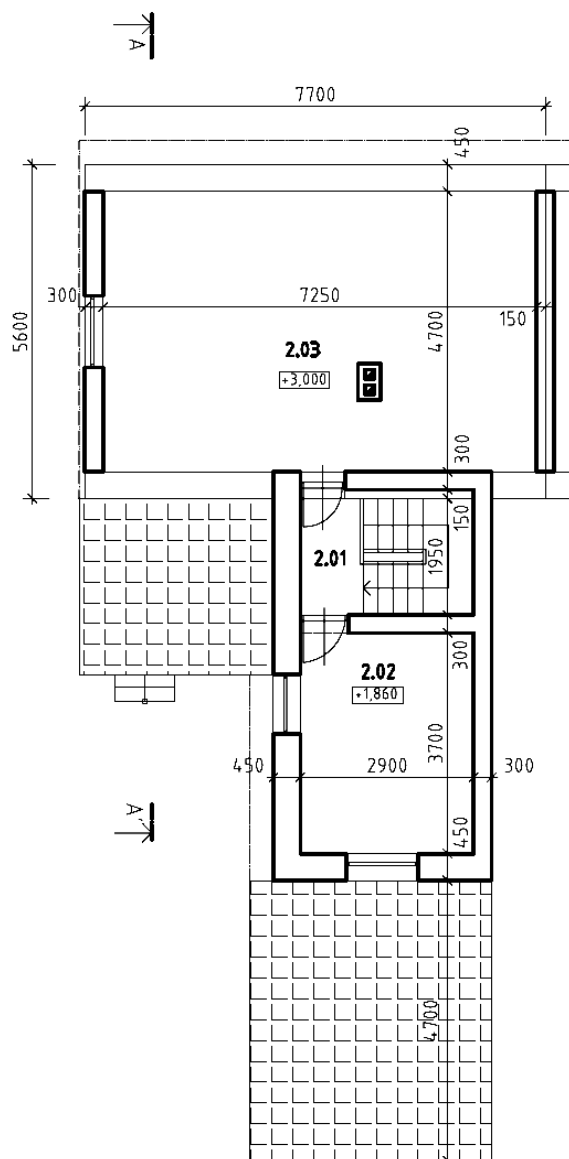
# PŮDORYS 1.NP



## LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

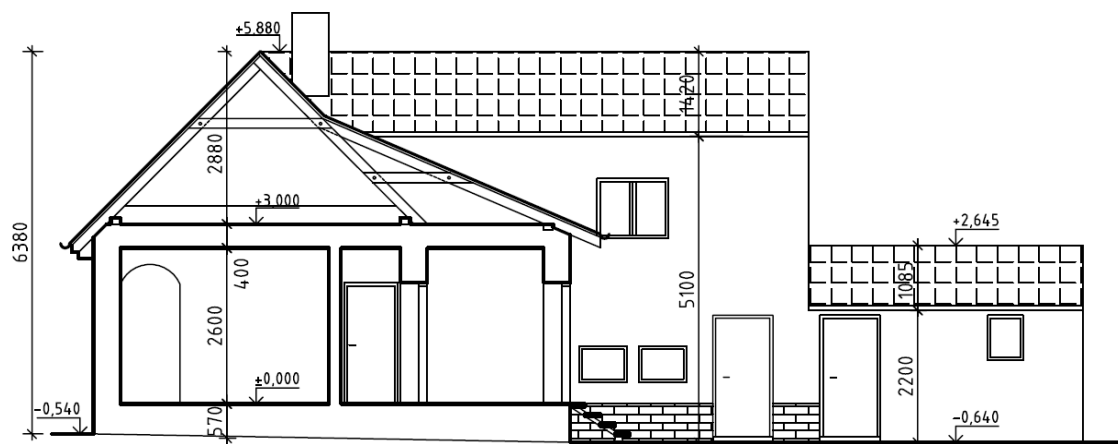
| POPIS | NÁZEV               | VÝMĚRA[m²] |
|-------|---------------------|------------|
| 1.01  | ZÁDVEŘÍ             | 2,24       |
| 1.02  | CHODBA              | 9,82       |
| 1.03  | KOUPELNA S WC       | 3,22       |
| 1.04  | KUCHYŇ              | 13,48      |
| 1.05  | OBÝVACÍ POKOJ       | 9,06       |
| 1.06  | SCHODIŠTĚ DO SKLEPA | 2,65       |
| 1.07  | TECHNICKÁ MÍSTNOST  | 10,73      |
| 1.08  | KŮLNA               | 12,47      |

## PŮDORYS 2.NP

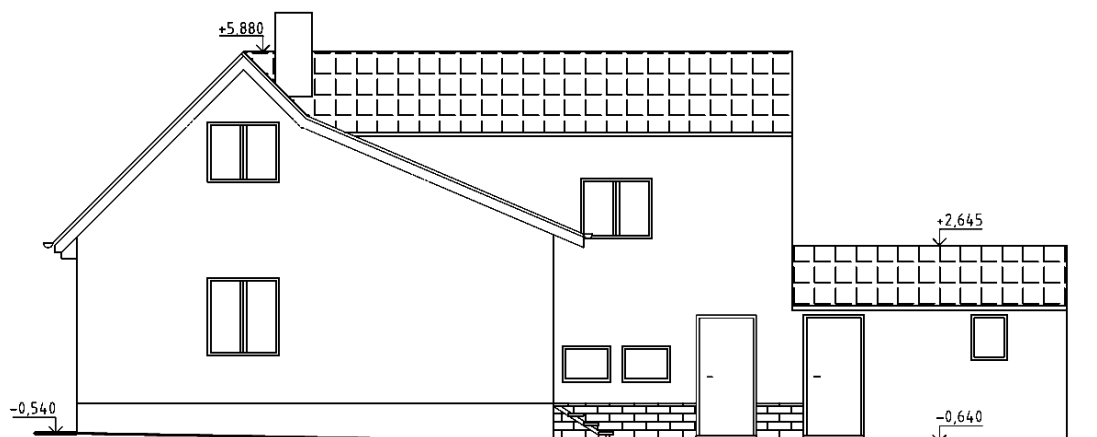
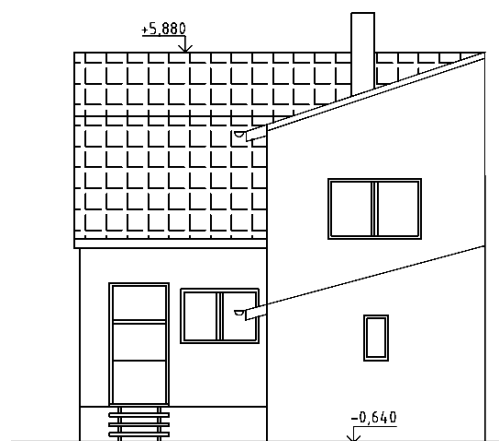
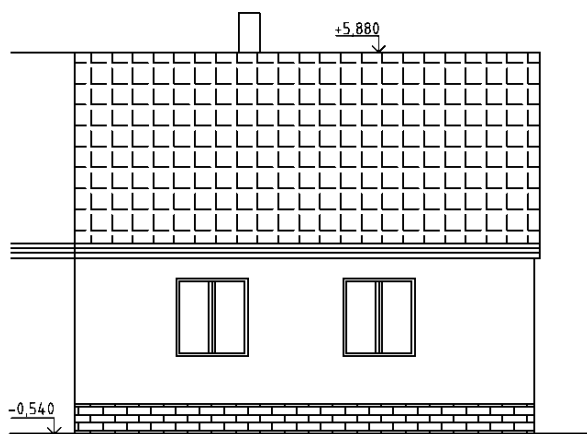


| LEGENDA MÍSTNOSTÍ: |        |                         |
|--------------------|--------|-------------------------|
| POPIS              | NÁZEV  | VÝMĚRA(m <sup>2</sup> ) |
| 2.01               | CHODBA | 5,66                    |
| 2.02               | POKOJ  | 10,73                   |
| 2.03               | PŮDA   | 34,08                   |

ŘEZ A-A'



## POHLEDY



## 1.4 DALŠÍ PODKLADY

*Výřez z plánovaného Územního plánu obce Lelekovice – viz příloha č. 3*

### *Předpisy (zákony a vyhlášky)*

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., vyhl. č. 460/2009 Sb., vyhl. č. 364/2010 Sb., vyhl. č. 387/2011 Sb. a vyhl. č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### *Literatura*

BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2009.

## 1.5 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Podemlým 22, číslo popisné 100. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci s obytnou zástavbou. Oceňovaný areál obsahuje následující nemovitosti:

Nemovitosti zapsané na LV č. 212:

- rodinný dům s kůlnou č.p. 100 na p.č. st. 821,
- pozemek p.č. st. 821
- venkovní úpravy na p.č. 821,
- pozemek p.č. 822,
- trvalé porosty na p.č. 822.

*Tab. č. 1 – Obec a okolí nemovitosti*

|                        |                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Status:                | obec                                                                        |
| Počet obyvatel:        | 1 751 (k datu ocenění 20.1.2013)                                            |
| Obchod a služby v obci | potraviny, drogerie v místě, v průměrné vzdálenosti, podnikatelské subjekty |
| Školy:                 | mateřská, základní                                                          |
| Poštovní úřad:         | v místě                                                                     |
| Obecní úřad:           | v místě                                                                     |
| Stavební úřad:         | Kuřim                                                                       |



|                          |                                                        |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| Okresní úřad:            | Brno-venkov se sídlem v Brně                           |
| Kulturní zařízení:       | knihovna, divadlo, restaurace                          |
| Sportovní zařízení:      | fotbalové hřiště, ledová plocha, tělocvična Sokola     |
| Zdravotní zařízení       | praktičtí lékaři, zubní lékař, veterinář, dětský lékař |
| Struktura zaměstnanosti: | služby                                                 |
| Životní prostředí:       | dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí                  |
| Poptávka nemovitostí:    | nižší než nabídka                                      |
| Hotely ap.:              | v místě                                                |
| Územní plán:             | zpracovává se                                          |

*Tab. č. 2 – Umístění nemovitosti v obci*

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Poloha k centru:                                               | čtvrť obytných domů, okrajové území obce  |
| Vzdálenost k nádraží ČD:                                       | cca 1 km, autobusem č. 41                 |
| Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):                  | cca 400m                                  |
| Vzdálenost k zastávce MHD Brno                                 | autobus č. 41, zastávka 400m              |
| Dopravní podmínky:                                             | dobré                                     |
| Konfigurace terénu:                                            | rovinný                                   |
| Převládající zástavba:                                         | rodinné domy                              |
| Parkovací možnosti:                                            | na vlastním pozemku                       |
| Obyvatelstvo v okolí:                                          | bez problémových skupin                   |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu: | vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn. |

*Tab. č. 3 – Vlastní nemovitost*

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Typ stavby        | rodinný dům - dvojdomek |
| Počet pokojů      | 2+1                     |
| kuchyní           | 1                       |
| koupelen          | 1                       |
| WC                | 1                       |
| provozní prostory | nejsou                  |
| sklepní místnosti | 1                       |

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| prádelna v domě                 | není                         |
| Zahrada                         | zahrada za domem             |
| Pozemky - zastavěná plocha      | 90,83 m <sup>2</sup>         |
| Pozemky celkem                  | 274 m <sup>2</sup>           |
| Příslušenství                   | žumpa                        |
| Dostupnost jednotlivých podlaží | dobrá                        |
| Možnost dalšího rozšíření       | přístavbou na zahradu        |
| Údržba stavby                   | stavba se zanedbanou údržbou |

*Tab. č. 4 – Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.*

| Možnosti ohrožení stavby                |                                                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Sesuv:                                  | nepřichází v úvahu                                            |
| Kritická poloha objektu u vozovky:      | ano                                                           |
| Výskyt radonu:                          | dle geologické mapy je úroveň výskytu radonu převážně střední |
| Imise, hluk aj.                         |                                                               |
| Zdroj znečištění v blízkém okolí:       | není                                                          |
| Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí: | Brněnský průmysl                                              |
| Zdroj hluku v okolí:                    | mírný provoz                                                  |
| Jiné:                                   | není                                                          |

*Tab. č. 5 – Připojení na inženýrské sítě*

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Vodovod:            | přípojka z veřejného vodovodu z ulice         |
| Kanalizace:         | žumpa, veřejná kanalizace je ve fázi budování |
| Elektrická síť:     | 3 x 230V/400 V PEN z ulice, příkon dostatečný |
| Plyn:               | je zaveden                                    |
| Dálkové vytápění:   | není                                          |
| Telefonní přípojka: | zavedena                                      |

## **1.6 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V DANÉ OBLASTI PRO 4. ČTVRTLETÍ 2012**

V posledních letech vzrostl zájem o bydlení v příměstských obcích, což v Lelekovicích zapříčinilo vzrůst výstavby nemovitostí. Obec nabízí k prodeji jak nové pozemky v navržených rozvojových lokalitách v okrajových částech obce, tak i proluky v zastavěném území. Schválený územní plán navrhuje výstavbu celkem 95 nových rodinných domů. Pozemky pro výstavbu však jsou především v soukromých rukách, proto jejich využití závisí na iniciativě majitelů.

Územní plán navrhuje v okolí obce čtyři lokality pro rozvoj podnikatelských aktivit ve sféře výroby a nevýrobních služeb.

V obci Lelekovice je asi 560 domů, z toho 420 je trvale obydlených rodinných domů. Je tu 527 bytů. Zaznamenan je i poměrně značný počet domů neobydlených. Je zde také 144 rekreačních objektů.

V nabídce nemovitostí jsou v převážné většině stavební pozemky v cenovém rozmezí od cca 850 Kč/m<sup>2</sup> do 6 100 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná cena stavebních pozemků se pak pohybuje okolo 2 900 Kč/m<sup>2</sup>. Rodinné domy jsou nabízeny méně a to v cenovém rozmezí starších rodinných domů od 1 000 000 Kč po nově vystavěné, jejichž cena se pohybuje okolo 5 000 000 Kč. V nabídce jsou také residence, jejichž cena je až 13 000 000 Kč. Prodej bytů je ojedinělý, prodávají se spíše v širším okruhu kolem Lelekovic. Pronájem se v obcích této velikosti vyskytuje zřídka.

## **1.7 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 30. 12. 2012**

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 30. 12. 2012 v 10 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. v Lelekovicích, Podemlým 100/22. Bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě.

Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace a zaměření rozměrů objektů.

## **1.8 CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTÍ**

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 100, který je umístěn na ulici Podemlým, na pozemku p.č.st. 821, vše k.ú. Lelekovice, obec Lelekovice, okres Brno-venkov. Jedná se o

dvojdomek s kůlnou a pozemek p. č. 822. Nemovitost leží v okrajové jihovýchodní části Lelekovic. Příjezd k domu je z ulice Podemlým. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, odkanalizování je do žumpy a do domu je zaveden telefon.

### ***Obytný objekt č.p. 100***

Jedná se o objekt pro bydlení, který je užíván jako rodinný dům, splňuje současná kritéria rodinného domu, definovaného ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (*dle definice má rodinný dům nejvýše 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkrovní*).

Základy: smíšené základy, s izolací proti zemní vlhkosti.

Střecha: do ulice je sedlová, na přístavbách (na křídle do dvora) je pultová, s dřevěným krovem.

Krytina: z pálených tašek.

Klempířské konstrukce: svislá dešťová potrubí a žlaby z pozinkovaného plechu.

Obvodové zdivo: převážně z cihel plných tl. 450 a 300 mm.

Venkovní úprava stěn: břízolit.

Vnitřní úprava stěn: vápenocementové a vápenné omítky hladké, keramický obklad.

Stropy: původní dřevěné se záklopem, novější stropy v křídle do dvora ocelové nosníky s ŽB deskami, omítané, všechny s rovným podhledem.

Schodiště: betonové, obložené laminovými deskami

Podlahy a dlažby: ker. dlažba, plovoucí laminátové podlahy, koberce.

Okna: plastová zdvojená, nebo původní kovová.

Dveře: vnitřní dřevěné plné a prosklené, vstupní dřevěné nebo plechové.

Vytápění: ústřední, plynový kotel.

Rozvod vody: studené a teplé.

Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadlo, vana.

Kanalizace: z WC, umyvadla, vany a dřezu zatím do žumpy (buduje se veřejná kanalizace).

Zdroj teplé vody: elektrický bojler.

### ***Popis jednotlivých podlaží***

- 1.PP (1. podzemní podlaží)

Podzemní podlaží je tvořeno jednou místností - sklepem, kde je umístěný plynový kotel. Vstup do 1.PP je z chodby v 1.NP po betonovém schodišti. Schodiště je v chodbě 1.NP uzavřeno dveřmi. Podlaha ve sklepě je betonová.

Větrání ze sklepa je zajištěno kovovým oknem do šachty, která ústí do ulice Podemlým.

Strop mezi podlažími je betonový, omítaný s rovným podhledem.

- 1.NP (1. nadzemní podlaží)

Vstup do obytné části rodinného domu tvoří zádveří, ze kterého je vstup do chodby. Z chodby jsou vstupy do koupelny s WC, do kuchyně s jídelnou, do sklepa s plynovým kotlem, do 2.NP a dále do technické místnosti. Z kuchyně je vstup do obývacího pokoje. Dalším vstupem zvenčí jsou dveře do technické místnosti a pak do kůlny, která není provozně propojena s obytnou částí domu.

Podlahu v zádveří, chodbě, koupelně a technické místnosti tvoří keramická dlažba. V kuchyni a obývacím pokoji je laminátová plovoucí podlaha. V kůlně je betonová mazanina.

V kuchyni a koupelně s WC jsou keramické obklady.

Okna jsou v kuchyni a obývacím pokoji plastová zdvojená. V technické místnosti a v kůlně jsou kovová. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře jsou dřevěné, dveře do kůlny jsou plechové.

V původní části domů jsou dřevěné stropy se záklopem, v přístavbě jsou stropy tvořené ocelovými nosíky s ŽB deskami. Stropy jsou omítané s rovným podhledem.

- 2.NP (2. nadzemní podlaží)

Vstup do 2.NP je po schodišti z chodby v 1.NP. V 2.NP se nachází chodba, z níž je vstup do pokoje a na půdu.

Podlahu v chodbě a pokoji tvoří koberec položený na betonové mazanině. Na půdě je to záklop na dřevěném stropě.

Okna z pokoje jsou plastová zdvojená.

### ***Stavebně technický stav objektu***

Podle informace od majitele pochází dům z roku 1950. V letech 1992-1997 byla provedena rekonstrukce – přístavba zádveří, koupelny, technické místnosti, kůlny a 2.NP, výměna oken do ulice, výměna střešních tašek směrem do ulice. Na původní části domu jinak neproběhly žádné další stavební úpravy. Hlavní nosné konstrukce stavby jsou původní.

Výstavba kanalizace v ulici Podemlým zapříčinila závažné poškození nosného zdiva v uliční části. Toto poškození také zapříčinilo zkroucení rámu oken v uličním zdivu a trhliny ve stropě. Vlivem špatné údržby nebo špatného provedení jsou vnitřní omítky ve špatném stavu, nachází se v nich dutiny a v mnoha místech opadává. Chybí také oplechování štítové stěny a je poškozena římsa pod okapovým žlabem.

Technický stav ostatních konstrukcí odpovídá svému stáří.

Venkovní úpravy:

- Zpevněná plocha, 48,17 m<sup>2</sup>, zámková dlažba, stáří 16 let.
- Vodovodní přípojka, 5 m, DN 25 mm, ocelová, stáří 63 let.
- Žumpa, 10 m<sup>3</sup>, betonová, stáří 63 let.
- Elektro přípojka, 7 m, kabel AL 16mm<sup>2</sup> vzdušné vedení, stáří 63 let.
- Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, 40,5 m, stáří 63 let.
- Vrata ocelová plechová, stáří 63 let.
- Plynová přípojka, DN 40, stáří 16 let.

## 2 POSUDEK

### 2.1 VÝCHOZÍ PODKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly získány od VUT ÚSI v Brně, výkresová dokumentace byla vypracována na základě místního měření, další podklady byly získány z katastru nemovitostí.

### 2.2 STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb., ve znění vyhl. č. 460/2009 Sb., ve znění vyhl. č. 364/2010 Sb., vyhl. č. 387/2011 Sb. a vyhl. č. 450/2012 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí „aktuální tržní (obecnou) cenu nemovitostí“. Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 trhu 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

Jelikož se jedná o rodinný dům určený k prodeji, je nejvhodnější metodou ocenění porovnávací metoda. Ke stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem je potřeba databáze, složená minimálně z 10 vzorků nemovitostí, které jsou porovnatelné s oceňovanou

nemovitostí. V lokalitě Lelekovice se obchodují především domy nové a pozemky. Podrobněji je situace na trhu v oblasti Lelekovic popsána v kapitole 1.6. Kvůli situaci na trhu proto nebylo možné sestavit takovou databázi, která by sloužila jako podklad pro stanovení obvyklé ceny. Z tohoto důvodu bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem podle vyhl. č.450/2012 Sb. dle §26a, jelikož stavba splnila podmínku do 1100 m<sup>3</sup>, kde je vliv trhu zachycen indexem trhu It v bodě č. 1.

Náklady (stavební práce) na nejzávažnější poškození, jako je trhlina v uličním zdivu a další následky bagrování kanalizace v ulici Podemlým, jejichž výčet uvádím pod bodem 3.2.1 na str. 54 této práce, budou oceněny pomocí položkového rozpočtu a výsledná výše nákladů se následně se odečte od ceny zjištěné porovnávacím způsobem podle vyhl. č. 450/2012 Sb. dle §26a.

Aby bylo možno přesněji stanovit výši znehodnocení stavby v důsledku vad, bude provedeno i ocenění nákladovým způsobem s analytickou metodou opotřebení podle oceňovacího předpisu, i když stavba nesplňuje podmínku OP nad 1100 m<sup>3</sup>. Toto ocenění je možné mj. proto, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě. Ocenění se provede podle vyhl. č.450/2012 Sb. dle §5 a bude zachycovat stav nemovitosti před poškozením a po provedených opravách.

## **2.3 RODINNÝ DŮM Č.P. 100**

Ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 20. 1. 2013 je dům uveden jako budova č. p. 100, se způsobem využití jako rodinný dům o 483,27 m<sup>3</sup> a jedné bytové jednotce, která je podrobně popsána v náleзовé části posudku v kapitole 1.

### ***Stáří a opotřebení***

Podle informace od majitele pochází dům z roku 1950. V letech 1992-1997 byla provedena rekonstrukce – přístavba zádveří, koupelny, technické místnosti, kůlny a 2.NP, výměna oken do ulice, výměna střešních tašek směrem do ulice. Na původní části domu jinak neproběhly žádné další stavební úpravy. Hlavní nosné konstrukce stavby jsou původní.

Součet obestavěného prostoru přístaveb je 225,6 m<sup>3</sup>, což je 47% z celkového obestavěného prostoru stavby.

Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let.



## Výpočet výměr

Tab. č. 6 – Výpočet výměr

| Výpočet výměr (ZP, OP) - celý objekt |       |       |       |                |                |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Spodní stavba                        | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
| Část                                 | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| Základní část                        | 5,6   | 3,55  | 2,55  | 19,88          | 50,694         |
| <b>Celkem spodní stavba</b>          |       |       |       | <b>19,88</b>   | <b>50,694</b>  |

| Vrchní stavba               | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|-----------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část                        | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| Základní část               | 5,60  | 4,60  | 3,57  | 25,76          | 91,94          |
| Podsklepená část            | 5,60  | 3,10  | 3,05  | 17,36          | 52,95          |
| Vstup a koupelna            | 3,15  | 2,40  | 3,62  | 7,56           | 27,36          |
| Schodišťová část            | 3,65  | 2,25  | 5,33  | 8,21           | 43,76          |
| Technická místnost          | 4,15  | 3,65  | 5,30  | 15,15          | 80,28          |
| Stodola                     | 4,60  | 3,65  | 2,80  | 16,79          | 46,94          |
| <b>Celkem vrchní stavba</b> |       |       |       | <b>90,83</b>   | <b>343,24</b>  |

| Zastřešení                   | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|------------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část                         | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| Základní část                | 7,70  | 5,60  | 1,44  |                | 62,09          |
| Část nad vstupem a koupelnou | 3,15  | 2,40  | 0,90  |                | 6,81           |
| Zastřešení nad přístavbou    | 9,20  | 3,65  | 0,61  |                | 20,43          |
| - výška půdní nadezdívky     |       |       | 0,00  |                |                |
| <b>Celkem zastřešení</b>     |       |       |       |                | <b>89,34</b>   |

| Rekapitulace            | ZP             | OP             |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| Spodní stavba           | 19,88          | 50,69          |
| Vrchní stavba           | 90,83          | 343,24         |
| Zastřešení vč. podkroví |                | 89,34          |
| <b>Celkem</b>           | <b>90,83</b>   | <b>483,27</b>  |

### 2.3.1 1. varianta - ocenění porovnávacím způsobem

V ocenění porovnávacím způsobem nelze věrohodně zachytit poškození uličního zdiva rodinného domu, které vzniklo bagrováním kanalizace v ulici Podemlým. Stavební práce s odstraněním vzniklé trhliny a další následky výkopových prací v ulici Podemlým budou oceněny pomocí položkového rozpočtu a následně se odečtou od ceny zjištěné porovnávacím způsobem podle vyhl. č. 450/2012 Sb. dle §26a, jak podrobně popsáno v bodě 3.2.1.

Tab. č. 7 – Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem podle vyhl. č. 450/2012 Sb.  
dle §26a

| Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů                                                            |                                                                    |                            |                   |                     |                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|-------------------------|
| Obec                                                                                                                                                                                          |                                                                    |                            | Lelekovice        |                     |                 |                         |
| Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2012                                                                                                                                               |                                                                    |                            | 1 751             |                     |                 |                         |
| Kraj                                                                                                                                                                                          |                                                                    |                            | Jihomoravský      |                     |                 |                         |
| Indexovaná prům. cena                                                                                                                                                                         | příloha č. 20a, tab. 1                                             | IPC                        | 3286              | Kč / m <sup>3</sup> |                 |                         |
| Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26a odst. 2                                                                                                                                  |                                                                    |                            |                   |                     |                 |                         |
| Znak č.                                                                                                                                                                                       | Název znaku                                                        | Popis kvalitativního pásma | Číslo kval. pásma | Doporučená hodnota  | Použitá hodnota | Součet resp. koeficient |
| Index trhu I <sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1                                                                                                                                      |                                                                    |                            |                   |                     |                 | 0,950                   |
| 1                                                                                                                                                                                             | Situace na dílčím trhu s nemovitostmi                              | Poptávka nižší než nabídka | II.               |                     | -0,05           | -0,05                   |
| 2                                                                                                                                                                                             | Vlastnictví nemovitostí                                            | Stavba na vlastním pozemku | II.               |                     | 0               | 0                       |
| 3                                                                                                                                                                                             | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem) | Bez vlivu                  | II.               |                     | 0               | 0                       |
| Index polohy I <sub>p</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 4 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce do 2 000 obyvatel včetně, kromě obcí v okrese Praha –východ a Praha-západ) |                                                                    |                            |                   |                     |                 | 1,190                   |

|                                                                                 |                                                                   |                                                                |      |  |      |              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------|--|------|--------------|
| 1                                                                               | Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského | Bez většího významu                                            | I.   |  | 0    | 0            |
| 2                                                                               | Poloha nemovitosti v obci                                         | Okrajová území obce                                            | II.  |  | 0    | 0            |
| 3                                                                               | Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti           | Objekty pro bydlení                                            | II.  |  | 0    | 0            |
| 4                                                                               | Obchod, služby, kultura v obci                                    | Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení      | III. |  | 0,03 | 0,03         |
| 5                                                                               | Školství a sport v obci                                           | Základní škola a sportovní zařízení                            | III. |  | 0,03 | 0,03         |
| 6                                                                               | Zdravotní zařízení v obci                                         | Ordinace praktického a odborného lékaře a další zařízení       | III. |  | 0,03 | 0,03         |
| 7                                                                               | Veřejná doprava                                                   | Dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek vel. měst) | III. |  | 0,04 | 0,04         |
| 8                                                                               | Obyvatelstvo                                                      | Bezproblémové okolí                                            | II.  |  | 0    | 0            |
| 9                                                                               | Nezaměstnanost v obci a okolí                                     | Nížší než je průměr v kraji                                    | III. |  | 0,06 | 0,06         |
| 10                                                                              | Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti                        | Bez vlivu                                                      | III. |  | 0    | 0            |
| 11                                                                              | Vlivy neuvedené                                                   | Bez dalších vlivů                                              | II.  |  | 0    | 0            |
| <b>Index konstrukce a vybavení I<sub>v</sub> - příloha č. 20a, tabulka č. 2</b> |                                                                   |                                                                |      |  |      | <b>0,595</b> |

|    |                                                  |                                                                                                                                                 |      |  |       |       |
|----|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|-------|-------|
| 0  | Typ stavby                                       | Nepodsklepený<br>nebo<br>podsklepený do<br>poloviny<br>zastavěné<br>plochy 1. NP -<br>se šikmou nebo<br>strmou střechou                         | I.   |  |       |       |
|    | Dle přílohy č.6                                  | Svislé konstrukce zděné, se dvěma nadzemními<br>podlažími, nepodsklepený nebo podsklepený do<br>poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží |      |  |       | B     |
| 1  | Druh stavby                                      | Dvojdomek,<br>dům řadový                                                                                                                        | II.  |  | -0,01 | -0,01 |
| 2  | Provedení<br>obvodových stěn                     | Zdivo cihelné<br>nebo tvárnice                                                                                                                  | III. |  | 0     | 0     |
| 3  | Tloušťka obvod.<br>stěn                          | 45 cm                                                                                                                                           | II.  |  | 0     | 0     |
| 4  | Podlažnost                                       | Hodnota větší<br>než 2                                                                                                                          | III. |  | 0,02  | 0,02  |
| 5  | Napojení na síť<br>(přípojky)                    | Přípojka<br>elektro, voda a<br>odkanalizování<br>RD do žumpy<br>nebo septiku                                                                    | III. |  | 0     | 0     |
| 6  | Způsob vytápění<br>stavby                        | Ústřední,<br>etážové,<br>dálkové                                                                                                                | III. |  | 0     | 0     |
| 7  | Zákl. příslušenství<br>v RD                      | Úplné -<br>standardní<br>provedení                                                                                                              | III. |  | 0     | 0     |
| 8  | Ostatní vybavení v<br>RD                         | Bez dalšího<br>vybavení                                                                                                                         | I.   |  | 0     | 0     |
| 9  | Venkovní úpravy                                  | Standardního<br>rozsahu a<br>provedení                                                                                                          | III. |  | 0     | 0     |
| 10 | Vedlejší stavby<br>tvořící<br>příslušenství k RD | Bez vedlejších<br>staveb nebo<br>jejich celkové<br>zastavěné ploše<br>nad 25m <sup>2</sup>                                                      | II.  |  | 0     | 0     |

|                                                              |                                      |                                                                                                                                                   |                                 |                   |                    |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| 11                                                           | Pozemky ve funkčním celku se stavbou | Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300m <sup>2</sup>                                                                                  | I.                              |                   | -0,01              | -0,01        |
| 12                                                           | Kritérium jinde neuvedené            | Bez vlivu na cenu                                                                                                                                 | III.                            |                   | 0                  | 0            |
| 13                                                           | Stavebně-technický stav              | Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav – oprava vnitřních omítek, oplechování štítové stěny, oprava římsy) | III.                            |                   | 0,85               | 0,85         |
| Stáří stavby (roků) 2013-1950                                |                                      |                                                                                                                                                   |                                 |                   |                    | 63           |
| Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-                        |                                      |                                                                                                                                                   |                                 |                   |                    | 0,7          |
| <b>Koeficient cenového porovnání I</b><br>podle § 26 odst. 2 |                                      |                                                                                                                                                   | $I = I_T \times I_P \times I_V$ |                   |                    | <b>0,673</b> |
| <b>Cena upravená</b>                                         |                                      |                                                                                                                                                   | $CU = IPC \times I$             | Kč/m <sup>3</sup> | <b>2210,320</b>    |              |
| <b>Výměra stavby (dle příl. 1)</b>                           |                                      |                                                                                                                                                   | $OP$                            | m <sup>3</sup>    | <b>483,27</b>      |              |
| <b>Cena stavby vč. ev. příslušenství</b>                     |                                      |                                                                                                                                                   | bez pozemku                     | <b>Kč</b>         | <b>1068176,492</b> |              |
| <b>Cena stavby po zaokrouhlení</b>                           |                                      |                                                                                                                                                   | bez pozemku                     | <b>Kč</b>         | <b>1 069 000</b>   |              |

Pro zohlednění závažného poškození způsobeného výkopovými pracemi v ulici Podemlín, kterým je trhlina v uličním zdivu, zkřivené rámy oken do ulice a trhlina ve stropě v interiéru, konkrétně v kuchyni, byl proveden položkový rozpočet, který zachycuje opravy těchto poruch a stanoví ceny těchto oprav. Položkový rozpočet se nachází v příloze č. C a konečná cena oprav všech výše vypsanych poškození je 46 318,- Kč s DPH.

**Cena obvyklá rodinného domu po odečtení těchto nákladů na opravy je tedy:**

$$1\,069\,000 - 46\,318 = 1\,022\,682 \text{ Kč}$$

Na oceňovaných pozemcích se k datu místního šetření nacházejí ovocné a okrasné porosty v rozsahu, patrném z tabulky ocenění.

*Tab. č. 8 – Trvalé porosty podle vyhl. č. 450/2012 Sb.*

| <b>Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby.</b> |              |        |                   |          |                                      |                     |                            |                     |                                        |                                         |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|-------------------|----------|--------------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| Číslo položky                                                                                                                                                                         | Druh porostů | Značka | Charakteristika   | Věk roků | ZC - cena za ks, m <sup>2</sup> , Kč | Zvýšení (max. 25 %) | Zdůvodnění snížení/zvýšení | Snížení (max. 80 %) | ZCU<br><br>Kč/ks,<br>Kč/m <sup>2</sup> | Počet<br><br>( ks nebo m <sup>2</sup> ) | Cena celkem<br><br>(Kč) |
| 33                                                                                                                                                                                    | Angrešt      | A-vt   | Všechny pěst. tv. | 5        | 113                                  | 1                   |                            | 1                   | 113                                    | 3                                       | 339                     |
| 36                                                                                                                                                                                    | Maliník      | MO-vt  | Všechny pěst. tv. | 5        | 52                                   | 1                   |                            | 1                   | 52                                     | 2                                       | 104                     |
| <b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp</b>                                                                                                                             |              |        |                   |          |                                      |                     |                            |                     |                                        |                                         | <b>443 Kč</b>           |
| Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15                                                                                                                                  |              |        |                   |          |                                      |                     |                            |                     |                                        |                                         | 1                       |
| <b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp</b>                                                                                                                               |              |        |                   |          |                                      |                     |                            |                     |                                        |                                         | <b>443 Kč</b>           |

Ocenění pozemků, na kterých stojí oceňované stavby podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. dle § 28.

Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR 2012: 1751

Výpočet základní ceny:

$$a = 1751$$

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 40,570167$$

$$ZC = 40,570167 \times 3,5 = 141,9955845$$

Tab. č. 9 – Ocenění pozemků podle vyhl. č. 450/2012 Sb.

| Ocenění stavebního pozemku podle §28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. |       |                                  |                                     |       |               |
|---------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|-------------------------------------|-------|---------------|
| Pozemek číslo                                                       | p.č.  | st. 821                          | Zdůvodnění event. Srážek a přírážek |       | 822           |
| Druh pozemku                                                        |       | zastavěná plocha a nádvoří       |                                     |       | zahrada       |
| Výměra pozemku                                                      | m2    | <b>139</b>                       |                                     |       | <b>135</b>    |
| Umístění pozemku                                                    |       | pozemek zastavěný rodinným domem |                                     |       |               |
| Ocenění podle                                                       |       | §28 odst. 1 písm.d)              |                                     |       | §28 odst. 5   |
| Základní cena ZC                                                    | Kč/m2 | 142                              |                                     |       |               |
| Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1                             | %     | 0                                |                                     |       |               |
| Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2                             | %     | 10                               | přípojka plynu                      |       |               |
| ZC po úpravě položkami tab. 1 a tab. 2                              | Kč/m2 | 156                              |                                     |       |               |
| Stavba umístěná na pozemku                                          |       | rodinný dům                      |                                     |       |               |
| Koeficient Ki (příloha č. 38)                                       | -     | 2,146                            |                                     |       |               |
| ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp                                | Kč/m2 | 335,19                           |                                     | x 0,4 | 134,08        |
| Koeficient Kp (příloha č. 39)                                       | -     | 1,888                            |                                     |       |               |
| ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, s Kp                                  | Kč/m2 | <b>632,85</b>                    |                                     | x 0,4 | <b>253,14</b> |
| Minimální cena podle § 28 odst. 9                                   | Kč/m2 | 20,00                            |                                     |       |               |
| Použitá ZCU s Kp                                                    | Kč/m2 | <b>632,85</b>                    |                                     |       | <b>253,14</b> |
| Cena pozemku bez Kp                                                 | Kč    | 46 592                           |                                     |       | 18 101        |
| <b>Cena pozemku s Kp</b>                                            | Kč    | <b>87 966</b>                    |                                     |       | <b>34 174</b> |

| Cena stavební parcely a zahrady celkem |    |                |
|----------------------------------------|----|----------------|
| Cena pozemku bez Kp                    | Kč | 64 693         |
| <b>Cena pozemku s Kp</b>               | Kč | <b>122 140</b> |

Tab. č. 10 – Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem

| Stavba                                            | Zjištěná cena<br>porovnávacím<br>způsobem před<br>poškozením v Kč | Zjištěná cena<br>porovnávacím<br>způsobem po<br>poškození v Kč |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Rodinný dům č.p. 100                              | 1 069 000                                                         | 1 022 682                                                      |
| <b>Celkem stavby (vč. všech venkovních úprav)</b> | <b>1 069 000</b>                                                  | <b>1 022 682</b>                                               |
| <b>Pozemky</b>                                    |                                                                   |                                                                |
| p. č. st. 821                                     | 87 966                                                            | 87 966                                                         |
| p. č. 822                                         | 34 174                                                            | 34 174                                                         |
| <b>Pozemky celkem</b>                             | <b>122 140</b>                                                    | <b>122 140</b>                                                 |
| <b>Trvalé porosty</b>                             |                                                                   |                                                                |
| Angrešt                                           | 339                                                               | 339                                                            |
| Maliník                                           | 104                                                               | 104                                                            |
| <b>Trvalé porosty celkem</b>                      | <b>443</b>                                                        | <b>443</b>                                                     |
| Celkem                                            | 1 191 583                                                         | 1 145 265                                                      |
| <b>Celkem po zaokrouhlení</b>                     | <b>1 191 500</b>                                                  | <b>1 145 000</b>                                               |

Zjištěná cena nemovitosti jako celku včetně pozemků je

**1 191 500 Kč**

**(slovy: jedenmilionjedenstodevadesát jednatisícpětset korun českých)**

### 2.3.2 2. varianta – ocenění nákladovým způsobem

Pro účely určení výše majetkové újmy (VMÚ) rodinného domu v důsledku vad a poruch je výpočet proveden jakožto pomocnou metodou nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 450/2012 Sb. Ve výpočtu ceny nákladovým způsobem je zachycen stav rodinného domu před poškozením způsobeným bagrováním kanalizace v ulici Podemlým a po opravě těchto poškození. Budováním kanalizace byla poškozena uliční nosná zeď, následkem toho byly



zkřiveny rámy oken do ulice a vznikla prasklina na stropě v kuchyni. Rozdíl je zachycen pomocí analytického způsobu výpočtu opotřebení a vyjadřuje znehodnocení domu.

### ***Před poškozením***

*Tab. č. 11 – Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem podle vyhl. č. 450/2012 Sb.  
dle §5, zachycující nemovitost před poškozením*

| Ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů |                       |                               |                |                   |          |        |              |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|-------------------|----------|--------|--------------|--------------|
| Svislé konstrukce zděné, se dvěma nadzemními podlažími, podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP                  |                       |                               |                |                   | typ      |        | B            |              |
| Střecha                                                                                                                 |                       |                               |                |                   | šikmá    |        | bez podkroví |              |
| Základní cena z přílohy č. 6                                                                                            |                       |                               | ZC             | Kč/m <sup>3</sup> | 2 290,00 |        |              |              |
| Koeficient využití podkroví                                                                                             |                       | bez možnosti využití podkroví | Kpod           | -                 | 1,000    |        |              |              |
| Obestavěný prostor objektu                                                                                              |                       |                               | OP             | m <sup>3</sup>    | 483,27   |        |              |              |
| Koeficient polohový dle přílohy č. 14                                                                                   |                       |                               | K <sub>5</sub> | -                 | 0,85     |        |              |              |
| Koeficient změny cen staveb dle př. č. 38                                                                               |                       |                               | K <sub>i</sub> | -                 | CZ-CC:   | 111    | 2,146        |              |
| Koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39                                                                                |                       |                               | Kp             | -                 | 1,888    |        |              |              |
| Koeficient vybavení stavby                                                                                              |                       |                               | K <sub>4</sub> | -                 |          |        |              |              |
| Pol.č.                                                                                                                  | Konstrukce a vybavení | Provedení                     | Standard       | Podíl (př.15)     | %        | Pod.č. | Koef.        | Uprav. podíl |
| (1)                                                                                                                     | (2)                   | (3)                           | (4)            | (5)               | (6)      | (7)    | (8)          | (9)          |
| 1                                                                                                                       | Základy               | betonové pasy s izolací       | S              | 0,071             | 100      | 0,071  | 1,00         | 0,071        |
| 2                                                                                                                       | Zdivo                 | cihla plná 450mm              | S              | 0,223             | 100      | 0,223  | 1,00         | 0,223        |
| 3                                                                                                                       | Stropy                | s rovným podhledem            | S              | 0,084             | 100      | 0,084  | 1,00         | 0,084        |
| 4                                                                                                                       | Střecha               | sedlová, krov dřevěný vázaný  | S              | 0,052             | 100      | 0,052  | 1,00         | 0,052        |
| 5                                                                                                                       | Krytina               | pálená tašková původní        | S              | 0,032             | 20       | 0,006  | 1,00         | 0,006        |
|                                                                                                                         |                       | pálená tašková nová           | S              | 0,032             | 80       | 0,026  | 1,00         | 0,026        |

|    |                             |                                                                 |   |       |     |       |      |       |
|----|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|---|-------|-----|-------|------|-------|
| 6  | Klempířské konstrukce       | neúplné z pozinkovaného plechu                                  | P | 0,008 | 100 | 0,008 | 0,46 | 0,004 |
| 7  | Vnitřní omítky              | hladké vápenné                                                  | S | 0,062 | 100 | 0,062 | 1,00 | 0,062 |
| 8  | Fasádní omítky              | břízolit                                                        | S | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,00 | 0,031 |
| 9  | Vnější obklady              | sokl z kabřince                                                 | S | 0,004 | 100 | 0,004 | 1,00 | 0,004 |
| 10 | Vnitřní obklady             | keramické původní                                               | S | 0,023 | 30  | 0,007 | 1,00 | 0,007 |
|    |                             | keramické nové                                                  | S | 0,023 | 70  | 0,016 | 1,00 | 0,016 |
| 11 | Schody                      | betonové do sklepa                                              | S | 0,024 | 50  | 0,012 | 1,00 | 0,012 |
|    |                             | betonové, obložené do 1.NP                                      | S | 0,024 | 50  | 0,012 | 1,00 | 0,012 |
| 12 | Dveře                       | dveře původní plné, nebo prosklené                              | S | 0,033 | 30  | 0,010 | 1,00 | 0,010 |
|    |                             | vnitřní dřevěné plné a prosklené, vstupní dřevěné nebo plechové | S | 0,033 | 70  | 0,023 | 1,00 | 0,023 |
| 13 | Okna                        | plastová zdvojená                                               | S | 0,052 | 60  | 0,031 | 1,00 | 0,031 |
|    |                             | původní kovová                                                  | P | 0,052 | 40  | 0,021 | 0,46 | 0,010 |
| 14 | Podlahy obytných místností  | koberce                                                         | S | 0,022 | 32  | 0,007 | 1,00 | 0,007 |
|    |                             | plovoucí laminátové podlahy,                                    | S | 0,022 | 68  | 0,015 | 1,00 | 0,015 |
| 15 | Podlahy ostatních místností | keramické                                                       | S | 0,011 | 62  | 0,007 | 1,00 | 0,007 |
|    |                             | betonová mazanina                                               | P | 0,011 | 38  | 0,004 | 0,46 | 0,002 |
| 16 | Vytápění                    | plynový kotel                                                   | S | 0,044 | 100 | 0,044 | 1,00 | 0,044 |
| 17 | Elektroinstalace            | světelný i motorový proud, pojistky                             | S | 0,041 | 100 | 0,041 | 1,00 | 0,041 |
| 18 | Bleskosvod                  | není                                                            | C | 0,006 | 100 | 0,006 | 0,00 | 0,000 |
| 19 | Rozvod vody                 | studené i teplé                                                 | S | 0,030 | 100 | 0,030 | 1,00 | 0,030 |
| 20 | Zdroj teplé vody            | bojler                                                          | S | 0,018 | 100 | 0,018 | 1,00 | 0,018 |
| 21 | Instalace plynu             | zemní plyn                                                      | S | 0,005 | 100 | 0,005 | 1,00 | 0,005 |

|                                                                                             |                  |                                                  |                           |                   |                     |       |      |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|-------|------|-------|
| 22                                                                                          | Kanalizace       | z kuchyně, koupely, WC                           | S                         | 0,028             | 100                 | 0,028 | 1,00 | 0,028 |
| 23                                                                                          | Vybavení kuchyní | plynový sporák                                   | S                         | 0,005             | 100                 | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 24                                                                                          | Vnitřní vybavení | umyvadla, vana                                   | S                         | 0,051             | 100                 | 0,051 | 1,00 | 0,051 |
| 25                                                                                          | Záchod           | standardní splachovací                           | S                         | 0,004             | 100                 | 0,004 | 1,00 | 0,004 |
| 26                                                                                          | Ostatní          | -                                                | C                         | 0,036             | 100                 | 0,036 | 0,00 | 0,000 |
|                                                                                             | Celkem n         |                                                  |                           |                   |                     | 1,000 |      | 0,940 |
| Koeficient vybavení                                                                         |                  | $1 + (0,54 \times n)$                            | $K_4$                     | -                 | 1,508               |       |      |       |
| Zákl. cena upravená bez $K_p$                                                               |                  | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$            |                           | Kč/m <sup>3</sup> | 6 297,96            |       |      |       |
| Zákl. cena upravená s $K_p$                                                                 |                  | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ | $ZCU$                     | Kč/m <sup>3</sup> | 11 890,55           |       |      |       |
| Rok odhadu                                                                                  |                  |                                                  |                           |                   | 2013                |       |      |       |
| Rok pořízení                                                                                |                  |                                                  |                           |                   | 1950                |       |      |       |
| Stáří                                                                                       |                  |                                                  | S                         | roků              | 63                  |       |      |       |
| Způsob výpočtu opotřebení                                                                   |                  |                                                  | ( lineárně / analyticky ) |                   | analyticky          |       |      |       |
| Celková předpokládaná životnost                                                             |                  |                                                  | Z                         | roků              | 100                 |       |      |       |
| Opotřebení                                                                                  |                  |                                                  | O                         | %                 | 64,12               |       |      |       |
| Výchozí cena OP x ZC bez $K_p$                                                              |                  |                                                  | CN                        | Kč                | 3 043 601,73        |       |      |       |
| Stupeň dokončení stavby                                                                     |                  |                                                  | D                         | %                 | 100,00              |       |      |       |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby                                          |                  |                                                  | CND                       | Kč                | 3 043 601,73        |       |      |       |
| Odpočet na opotřebení 64,12 %                                                               |                  |                                                  | O                         | Kč                | -1 951 557,43       |       |      |       |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez $K_p$                                                       |                  |                                                  |                           | Kč                | 1 092 044,30        |       |      |       |
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? |                  |                                                  |                           |                   | bez výskytu radonu  |       |      |       |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)                              |                  |                                                  | 0 %                       | Kč                | 0,00                |       |      |       |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti                                              |                  |                                                  |                           | Kč                | 1 092 044,30        |       |      |       |
| <b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti</b>                                        |                  |                                                  | $C_N$                     | Kč                | <b>2 061 780 Kč</b> |       |      |       |

Tab. č. 12 – Analytická metoda výpočtu opotřebení podle vyhl. č. 450/2012 Sb.

| Výpočet stupně dokončení |                       |                |                    |                   | Analytická metoda výpočtu opotřebení |         |                   |                |                             |
|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------------------------|---------|-------------------|----------------|-----------------------------|
| Pol. č.                  | Konstrukce a vybavení | Přepočt. podíl | Stupeň dokončení % | Dokončení z celku | Přepočtený podíl A                   | Stáří B | Životnost prvku C | Opotřebení B/C | $100 \times A \times B / C$ |
| (1)                      | (2)                   | (10)           | (11)               | (12)              | (13)                                 | (14)    | (15)              | (16)           | (17)                        |
| 1                        | Základy               | 0,07552        | 100                | 0,07552           | 0,07552                              | 63      | 150               | 0,42000        | 3,17190                     |

|    |                                   |         |     |         |         |    |     |         |              |
|----|-----------------------------------|---------|-----|---------|---------|----|-----|---------|--------------|
| 2  | Zdivo                             | 0,23719 | 100 | 0,23719 | 0,23719 | 63 | 120 | 0,52500 | 12,4527<br>2 |
| 3  | Stropy                            | 0,08934 | 100 | 0,08934 | 0,08934 | 63 | 100 | 0,63000 | 5,62853      |
| 4  | Střecha                           | 0,05531 | 100 | 0,05531 | 0,05531 | 63 | 70  | 0,90000 | 4,97800      |
| 5  | Krytina                           | 0,00681 | 100 | 0,00681 | 0,00681 | 63 | 80  | 0,78750 | 0,53630      |
|    |                                   | 0,02723 | 100 | 0,02723 | 0,02723 | 18 | 80  | 0,22500 | 0,15323      |
| 6  | Klempířské<br>konstrukce          | 0,00391 | 100 | 0,00391 | 0,00391 | 18 | 50  | 0,36000 | 0,14076      |
| 7  | Vnitřní<br>omítky                 | 0,06594 | 100 | 0,06594 | 0,06594 | 63 | 63  | 1,00000 | 6,59413      |
| 8  | Fasádní<br>omítky                 | 0,03297 | 100 | 0,03297 | 0,03297 | 63 | 63  | 1,00000 | 3,29707      |
| 9  | Vnější<br>obklady                 | 0,00425 | 100 | 0,00425 | 0,00425 | 63 | 63  | 1,00000 | 0,42501      |
| 10 | Vnitřní<br>obklady                | 0,00734 | 100 | 0,00734 | 0,00734 | 63 | 63  | 1,00000 | 0,73401      |
|    |                                   | 0,01712 | 100 | 0,01712 | 0,01712 | 18 | 40  | 0,45000 | 0,77042      |
| 11 | Schody                            | 0,01276 | 100 | 0,01276 | 0,01276 | 63 | 200 | 0,31500 | 0,40195      |
|    |                                   | 0,01276 | 100 | 0,01276 | 0,01276 | 18 | 200 | 0,09000 | 0,11484      |
| 12 | Dveře                             | 0,01053 | 100 | 0,01053 | 0,01053 | 63 | 70  | 0,90000 | 0,94772      |
|    |                                   | 0,02457 | 100 | 0,02457 | 0,02457 | 18 | 70  | 0,25714 | 0,63181      |
| 13 | Okna                              | 0,03318 | 100 | 0,03318 | 0,03318 | 13 | 50  | 0,26000 | 0,86270      |
|    |                                   | 0,01018 | 100 | 0,01018 | 0,01018 | 63 | 70  | 0,90000 | 0,91622      |
| 14 | Podlahy<br>obytných<br>místností  | 0,00749 | 100 | 0,00749 | 0,00749 | 18 | 20  | 0,90000 | 0,67411      |
|    |                                   | 0,01591 | 100 | 0,01591 | 0,01591 | 18 | 40  | 0,45000 | 0,71596      |
| 15 | Podlahy<br>ostatních<br>místností | 0,00725 | 100 | 0,00725 | 0,00725 | 18 | 50  | 0,36000 | 0,26101      |
|    |                                   | 0,00204 | 100 | 0,00204 | 0,00204 | 63 | 80  | 0,78750 | 0,16065      |
| 16 | Vytápění                          | 0,04680 | 100 | 0,04680 | 0,04680 | 63 | 63  | 1,00000 | 4,68009      |
| 17 | Elektro-<br>instalace             | 0,04361 | 100 | 0,04361 | 0,04361 | 18 | 30  | 0,60000 | 2,61665      |
| 18 | Bleskosvod                        | 0,00000 | 100 | 0,00000 | 0,00000 | 0  | 30  | 0,00000 | 0,00000      |
| 19 | Rozvod<br>vody                    | 0,03191 | 100 | 0,03191 | 0,03191 | 63 | 63  | 1,00000 | 3,19106      |

|                         |                  |         |     |          |                                |    |    |         |         |
|-------------------------|------------------|---------|-----|----------|--------------------------------|----|----|---------|---------|
| 20                      | Zdroj teplé vody | 0,01915 | 100 | 0,01915  | 0,01915                        | 63 | 63 | 1,00000 | 1,91504 |
| 21                      | Instalace plynu  | 0,00532 | 100 | 0,00532  | 0,00532                        | 18 | 35 | 0,51429 | 0,27361 |
| 22                      | Kanalizace       | 0,02978 | 100 | 0,02978  | 0,02978                        | 63 | 63 | 1,00000 | 2,97806 |
| 23                      | Vybavení kuchyní | 0,00532 | 100 | 0,00532  | 0,00532                        | 18 | 25 | 0,72000 | 0,38305 |
| 24                      | Vnitřní vybavení | 0,05424 | 100 | 0,05424  | 0,05424                        | 18 | 30 | 0,60000 | 3,25447 |
| 25                      | Záchod           | 0,00425 | 100 | 0,00425  | 0,00425                        | 18 | 30 | 0,60000 | 0,25501 |
| 26                      | Ostatní          | 0,00000 | 100 | 0,00000  | 0,00000                        | 0  | 0  | 0,00000 | 0,00000 |
| Celk.                   | 1,00             |         |     | 1,000    | 1,00                           |    |    |         |         |
| Stupeň dokončení stavby |                  |         |     | 100,00 % | Opotřebení analytickou metodou |    |    |         | 64,12 % |

### Po opravě poškození

Tab. č. 13 – Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem podle vyhl. č. 450/2012 Sb.  
dle §5, zachycující nemovitost po opravě poškození

| Ocenění rodinného domu nákladovým způsobem podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů |                       |                               |                |                |                   |          |       |              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|----------------|-------------------|----------|-------|--------------|--|
| Svislé konstrukce zděné, se dvěma nadzemními podlažími, podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP                  |                       |                               |                |                | typ               |          |       | B            |  |
| Střecha                                                                                                                 |                       |                               |                |                | šikmá             |          |       | bez podkroví |  |
| Základní cena z přílohy č. 6                                                                                            |                       |                               |                | ZC             | Kč/m <sup>3</sup> | 2 290,00 |       |              |  |
| Koeficient využití podkroví                                                                                             |                       | bez možnosti využití podkroví | Kpod           | -              | 1,000             |          |       |              |  |
| Obestavěný prostor objektu                                                                                              |                       |                               | OP             | m <sup>3</sup> | 483,27            |          |       |              |  |
| Koeficient polohový dle přílohy č. 14                                                                                   |                       |                               | K <sub>5</sub> | -              | 0,85              |          |       |              |  |
| Koeficient změny cen staveb dle př. č. 38                                                                               |                       |                               | K <sub>i</sub> | -              | CZ-CC:            | 111      | 2,146 |              |  |
| Koeficient prodejnosti dle přílohy č. 39                                                                                |                       |                               | Kp             | -              | 1,888             |          |       |              |  |
| Koeficient vybavení stavby                                                                                              |                       |                               | K <sub>4</sub> | -              |                   |          |       |              |  |
| Pol.č.                                                                                                                  | Konstrukce a vybavení | Provedení                     | Standard       | Podíl (př.15)  | %                 | Pod.č.   | Koef. | Uprav. podíl |  |

| (1) | (2)                      | (3)                                                                            | (4) | (5)   | (6) | (7)   | (8)  | (9)   |
|-----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-----|-------|------|-------|
| 1   | Základy                  | betonové pasy<br>s izolací                                                     | S   | 0,071 | 100 | 0,071 | 1,00 | 0,071 |
| 2   | Zdivo                    | cihla plná<br>450mm                                                            | S   | 0,223 | 100 | 0,223 | 1,00 | 0,223 |
| 3   | Stropy                   | s rovným<br>podhledem                                                          | S   | 0,084 | 100 | 0,084 | 1,00 | 0,084 |
| 4   | Střecha                  | sedlová, krov<br>dřevěný vázaný                                                | S   | 0,052 | 100 | 0,052 | 1,00 | 0,052 |
| 5   | Krytina                  | pálená tašková<br>původní                                                      | S   | 0,032 | 20  | 0,006 | 1,00 | 0,006 |
|     |                          | pálená tašková<br>nová                                                         | S   | 0,032 | 80  | 0,026 | 1,00 | 0,026 |
| 6   | Klempířské<br>konstrukce | neúplné z<br>pozinkovaného<br>plechu                                           | P   | 0,008 | 100 | 0,008 | 0,46 | 0,004 |
| 7   | Vnitřní omítky           | hladké vápenné                                                                 | S   | 0,062 | 100 | 0,062 | 1,00 | 0,062 |
| 8   | Fasádní omítky           | břizolit                                                                       | S   | 0,031 | 100 | 0,031 | 1,00 | 0,031 |
| 9   | Vnější obklady           | sokl z kabřince                                                                | S   | 0,004 | 100 | 0,004 | 1,00 | 0,004 |
| 10  | Vnitřní obklady          | keramické<br>původní                                                           | S   | 0,023 | 30  | 0,007 | 1,00 | 0,007 |
|     |                          | keramické<br>nové                                                              | S   | 0,023 | 70  | 0,016 | 1,00 | 0,016 |
| 11  | Schody                   | betonové do<br>sklepa                                                          | S   | 0,024 | 50  | 0,012 | 1,00 | 0,012 |
|     |                          | betonové,<br>obložené do<br>1.NP                                               | S   | 0,024 | 50  | 0,012 | 1,00 | 0,012 |
| 12  | Dveře                    | dveře původní<br>plné, nebo<br>prosklené                                       | S   | 0,033 | 30  | 0,010 | 1,00 | 0,010 |
|     |                          | vnitřní dřevěné<br>plné a<br>prosklené,<br>vstupní<br>dřevěné nebo<br>plechové | S   | 0,033 | 70  | 0,023 | 1,00 | 0,023 |
| 13  | Okna                     | plastová<br>zdvojená<br>vyměněná                                               | S   | 0,052 | 20  | 0,010 | 1,00 | 0,010 |
|     |                          | plastová<br>zdvojená                                                           | S   | 0,052 | 40  | 0,021 | 1,00 | 0,021 |
|     |                          | původní<br>kovová                                                              | P   | 0,052 | 40  | 0,021 | 0,46 | 0,010 |

|                                                    |                             |                                                  |                          |                   |               |       |      |       |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|-------|------|-------|
| 14                                                 | Podlahy obytných místností  | koberce                                          | S                        | 0,022             | 32            | 0,007 | 1,00 | 0,007 |
|                                                    |                             | plovoucí laminátové podlahy,                     | S                        | 0,022             | 68            | 0,015 | 1,00 | 0,015 |
| 15                                                 | Podlahy ostatních místností | keramické                                        | S                        | 0,011             | 62            | 0,007 | 1,00 | 0,007 |
|                                                    |                             | betonová mazanina                                | P                        | 0,011             | 38            | 0,004 | 0,46 | 0,002 |
| 16                                                 | Vytápění                    | plynový kotel                                    | S                        | 0,044             | 100           | 0,044 | 1,00 | 0,044 |
| 17                                                 | Elektroinstalace            | světelný i motorový proud, pojistky              | S                        | 0,041             | 100           | 0,041 | 1,00 | 0,041 |
| 18                                                 | Bleskosvod                  | není                                             | C                        | 0,006             | 100           | 0,006 | 0,00 | 0,000 |
| 19                                                 | Rozvod vody                 | studené i teplé                                  | S                        | 0,030             | 100           | 0,030 | 1,00 | 0,030 |
| 20                                                 | Zdroj teplé vody            | bojler                                           | S                        | 0,018             | 100           | 0,018 | 1,00 | 0,018 |
| 21                                                 | Instalace plynu             | zemní plyn                                       | S                        | 0,005             | 100           | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 22                                                 | Kanalizace                  | z kuchyně, koupely, WC                           | S                        | 0,028             | 100           | 0,028 | 1,00 | 0,028 |
| 23                                                 | Vybavení kuchyní            | plynový sporák                                   | S                        | 0,005             | 100           | 0,005 | 1,00 | 0,005 |
| 24                                                 | Vnitřní vybavení            | umyvadla, vana                                   | S                        | 0,051             | 100           | 0,051 | 1,00 | 0,051 |
| 25                                                 | Záchod                      | standardní splachovací                           | S                        | 0,004             | 100           | 0,004 | 1,00 | 0,004 |
| 26                                                 | Ostatní                     | -                                                | C                        | 0,036             | 100           | 0,036 | 0,00 | 0,000 |
|                                                    | Celkem n                    |                                                  |                          |                   |               | 1,000 |      | 0,940 |
| Koeficient vybavení                                |                             | $1 + (0,54 \times n)$                            | $K_4$                    | -                 | 1,508         |       |      |       |
| Zákl. cena upravená bez Kp                         |                             | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$            |                          | Kč/m <sup>3</sup> | 6 297,96      |       |      |       |
| Zákl. cena upravená s Kp                           |                             | $ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ | ZCU                      | Kč/m <sup>3</sup> | 11 890,55     |       |      |       |
| Rok odhadu                                         |                             |                                                  |                          |                   | 2013          |       |      |       |
| Rok pořízení                                       |                             |                                                  |                          |                   | 1950          |       |      |       |
| Stáří                                              |                             |                                                  | S                        | roků              | 63            |       |      |       |
| Způsob výpočtu opotřebení                          |                             |                                                  | ( lineárně / analyticky) |                   | analyticky    |       |      |       |
| Celková předpokládaná životnost                    |                             |                                                  | Z                        | roků              | 100           |       |      |       |
| Opotřebení                                         |                             |                                                  | O                        | %                 | 64,05         |       |      |       |
| Výchozí cena OP x ZC bez Kp                        |                             |                                                  | CN                       | Kč                | 3 043 601,73  |       |      |       |
| Stupeň dokončení stavby                            |                             |                                                  | D                        | %                 | 100,00        |       |      |       |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby |                             |                                                  | CND                      | Kč                | 3 043 601,73  |       |      |       |
| Odpočet na opotřebení 64,05 %                      |                             |                                                  | O                        | Kč                | -1 949 426,91 |       |      |       |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp                 |                             |                                                  |                          | Kč                | 1 094 174,82  |       |      |       |

|                                                                                             |                         |           |                     |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|---------------------|--|
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? |                         |           | bez výskytu radonu  |  |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)                              | 0 %                     | Kč        | 0,00                |  |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti                                              |                         | Kč        | 1 094 174,82        |  |
| <b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti</b>                                        | <b><math>C_N</math></b> | <b>Kč</b> | <b>2 065 800 Kč</b> |  |

Tab. č. 14 – Analytická metoda výpočtu opotřebení podle vyhl. č. 450/2012 Sb.

| Výpočet stupně dokončení |                       |                |                    |                   | Analytická metoda výpočtu opotřebení |         |                   |                |                             |
|--------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------------------------|---------|-------------------|----------------|-----------------------------|
| Pol. č.                  | Konstrukce a vybavení | Přepočt. podíl | Stupeň dokončení % | Dokončení z celku | Přepočtený podíl A                   | Stáří B | Životnost prvku C | Opotřebení B/C | $100 \times A \times B / C$ |
| (1)                      | (2)                   | (10)           | (11)               | (12)              | (13)                                 | (14)    | (15)              | (16)           | (17)                        |
| 1                        | Základy               | 0,07552        | 100                | 0,07552           | 0,07552                              | 63      | 150               | 0,42000        | 3,17190                     |
| 2                        | Zdivo                 | 0,23719        | 100                | 0,23719           | 0,23719                              | 63      | 120               | 0,52500        | 12,4527<br>2                |
| 3                        | Stropy                | 0,08934        | 100                | 0,08934           | 0,08934                              | 63      | 100               | 0,63000        | 5,62853                     |
| 4                        | Střecha               | 0,05531        | 100                | 0,05531           | 0,05531                              | 63      | 70                | 0,90000        | 4,97800                     |
| 5                        | Krytina               | 0,00681        | 100                | 0,00681           | 0,00681                              | 63      | 80                | 0,78750        | 0,53630                     |
|                          |                       | 0,02723        | 100                | 0,02723           | 0,02723                              | 18      | 80                | 0,22500        | 0,15323                     |
| 6                        | Klempířské konstrukce | 0,00391        | 100                | 0,00391           | 0,00391                              | 18      | 50                | 0,36000        | 0,14076                     |
| 7                        | Vnitřní omítky        | 0,06594        | 100                | 0,06594           | 0,06594                              | 63      | 63                | 1,00000        | 6,59413                     |
| 8                        | Fasádní omítky        | 0,03297        | 100                | 0,03297           | 0,03297                              | 63      | 63                | 1,00000        | 3,29707                     |
| 9                        | Vnější obklady        | 0,00425        | 100                | 0,00425           | 0,00425                              | 63      | 63                | 1,00000        | 0,42501                     |
| 10                       | Vnitřní obklady       | 0,00734        | 100                | 0,00734           | 0,00734                              | 63      | 63                | 1,00000        | 0,73401                     |
|                          |                       | 0,01712        | 100                | 0,01712           | 0,01712                              | 18      | 40                | 0,45000        | 0,77042                     |
| 11                       | Schody                | 0,01276        | 100                | 0,01276           | 0,01276                              | 63      | 200               | 0,31500        | 0,40195                     |
|                          |                       | 0,01276        | 100                | 0,01276           | 0,01276                              | 18      | 200               | 0,09000        | 0,11484                     |
| 12                       | Dveře                 | 0,01053        | 100                | 0,01053           | 0,01053                              | 63      | 70                | 0,90000        | 0,94772                     |
|                          |                       | 0,02457        | 100                | 0,02457           | 0,02457                              | 18      | 70                | 0,25714        | 0,63181                     |



|                         |                             |         |     |          |                                |    |    |         |         |
|-------------------------|-----------------------------|---------|-----|----------|--------------------------------|----|----|---------|---------|
| 13                      | Okna                        | 0,01106 | 100 | 0,01106  | 0,01106                        | 0  | 80 | 0,00000 | 0,00000 |
|                         |                             | 0,02212 | 100 | 0,02212  | 0,02212                        | 18 | 50 | 0,36000 | 0,79634 |
|                         |                             | 0,01018 | 100 | 0,01018  | 0,01018                        | 63 | 70 | 0,90000 | 0,91622 |
| 14                      | Podlahy obytných místností  | 0,00749 | 100 | 0,00749  | 0,00749                        | 18 | 20 | 0,90000 | 0,67411 |
|                         |                             | 0,01591 | 100 | 0,01591  | 0,01591                        | 18 | 40 | 0,45000 | 0,71596 |
| 15                      | Podlahy ostatních místností | 0,00725 | 100 | 0,00725  | 0,00725                        | 18 | 50 | 0,36000 | 0,26101 |
|                         |                             | 0,00204 | 100 | 0,00204  | 0,00204                        | 63 | 80 | 0,78750 | 0,16065 |
| 16                      | Vytápění                    | 0,04680 | 100 | 0,04680  | 0,04680                        | 63 | 63 | 1,00000 | 4,68009 |
| 17                      | Elektro-<br>instalace       | 0,04361 | 100 | 0,04361  | 0,04361                        | 18 | 30 | 0,60000 | 2,61665 |
| 18                      | Bleskosvod                  | 0,00000 | 100 | 0,00000  | 0,00000                        | 0  | 30 | 0,00000 | 0,00000 |
| 19                      | Rozvod<br>vody              | 0,03191 | 100 | 0,03191  | 0,03191                        | 63 | 63 | 1,00000 | 3,19106 |
| 20                      | Zdroj teplé<br>vody         | 0,01915 | 100 | 0,01915  | 0,01915                        | 63 | 63 | 1,00000 | 1,91504 |
| 21                      | Instalace<br>plynu          | 0,00532 | 100 | 0,00532  | 0,00532                        | 18 | 35 | 0,51429 | 0,27361 |
| 22                      | Kanalizace                  | 0,02978 | 100 | 0,02978  | 0,02978                        | 63 | 63 | 1,00000 | 2,97806 |
| 23                      | Vybavení<br>kuchyni         | 0,00532 | 100 | 0,00532  | 0,00532                        | 18 | 25 | 0,72000 | 0,38305 |
| 24                      | Vnitřní<br>vybavení         | 0,05424 | 100 | 0,05424  | 0,05424                        | 18 | 30 | 0,60000 | 3,25447 |
| 25                      | Záchod                      | 0,00425 | 100 | 0,00425  | 0,00425                        | 18 | 30 | 0,60000 | 0,25501 |
| 26                      | Ostatní                     | 0,00000 | 100 | 0,00000  | 0,00000                        | 0  | 0  | 0,00000 | 0,00000 |
| Celk<br>.               | 1,00                        |         |     | 1,000    | 1,00                           |    |    |         |         |
| Stupeň dokončení stavby |                             |         |     | 100,00 % | Opotřebení analytickou metodou |    |    |         | 64,05 % |

## Venkovní úpravy

Tab. č. 15 – Výpočet ceny venkovních úprav podle vyhl. č. 450/2012 Sb.

| <b>Venkovní úpravy dokončené podle přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů</b> |                                             |                |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Zpevněné plochy</b>                                                                                   |                                             |                |                  |
| Umístění:                                                                                                | 1. NP                                       |                |                  |
| Popis:                                                                                                   | betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm |                |                  |
| Technický stav:                                                                                          | dobrý                                       |                |                  |
| Výměra L:                                                                                                |                                             | m <sup>2</sup> | 48,17            |
| CZ-CC                                                                                                    |                                             |                | 211              |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)                                                              | Ki                                          | -              | 2,146            |
| Rok odhadu                                                                                               |                                             | rok            | 2013             |
| Rok pořízení                                                                                             |                                             | rok            | 1997             |
| Stáří                                                                                                    | S                                           | roků           | 16               |
| Předpokládaná životnost                                                                                  | Z                                           | roků           | 50               |
| Opotřebení                                                                                               | O                                           | %              | 32,00            |
| Základní cena podle přílohy č. 11                                                                        | ZC                                          | Kč/jedn.       | 515,00           |
| Koeficient polohový                                                                                      | K <sub>5</sub>                              | -              | 0,85             |
| Základní cena upravená bez Kp                                                                            | $ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$             | Kč/jedn.       | 939,41           |
| Výchozí cena (bez Kp)                                                                                    | $CN = ZCU \times L$                         | Kč             | 45 251,38        |
| Opotřebení                                                                                               | 32,00 %                                     | Kč             | -14 480,44       |
| Cena ke dni odhadu bez Kp                                                                                | Zpevněné plochy                             | Kč             | 30 770,94        |
| Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)                                                                | Kp                                          | -              | 1,888            |
| <b>Cena ke dni odhadu s Kp</b>                                                                           | <b>Zpevněné plochy</b>                      | <b>Kč</b>      | <b>58 095,53</b> |
| <b>Přípojka vody</b>                                                                                     |                                             |                |                  |
| Umístění:                                                                                                | K rodinnému domu                            |                |                  |
| Popis:                                                                                                   | přípojka vody DN 25 mm, ocelová             |                |                  |
| Technický stav:                                                                                          | dobrý                                       |                |                  |
| Výměra L:                                                                                                |                                             | m              | 5                |
| CZ-CC                                                                                                    |                                             |                | 2222             |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)                                                              | Ki                                          | -              | 2,146            |
| Rok odhadu                                                                                               |                                             | rok            | 2013             |
| Rok pořízení                                                                                             |                                             | rok            | 1950             |
| Stáří                                                                                                    | S                                           | roků           | 63               |
| Předpokládaná životnost                                                                                  | Z                                           | roků           | 63               |
| Opotřebení                                                                                               | O                                           | %              | 85,00            |
| Základní cena podle přílohy č. 11                                                                        | ZC                                          | Kč/jedn.       | 340,00           |
| Koeficient polohový                                                                                      | K <sub>5</sub>                              | -              | 0,85             |
| Základní cena upravená bez Kp                                                                            | $ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$             | Kč/jedn.       | 620,19           |
| Výchozí cena (bez Kp)                                                                                    | $CN = ZCU \times L$                         | Kč             | 3 100,95         |
| Opotřebení                                                                                               | 85,00 %                                     | Kč             | -2 635,81        |

|                                             |                                                             |           |                 |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|
| Cena ke dni odhadu bez Kp                   | Přípojka vody                                               | Kč        | 465,14          |
| Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)   | Kp                                                          | -         | 1,888           |
| <b>Cena ke dni odhadu s Kp</b>              | <b>Přípojka vody</b>                                        | <b>Kč</b> | <b>878,18</b>   |
| <b>Plynovod</b>                             |                                                             |           |                 |
| Umístění:                                   | K rodinnému domu                                            |           |                 |
| Popis:                                      | plynová přípojka DN 40                                      |           |                 |
| Technický stav:                             | dobrý                                                       |           |                 |
| Výměra L:                                   |                                                             | m         | 5               |
| CZ-CC                                       |                                                             |           | 2221            |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38) | Ki                                                          | -         | 2,146           |
| Rok odhadu                                  |                                                             | rok       | 2013            |
| Rok pořízení                                |                                                             | rok       | 1997            |
| Stáří                                       | S                                                           | roků      | 16              |
| Předpokládaná životnost                     | Z                                                           | roků      | 50              |
| Opotřebení                                  | O                                                           | %         | 32,00           |
| Základní cena podle přílohy č. 11           | ZC                                                          | Kč/jedn.  | 305,00          |
| Koeficient polohový                         | K <sub>5</sub>                                              | -         | 0,85            |
| Základní cena upravená bez Kp               | $ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$                             | Kč/jedn.  | 556,35          |
| Výchozí cena (bez Kp)                       | $CN = ZCU \times L$                                         | Kč        | 2 781,75        |
| Opotřebení                                  | 32,00 %                                                     | Kč        | -890,16         |
| Cena ke dni odhadu bez Kp                   | Plynovod                                                    | Kč        | 1 891,59        |
| Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)   | Kp                                                          | -         | 1,888           |
| <b>Cena ke dni odhadu s Kp</b>              | <b>Plynovod</b>                                             | <b>Kč</b> | <b>3 571,32</b> |
| <b>Přípojky elektro</b>                     |                                                             |           |                 |
| Umístění:                                   | K rodinnému domu                                            |           |                 |
| Popis:                                      | Přípojka elektro kabel AL 16 mm <sup>2</sup> vzdušné vedení |           |                 |
| Technický stav:                             | Dobrý                                                       |           |                 |
| Výměra L:                                   |                                                             | m         | 7               |
| CZ-CC                                       |                                                             |           | 2224            |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38) | Ki                                                          | -         | 2,146           |
| Rok odhadu                                  |                                                             | rok       | 2013            |
| Rok pořízení                                |                                                             | rok       | 1950            |
| Stáří                                       | S                                                           | roků      | 63              |
| Předpokládaná životnost                     | Z                                                           | roků      | 63              |
| Opotřebení                                  | O                                                           | %         | 85,00           |
| Základní cena podle přílohy č. 11           | ZC                                                          | Kč/jedn.  | 240,00          |
| Koeficient polohový                         | K <sub>5</sub>                                              | -         | 0,85            |
| Základní cena upravená bez Kp               | $ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$                             | Kč/jedn.  | 437,78          |
| Výchozí cena (bez Kp)                       | $CN = ZCU \times L$                                         | Kč        | 3 064,46        |
| Opotřebení                                  | 85,00 %                                                     | Kč        | -2 604,79       |
| Cena ke dni odhadu bez Kp                   | Přípojky elektro                                            | Kč        | 459,67          |

|                                             |                                                                          |                   |                 |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)   | Kp                                                                       | -                 | 1,888           |
| <b>Cena ke dni odhadu s Kp</b>              | <b>Přípojky elektro</b>                                                  | <b>Kč</b>         | <b>867,86</b>   |
|                                             |                                                                          |                   |                 |
| <b>Vrata</b>                                |                                                                          |                   |                 |
| Umístění:                                   | vedle rodinného domu                                                     |                   |                 |
| Popis:                                      | vrata ocelová plechová včetně sloupků                                    |                   |                 |
| Technický stav:                             | dobrý                                                                    |                   |                 |
| Výměra L:                                   |                                                                          | ks                | 1               |
| CZ-CC                                       |                                                                          |                   | 111             |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38) | Ki                                                                       | -                 | 2,146           |
| Rok odhadu                                  |                                                                          | rok               | 2013            |
| Rok pořízení                                |                                                                          | rok               | 1950            |
| Stáří                                       | S                                                                        | roků              | 63              |
| Předpokládaná životnost                     | Z                                                                        | roků              | 63              |
| Opotřebení                                  | O                                                                        | %                 | 85,00           |
| Základní cena podle přílohy č. 11           | ZC                                                                       | Kč/jedn.          | 3 700,00        |
| Koeficient polohový                         | K <sub>5</sub>                                                           | -                 | 0,85            |
| Základní cena upravená bez Kp               | $ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$                                          | Kč/jedn.          | 6 749,17        |
| Výchozí cena (bez Kp)                       | $CN = ZCU \times L$                                                      | Kč                | 6 749,17        |
| Opotřebení                                  | 85,00 %                                                                  | Kč                | -5 736,79       |
| Cena ke dni odhadu bez Kp                   | Vrata                                                                    | Kč                | 1 012,38        |
| Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)   | Kp                                                                       | -                 | 1,888           |
| <b>Cena ke dni odhadu s Kp</b>              | <b>Vrata</b>                                                             | <b>Kč</b>         | <b>1 911,37</b> |
|                                             |                                                                          |                   |                 |
| <b>Plot</b>                                 |                                                                          |                   |                 |
| Umístění:                                   | Okolo celého pozemku                                                     |                   |                 |
| Popis:                                      | Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr |                   |                 |
| Technický stav:                             | dobrý                                                                    |                   |                 |
| CZ-CC                                       |                                                                          |                   | 111             |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38) | Ki                                                                       | -                 | 2,146           |
| Rozměry:                                    | délka                                                                    | m                 | 40,50           |
|                                             | průměrná výška                                                           | m                 | 1,50            |
| Výměra L:                                   | Pohledová plocha                                                         | m <sup>2</sup>    | 60,75           |
| Rok odhadu                                  |                                                                          | rok               | 2013            |
| Rok pořízení                                |                                                                          | rok               | 1950            |
| Stáří                                       | S                                                                        | roků              | 63              |
| Předpokládaná životnost                     | Z                                                                        | roků              | 63              |
| Opotřebení                                  | O                                                                        | %                 | 85,00           |
| Základní cena podle přílohy č. 11           | ZC                                                                       | Kč/m <sup>2</sup> | 240,00          |
| Koeficient polohový                         | K <sub>5</sub>                                                           | -                 | 0,85            |

|                                                                      |                                        |                                      |                  |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Základní cena upravená bez Kp                                        | $ZCU = ZC \times K5 \times Ki$         | Kč/m <sup>2</sup>                    | 437,78           |
| Výchozí cena bez Kp                                                  | $CN = ZCU \times P$                    | Kč                                   | 26 595,14        |
| Opotřebení                                                           | 85,00 %                                | Kč                                   | -22 605,87       |
| Cena ke dni odhadu bez Kp                                            |                                        | Kč                                   | 3 989,27         |
| Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)                            | Kp                                     | -                                    | 1,888            |
| <b>Cena ke dni odhadu s Kp</b>                                       | <b>Plot</b>                            | <b>Kč</b>                            | <b>7 531,74</b>  |
| <b>Žumpa</b>                                                         |                                        |                                      |                  |
| Umístění:                                                            | K rodinnému domu                       |                                      |                  |
| Popis:                                                               | žumpa z monolitického betonu           |                                      |                  |
| Technický stav:                                                      | dobrý                                  |                                      |                  |
| Výměra L:                                                            |                                        | m <sup>3</sup>                       | 10               |
| CZ-CC                                                                |                                        |                                      | 2223             |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)                          | Ki                                     | -                                    | 2,146            |
| Rok odhadu                                                           |                                        | rok                                  | 2013             |
| Rok pořízení                                                         |                                        | rok                                  | 1950             |
| Stáří                                                                | S                                      | roků                                 | 63               |
| Předpokládaná životnost                                              | Z                                      | roků                                 | 100              |
| Opotřebení                                                           | O                                      | %                                    | 63,00            |
| Základní cena podle přílohy č. 11                                    | ZC                                     | Kč/jedn.                             | 2 300,00         |
| Koeficient polohový                                                  | K <sub>5</sub>                         | -                                    | 0,85             |
| Základní cena upravená bez Kp                                        | $ZCU = ZC \times K5 \times Ki$         | Kč/jedn.                             | 4 195,43         |
| Výchozí cena (bez Kp)                                                | $CN = ZCU \times L$                    | Kč                                   | 41 954,30        |
| Opotřebení                                                           | 63,00 %                                | Kč                                   | -26 431,21       |
| Cena ke dni odhadu bez Kp                                            | Žumpa                                  | Kč                                   | 15 523,09        |
| Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)                            | Kp                                     | -                                    | 1,888            |
| <b>Cena ke dni odhadu s Kp</b>                                       | <b>Žumpa</b>                           | <b>Kč</b>                            | <b>29 307,59</b> |
| <b>Rekapitulace ocenění venkovních úprav podle cenového předpisu</b> |                                        |                                      |                  |
| <b>Venkovní úprava</b>                                               | <b>Cena současný stav, bez Kp (Kč)</b> | <b>Cena současný stav, s Kp (Kč)</b> |                  |
| Zpevněné plochy                                                      | 30 770,94                              | 58 095,53                            |                  |
| Přípojka vody                                                        | 465,14                                 | 878,18                               |                  |
| Plynovod                                                             | 1 891,59                               | 3 571,32                             |                  |
| Přípojky elektro                                                     | 459,67                                 | 867,86                               |                  |
| Vrata                                                                | 1 012,38                               | 1 911,37                             |                  |
| Plot                                                                 | 3 989,27                               | 7 531,74                             |                  |
| Žumpa                                                                | 15 523,09                              | 29 307,59                            |                  |
| <b>Venkovní úpravy celkem</b>                                        | <b>54 112</b>                          | <b>102 164</b>                       |                  |

Tab. č. 16 – Rekapitulace ocenění nákladovou metodou podle vyhl. č. 450/2012 Sb.

| <b>Rekapitulace ocenění nákladovou metodou podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.</b> |                                        |                                      |                                        |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                             | <b>Současný stav</b>                   |                                      |                                        |                                      |
|                                                                             | <b>Před poškozením</b>                 |                                      | <b>Po opravě poškození</b>             |                                      |
| <b>Objekt</b>                                                               | <b>Cena současný stav, bez Kp (Kč)</b> | <b>Cena současný stav, s Kp (Kč)</b> | <b>Cena současný stav, bez Kp (Kč)</b> | <b>Cena současný stav, s Kp (Kč)</b> |
| <b>Rodinný dům</b>                                                          | <b>1 092 044,30</b>                    | <b>2 061 780,00</b>                  | <b>1 094 174,82</b>                    | <b>2 065 800,00</b>                  |
| Venkovní úpravy                                                             | 54 112,08                              | 102 163,59                           | 54 112,08                              | 102 163,59                           |
| Pozemek                                                                     | 65 150,20                              | 123 003,58                           | 65 150,20                              | 123 003,58                           |
| Trvalé porosty                                                              | 443,00                                 | 443,00                               | 443,00                                 | 443,00                               |
| Celkem                                                                      | 1 211 749,58                           | 2 287 390,17                         | 1 213 880,10                           | 2 291 410,17                         |
| <b>Celkem po zaokrouhlení</b>                                               | <b>1 211 750</b>                       | <b>2 287 390</b>                     | <b>1 213 880</b>                       | <b>2 291 410</b>                     |

### 3 REKAPITULACE OCENĚNÍ RD PODLE VYHLÁŠKY Č. 450/2012 SB.

*Tab. č. 17 – Rekapitulace ocenění podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.*

| Stavba                                                                | Zjištěná cena RD<br>porovnávacím<br>způsobem v Kč | Zjištěná cena RD<br>nákladovým<br>způsobem v Kč |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Rodinný dům č.p. 100 vč. pozemků, trvalých porostů a venkovních úprav |                                                   |                                                 |
| - Před poškozením                                                     | <b>1 069 000</b>                                  | <b>2 061 780</b>                                |
| - Po poškození                                                        | <b>1 022 700</b>                                  |                                                 |
| - Po opravě poškození                                                 |                                                   | <b>2 065 800</b>                                |
| Rozdíl cen                                                            |                                                   | <b>+ 4 020</b>                                  |

Z výše uvedené tabulky je patrné, že odhad prodejní ceny stavby rodinného domu s poškozením (s vadou - bez provedené opravy) v úrovni obvyklé ceny činí k datu ocenění

**1 022 700 Kč,**

že cena rodinného domu zjištěná náhradním způsobem pro výpočet majetkové újmy ve stavu před poškozením (C1) činí

**2 061 780 Kč,**

že cena téhož domu, avšak ve stavu po opravě poškození (C2) činí

**2 065 800 Kč.**

Výše zhodnocení rodinného domu provedenými opravami proti stavu před poškozením zjištěné nákladovým způsobem je po zaokrouhlení:

**4 000 Kč**

**(slovy: čtyřitisíce korun českých)**



V Brně dne 20. 1. 2013

Bc. Veronika Faltusová



### ***Znalecká doložka***

Znalecký posudek jsem podal/a jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR čj. ZT \*\*\*\*\*/10 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí), stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1-01/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 20. 1. 2013

Bc. Veronika Faltusová

## Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí

### Informace o parcele

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 821                                 |
| Obec:                     | <a href="#">Lelekovice [583286]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Lelekovice [679895]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">212</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 139                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | DKM                                 |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK               |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |
| Stavba na parcele:        | <a href="#">č.p. 100</a>            |



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Informace z RÚIAN](#)

[Sousední parcely](#)

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo   | Adresa                           | Podíl |
|--------------------|----------------------------------|-------|
| Maixnerová Ludmila | Lelekovice 100, 66431 Lelekovice |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Informace o parcele

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | 822                                 |
| Obec:                     | <a href="#">Lelekovice [583286]</a> |
| Katastrální území:        | <a href="#">Lelekovice [679895]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">212</a>                 |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 135                                 |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | DKM                                 |
| Určení výměry:            | Ze souřadnic v S-JTSK               |
| Druh pozemku:             | zahrada                             |



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Informace z RÚIAN](#)

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo   | Adresa                           | Podíl |
|--------------------|----------------------------------|-------|
| Maixnerová Ludmila | Lelekovice 100, 66431 Lelekovice |       |

## Způsob ochrany nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

## Seznam BPEJ

| BPEJ  | Výměra |
|-------|--------|
| 36200 | 135    |

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Seznam nemovitostí na LV

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Číslo LV:          | 212                                 |
| Katastrální území: | <a href="#">Lelekovice [679895]</a> |

[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo   | Adresa                           | Podíl |
|--------------------|----------------------------------|-------|
| Maixnerová Ludmila | Lelekovice 100, 66431 Lelekovice |       |

## Parcely

| Parcelní číslo      |
|---------------------|
| <a href="#">821</a> |
| <a href="#">822</a> |

## Stavby

| Číslo                                              |
|----------------------------------------------------|
| <a href="#">Lelekovice č.p. 100 na parcele 821</a> |

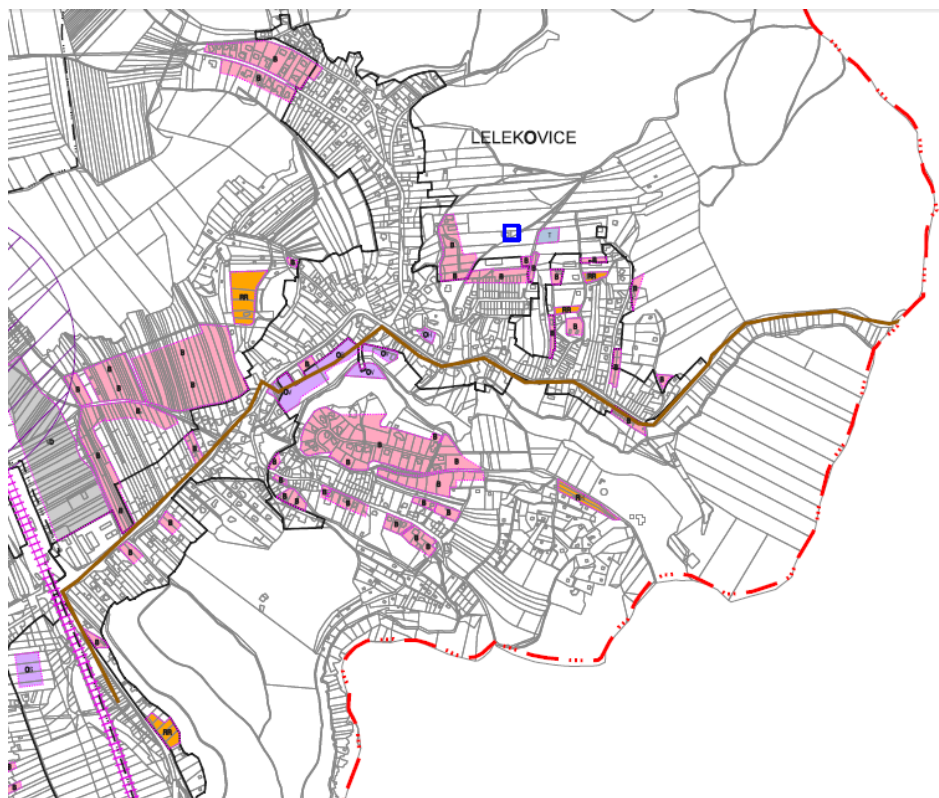
## Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Příloha č. 2: Výřez z Katastrální mapy



### Příloha č. 3: Výřez z plánovaného územního plánu Lelekovice



| ZÁMĚRY NA ZMĚNU ZPŮSOBU VYUŽITÍ ÚZEMÍ |                                                                                        | SLEDOVANÝ JEV |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR          |                                                                                        |               |
| OB3                                   | rozvojová oblast Brno                                                                  |               |
| OS9                                   | rozvojová osa Brno - Svitavy / M. Třebová                                              |               |
| C-E61                                 | koridor konvenční železniční dopravy (trať č. 250 Havlíčkův Brod - Brno)               |               |
| R43                                   | Brno - M. Třebová, provádění silničních tahů D1 a R35                                  |               |
| P10                                   | koridor pro VTL plynovod Králice n/ Os. - Bezměrov                                     |               |
| ZÁMĚRY NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU            |                                                                                        |               |
|                                       | rychlostní silnice R43 - varianta "Bystrcká", včetně koridoru a MÚK                    |               |
|                                       | rychlostní silnice R43 - varianta "Boskovická", včetně koridoru a MÚK                  |               |
|                                       | koridor pro přestavbu silnice I/43 Česká - Kufim, včetně MÚK                           |               |
|                                       | přeložka silnice II/385 (obchvat Čebína), včetně koridoru                              |               |
|                                       | varianty vymezení silnice II/385 (propojení trasy R43 a silnice I/43), včetně koridoru |               |
|                                       | optimalizace konvenční železniční trati č. 250                                         |               |
|                                       | koridor pro západní větev VOV s propojením stávajících vodovodních systémů             |               |
|                                       | koridor pro nadzemní vedení vln 400 kV Čebín - Příbyslavice - hranice kraje (-Mirovka) |               |
|                                       | koridor pro VTL plynovod DN 700 PN 63 Králice nad Os. - Bezměrov                       |               |
| ZÁMĚRY KRAJE - PRVK                   |                                                                                        |               |
|                                       | záměr na vybudování ČOV                                                                |               |
|                                       | kanalizace                                                                             |               |
|                                       | vodojem                                                                                |               |
|                                       | vodovod                                                                                |               |

| ZÁMĚRY ZE SCHVÁLENÉ ÚZEMNÍ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE |                                                                |                                                                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| PODZVĚŠ                                          | ÚZEMNÍ VÝZNAM                                                  |                                                                    |
| B                                                |                                                                | plochy bydlení                                                     |
| SO                                               |                                                                | plochy smíšené obytné                                              |
| O1, O1, O1                                       |                                                                | plochy občanského vybavení (veřejná vybavenost / hřiště / sport)   |
| R1, R1                                           |                                                                | plochy rekreace (hromadná / rodinná)                               |
| VP, VZ, VZ                                       |                                                                | plochy výroby a skladování (průmysl / zemědělství / drobná výroba) |
| VS                                               |                                                                | plochy smíšené výrobní                                             |
| T                                                |                                                                | plochy technické infrastruktury                                    |
| DO                                               |                                                                | plochy dopravní infrastruktury                                     |
|                                                  |                                                                | koridory dopravní infrastruktury                                   |
|                                                  |                                                                | kommunikace                                                        |
| P1                                               |                                                                | trvalé travní porosty                                              |
|                                                  |                                                                | lesy                                                               |
| JINÉ ZÁMĚRY                                      |                                                                | 118                                                                |
|                                                  | plochy smíšené obytné                                          |                                                                    |
|                                                  | plochy občanského vybavení, sportu                             |                                                                    |
|                                                  | plochy rekreace                                                |                                                                    |
|                                                  | plochy výroby                                                  |                                                                    |
|                                                  | plochy dopravní infrastruktury                                 |                                                                    |
|                                                  | zalesnění                                                      |                                                                    |
|                                                  | plochy k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území | 4                                                                  |
|                                                  | revitalizace vodního toku                                      |                                                                    |
|                                                  | dálší dopravní propojení                                       |                                                                    |
|                                                  | pěší propojení, cyklotrasy, účelové komunikace (obnova cest)   |                                                                    |
|                                                  | ochranný val před negativními jevy z komunikace R43            |                                                                    |
| HRANICE                                          |                                                                |                                                                    |
|                                                  | zastavěné území                                                | 1                                                                  |
|                                                  | zastavitelné plochy                                            | 117                                                                |
|                                                  | hranice obce                                                   |                                                                    |
|                                                  | hranice řešeného území                                         |                                                                    |

**PŘÍLOHA C**

**POLOŽKOVÝ ROZPOČET**

**POLOŽKOVÝ ROZPOČET**  
**Program RTS, a. s. Bron – BUILD power**

|                                    |                           |                                   |                           |         |
|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------|
| <b>Rozpočet</b>                    | <b>0100 RD Lelekovice</b> | JKSO                              |                           |         |
| <b>Objekt</b>                      | Název objektu             | SKP                               |                           |         |
| <b>0100</b>                        | <b>RD Lelekovice</b>      | Měrná jednotka                    |                           |         |
| <b>Stavba</b>                      | Název stavby              | Počet jednotek                    | 0                         |         |
| <b>0100</b>                        | <b>RD Lelekovice</b>      | Náklady na m.j.                   | 0                         |         |
| Projektant                         |                           | Typ rozpočtu                      |                           |         |
| Zpracovatel projektu               | 0                         |                                   |                           |         |
| Objednatel                         |                           |                                   |                           |         |
| Dodavatel                          |                           | Zakázkové číslo                   |                           |         |
| Rozpočtoval                        |                           | Počet listů                       |                           |         |
| <b>ROZPOČTOVÉ NÁKLADY</b>          |                           |                                   |                           |         |
| <b>Základní rozpočtové náklady</b> |                           | <b>Ostatní rozpočtové náklady</b> |                           |         |
| Z                                  | HSV celkem                | 26 823                            | Ztížené výrobní podmínky  | 0       |
| R                                  | PSV celkem                | 11 456                            | Oborová přírážka          | 0       |
| N                                  | M práce celkem            | 0                                 | Přesun stavebních kapacit | 0       |
|                                    | M dodávky celkem          | 0                                 | Mimostaveništní doprava   | 0       |
|                                    | ZRN celkem                | 38 279                            | Zařízení staveniště       | 0       |
|                                    |                           |                                   | Provoz investora          | 0       |
|                                    | HZS                       | 0                                 | Kompletační činnost (IČD) | 0       |
|                                    | ZRN+HZS                   | 38 279                            | Ostatní náklady neuvedené | 0       |
|                                    | ZRN+ost.náklady+HZS       | 38 279                            | Ostatní náklady celkem    | 0       |
| <b>Vypracoval</b>                  |                           | <b>Za zhotovitele</b>             | <b>Za objednatele</b>     |         |
| Jméno :                            |                           | Jméno :                           |                           | Jméno : |
| Datum :                            |                           | Datum :                           |                           | Datum : |
| Podpis :                           |                           | Podpis:                           |                           | Podpis: |
| Základ pro DPH                     |                           | 21,0 %                            | 38 279 Kč                 |         |
| DPH                                |                           | 21,0 %                            | 8 039 Kč                  |         |
| Základ pro DPH                     |                           | 0,0 %                             | 0 Kč                      |         |
| DPH                                |                           | 0,0 %                             | 0 Kč                      |         |
| <b>CENA ZA OBJEKT CELKEM</b>       |                           |                                   | <b>46 318 Kč</b>          |         |

|          |                    |                |
|----------|--------------------|----------------|
| Stavba : | 0100 RD Lelekovice | Rozpočet :0100 |
| Objekt : | 0100 RD Lelekovice | RD Lelekovice  |

## REKAPITULACE STAVEBNÍCH DÍLŮ

| Stavební díl                        | HSV           | PSV           | Dodávka  | Montáž   | HZS      |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| 3 Svislé a kompletní konstrukce     | 16 443        | 0             | 0        | 0        | 0        |
| 61 Úpravy povrchů vnitřní           | 3 215         | 0             | 0        | 0        | 0        |
| 62 Úpravy povrchů vnější            | 2 665         | 0             | 0        | 0        | 0        |
| 97 Bourací práce                    | 482           | 0             | 0        | 0        | 0        |
| 99 Staveništní přesun hmot          | 530           | 0             | 0        | 0        | 0        |
| D96 Přesuny suti a vybouraných hmot | 80            | 0             | 0        | 0        | 0        |
| 766 Konstrukce truhlářské           | 0             | 11 456        | 0        | 0        | 0        |
| 64 Výplně otvorů                    | 1 022         | 0             | 0        | 0        | 0        |
| 96 Bourání konstrukcí               | 583           | 0             | 0        | 0        | 0        |
| 61 Úpravy povrchů vnitřní           | 388           | 0             | 0        | 0        | 0        |
| 64 Výplně otvorů                    | 1 416         | 0             | 0        | 0        | 0        |
| <b>CELKEM OBJEKT</b>                | <b>26 823</b> | <b>11 456</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

## VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY

| Název VRN                 | Kč | %   | Základna | Kč       |
|---------------------------|----|-----|----------|----------|
| Ztížené výrobní podmínky  | 0  | 0,0 | 38 279   | 0        |
| Oborová přírážka          | 0  | 0,0 | 38 279   | 0        |
| Přesun stavebních kapacit | 0  | 0,0 | 38 279   | 0        |
| Mimostaveništní doprava   | 0  | 0,0 | 38 279   | 0        |
| Zařízení staveniště       | 0  | 0,0 | 38 279   | 0        |
| Provoz investora          | 0  | 0,0 | 38 279   | 0        |
| Kompletační činnost (IČD) | 0  | 0,0 | 38 279   | 0        |
| Rezerva rozpočtu          | 0  | 0,0 | 38 279   | 0        |
| <b>CELKEM VRN</b>         |    |     |          | <b>0</b> |



## Položkový rozpočet

|         |                    |                |
|---------|--------------------|----------------|
| Stavba: | 0100 RD Lelekovice | Rozpočet: 0100 |
| Objekt: | 0100 RD Lelekovice | RD Lelekovice  |

| P.č.            | Číslo položky    | Název položky                                                                                        | MJ  | množství | cena / MJ | celkem (Kč)      |
|-----------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|-----------|------------------|
| <b>Díl: 3</b>   |                  | <b>Svislé a kompletní konstrukce</b>                                                                 |     |          |           |                  |
| 1               | 380941114RT3     | Výztuž helikální 1 x D10 mm, drážka, cihel. zdivo Helibar 1xD10mm,P v tahu 1108 MPa,drážka,cih.zdivo | m   | 9,00     | 827,00    | 16 443,00        |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>3 Svislé a kompletní konstrukce</b>                                                               |     |          |           | <b>16 443,00</b> |
| <b>Díl: 61</b>  |                  | <b>Úpravy povrchů vnitřní</b>                                                                        |     |          |           |                  |
| 2               | 612423521R00     | Omítka rýh stěn MV o šířce do 15 cm, hladká                                                          | m2  | 5,00     | 643,00    | 3 215,00         |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>61 Úpravy povrchů vnitřní</b>                                                                     |     |          |           | <b>3 215,00</b>  |
| <b>Díl: 62</b>  |                  | <b>Úpravy povrchů vnější</b>                                                                         |     |          |           |                  |
| 3               | 602016101R00     | Postřik stěn cementový PROFI Spritzer ručně                                                          | m2  | 5,00     | 37,50     | 187,50           |
| 4               | 602016101R00     | Postřik stěn cementový PROFI Spritzer ručně                                                          | m2  | 5,00     | 37,50     | 187,50           |
| 5               | 602016171R00     | Omítka stěn štuková PROFI Naturfein, ručně                                                           | m2  | 5,00     | 109,50    | 547,50           |
| 6               | 602016193R00     | Penetrace hloubková stěn PROFI Akryl-Tiefengrund                                                     | m2  | 5,00     | 48,80     | 244,00           |
| 7               | 622421131R00     | Omítka vnější stěn, MVC, hladká, složitost 1-2                                                       | m2  | 5,00     | 267,00    | 1 335,00         |
| 8               | 627451611R00     | Oprava spárování cihelného zdiva stěn, pl. do 10%                                                    | m2  | 5,00     | 32,70     | 163,50           |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>62 Úpravy povrchů vnější</b>                                                                      |     |          |           | <b>2 665,00</b>  |
| <b>Díl: 97</b>  |                  | <b>Bourací práce</b>                                                                                 |     |          |           |                  |
| 9               | 978023411R00     | Vysekání a úprava spár zdiva cihelného mimo komín.                                                   | m2  | 5,00     | 47,10     | 235,50           |
| 10              | 978036191R00     | Otlučení omítek březolitových v rozsahu 100 %                                                        | m2  | 5,00     | 49,20     | 246,00           |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>97 Bourací práce</b>                                                                              |     |          |           | <b>481,50</b>    |
| <b>Díl: 99</b>  |                  | <b>Staveništní přesun hmot</b>                                                                       |     |          |           |                  |
| 11              | 999281111R00     | Přesun hmot pro opravy a údržbu do výšky 25 m                                                        | t   | 0,72     | 734,00    | 529,65           |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>99 Staveništní přesun hmot</b>                                                                    |     |          |           | <b>529,65</b>    |
| <b>Díl: D96</b> |                  | <b>Přesuny suti a vybouraných hmot</b>                                                               |     |          |           |                  |
| 12              | 979081111R00     | Odvoz suti a vybour. hmot na skládku do 1 km                                                         | t   | 0,32     | 249,50    | 79,84            |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>D96 Přesuny suti a vybouraných hmot</b>                                                           |     |          |           | <b>79,84</b>     |
| <b>Díl: 766</b> |                  | <b>Konstrukce truhlářské</b>                                                                         |     |          |           |                  |
| 13              | 766629302R00     | Montáž oken plastových plochy do 2,70 m2                                                             | kus | 2,00     | 941,00    | 1 882,00         |
| 14              | 61143061         | Okno plastové jednodílné 120 x 120 cm O, S                                                           | kus | 2,00     | 786,88    | 9 573,76         |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>766 Konstrukce truhlářské</b>                                                                     |     |          |           | <b>11 455,76</b> |
| <b>Díl: 64</b>  |                  | <b>Výplně otvorů</b>                                                                                 |     |          |           |                  |
| 15              | 078844111R00     | Úprava ostění otvoru při opravách omítnutím MC                                                       | m2  | 2,00     | 511,00    | 1 022,00         |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>64 Výplně otvorů</b>                                                                              |     |          |           | <b>1 022,00</b>  |
| <b>Díl: 96</b>  |                  | <b>Bourání konstrukcí</b>                                                                            |     |          |           |                  |
| 16              | 968083001R00     | Vybourání plastových oken do 1 m2                                                                    | m2  | 3,00     | 177,00    | 531,00           |
| 17              | 968095001R00     | Bourání parapetů dřevěných š. do 25 cm                                                               | m   | 2,40     | 21,80     | 52,32            |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>96 Bourání konstrukcí</b>                                                                         |     |          |           | <b>583,32</b>    |
| <b>Díl: 61</b>  |                  | <b>Úpravy povrchů vnitřní</b>                                                                        |     |          |           |                  |
| 18              | 612409991R00     | Začištění omítek kolem oken,dveří apod.                                                              | m   | 7,60     | 51,00     | 387,60           |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>61 Úpravy povrchů vnitřní</b>                                                                     |     |          |           | <b>387,60</b>    |
| <b>Díl: 64</b>  |                  | <b>Výplně otvorů</b>                                                                                 |     |          |           |                  |
| 19              | 648922432R00     | Osaz parapet desek bz s 60cm                                                                         | m   | 2,40     | 194,50    | 466,80           |
| 20              | 648991111RT4     | Osazení parapet.desek plast. a lamin. š. do 20cm včetně dodávky plastové parapetní desky š. 200 mm   | m   | 2,40     | 395,50    | 949,20           |
|                 | <b>Celkem za</b> | <b>64 Výplně otvorů</b>                                                                              |     |          |           | <b>1 416,00</b>  |

