

ODHAD č. 048/2025

odhad tržní hodnoty nemovité věci = návrh vyvolávací ceny pro dražbu obálkovou metodou

Předmět ocenění:	Družstevní práva k bytu		ocenění stavu v rekonstrukci	
Název nemovité věci:	Byt č. 973/7 - družstevní práva k bytu podíl – v BD čp. 972-973 jako součásti pozemku p.č. 530/19 v k.ú. Žamberk			
Bytová jednotka číslo:	973/7	v bytovém domě č.p.: 972-973		
Na pozemku parc. č.:	530/19	s pozemky: 530/19		
včetně spoluvlastnického podílu: 1 / 1 na společných částech domu a pozemku				
Katastrální území:	Žamberk	LV č.:	2894	
Kraj:	Pardubický	Okres:	Ústí nad Orlicí	
Obec:	Žamberk	Část obce:	Žamberk	
Ulice:	Dukelská	Číslo orientační:	PSČ: 56401	



Vlastník jednotky: BYTOVÉ DRUŽSTVO U JATEK ŽAMBERK,
Masarykovo náměstí 166, 56401 Žamberk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: BYTOVÉ DRUŽSTVO U JATEK ŽAMBERK,
Masarykovo náměstí 166, 56401 Žamberk, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Objednatel:	BYTOVÉ DRUŽSTVO U JATEK ŽAMBERK	tel.: ---
Adresa:	Masarykovo náměstí 166 564 01 Žamberk	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Jiné (ocenění stavu v rekonstrukci)
---------------	-------------------------------------

Tržní hodnoty		Stav ke dni / Prohlídka: 6.5.2025 / 6.5.2025	
Tržní hodnota stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	1 760 000 Kč	Pozn.:	Navržená TH jako spodní hranice nabídkové ceny obálkové metody dražby.
Tržní hodnota budoucí: (cena po dokončení modernizace v cenové úrovni ke dni ocenění)	2 380 000 Kč	Pozn.:	Budoucí TH vztažena k provedení plánovaných stavebních prací - na odstranění závad bytu
Vypracoval:	ing. JIŘÍ ŠMOK	tel.: 603 360 256	
Adresa:	Vrbí 259 564 01 Žamberk	e-mail: jiri.smok@orlicko.cz	
Datum:	16.5.2025		
Tento odhad obsahuje 23 stran textu včetně 13 stran příloh.			 podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj: Pardubický	Obec, část obce: Žamberk, Žamberk	Počet obyvatel: 5 917
KÚ: Žamberk	Ulice: Dukelská	Číslo popisné: 972-973

Bytová jednotka	stávající stav		budoucí stav	
Dispozice jednotky:	1+1		1+1	
Podlaží:	3. NP		3. NP	
Orientace:	JV		JV	
Vytápění:	Centrální - plyn		Centrální - plyn	
Podlahová plocha:	43,97 m ²		43,97 m ²	
Započitatelná plocha:	42,82 m ²		42,82 m ²	
Garáž v objektu (počet stání):	ne		ne	
Stáří / další životnost:	24	76	24	76
Opotřebení celkové:	50,00 %		20,00 %	
Rozestavěnost:	100,00 %		100,00 %	
Technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci			
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	☒ celková	2025	☐ dílčí	
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	☐ hyg. zařízení	☐ kuch. linka	☐ podlahy	☐ okna
Průkaz energetické náročnosti jednotky:	Není			

Budova	
Počet podlaží PP / NP	0 / 3
Počet bytových / nebytových jednotek	16 / 0
Výtah	☐ ano ☒ ne
Konstrukce budovy	zděná (cihlová)
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	530/19
Celková výměra pozemku:	411 m ²
Technický stav:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby celková (v roce)/dílčí:	☐ celková ☐ dílčí
Energetická náročnost:	zohledněno v TH/OC

Místopis a inženýrské sítě	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Poloha v obci:	Okrajová část - bytové domy zděné
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců
Současný stav	
Přípojky:	☒ voda ☒ kanalizace ☒ plyn ☒ elektro ☒ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace
Budoucí stav	
Přípojky:	☒ voda ☒ kanalizace ☒ plyn ☒ elektro ☒ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace

Rekapitulace rizik, posouzení nákladů stavby	
Rizika:	Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí (družstevní práva k bytu)
Pojištění proti povodni:	není nutné
Náklady stavby:	512 107 Kč - stavební práce na odstranění závad bytu

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 760 000 Kč	2 380 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	813 557 Kč	1 301 691 Kč
Reprodukční hodnota	1 627 114 Kč	1 627 114 Kč
Tržní hodnota	1 760 000 Kč	2 380 000 Kč

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Žamberk se nachází ve Východních Čechách, v Pardubickém kraji, a je vzdálené cca 60 km východně od Pardubic (krajské město), 18 km severně od Ústí nad Orlicí (okresní město). Žamberk je průmyslovým městem v podhůří Orlických hor, přirozeným kulturním a společenským centrem regionu vykonávajícím správu úřadu PO III.

Regionální infrastruktura: Město Žamberk leží na hlavním silničním tahu, na silnici I. tř. č. 11, která spojuje města Prahu s Ostravou. Železniční trať je v místě, jedná se o železniční trať místního významu, která spojuje města Týniště nad Orlicí - Letohrad.

Vybavenost obce: Od 1.1.2003 je v Žamberku pověřený městský úřad III. stupně. Ve městě je městský úřad, Policie ČR, městská policie, pošta, poliklinika, mateřská škola, základní a střední školství, gymnázium, ZUŠ, železniční a autobusové nádraží, restaurace, kompletní síť ostatních obchodu se supermarkety. Ve městě je možnost sportovního a kulturního využití (divadlo, koupaliště, letní stadion, zimní stadion). V Žamberku a okolních městech (Letohrad, Ústí nad Orlicí, Česká Třebová, Rychnov nad Kněžnou), je dostatek pracovních příležitostí, a to jak ve státní správě, v průmyslu (Bühler CZ Žamberk, OEZ Letohrad, Rieter Ústí nad Orlicí, KORADO Česká Třebová, FAB Rychnov nad Kněžnou), nebo ve službách. Objekt BD čp. 972-973 s byty a pozemkem je umístěn v ulici Dukelské, v menším novějším sídlišti zděných BD domů. Přístup ze západní strany z městské plochy s navazujícím parkovištěm. Přístupová komunikace a okolní plochy jsou ve vlastnictví Města Žamberk (LV 10001).

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Okrajová část - bytové domy zděné			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř			

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Byt č. 973/7 - družstevní práva k bytu podíl - v BD čp. 972-973 jako součásti pozemku p.č. 530/19 v k.ú. Žamberk

BD čp. 972-973 v k.ú. Žamberk není rozdělen Prohlášením vlastníka na BJ. Pro ocenění byl zvolen model BJ, kdy do podlahové plochy je započtena započitatelná plocha v oceňovaném bytu (pod jedním uzavřením) s uvažováním sklepních prostor a popř. balkónových ploch ve výši 1/2. BD obsahuje 16 bytů. V současné době je dům užíván pro družstevní nájemní bydlení. BD je s 16 nájemními byty ve dvou sekcích, dvoupodlažní objekt bez podsklepení a s plným podkrovím, se sedlovou střechou se schodišťovými rizality a středovým mohutným vikýřem, s centrální kotelnou v podstřešním prostoru. Ocenění je provedeno na podkladě naměřených hodnot a výsledků zjištěných při MŠ dne 06.05.2025.

Předmětem ocenění je věc nemovitá=model – bytové jednotky (stavba BD je součástí pozemku – pozemek ve vlastnictví Bytového družstva U Jatek Žamberk)

- I. BD čp. 972-973 jako součást pozemku p.č. 530/19 v k.ú. Žamberk
- II. Přípojky inženýrských + zpevněné plochy

Bytový dům byl postaven v roce 2001 a od doby kolaudace užíván pro družstevní nájemní bydlení se zvláštním režimem (Pravidly určenými dotačním titulem poskytovatele). Jednotlivé BJ jsou v dobrém morálním a technickém stavu s rovnoměrnou údržbou, vyjma oceňované BJ 973/3, která se nachází ve stavu před nutnou kompletní modernizací (hodnotím jako vybydlený byt). Plísňe v rozích a nárožích, poškozené podlahy, dveře, otopná tělesa. Vše způsobeno dlouhodobým nesprávným užíváním bytu.

Pro ocenění modelové BJ (volné) je využita TH volně realizovaných bytů ve městě Žamberk a okolí s uvažováním nízkého stupně morálního standardu a dále s úvahou budoucí hodnoty po provedení stavebních prací na odstranění závad bytu (viz. příloha rozpočet stavební firmy). Věcná cena BJ je určena dle skutečného stavu.

Přístupové zpevněné plochy a místní komunikace na p.p.č. 530/20 v k.ú. Žamberk jsou ve vlastnictví Města Žamberk (LV 10001).

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 2001	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Dílčí rekonstrukce jednotky v r.	Celková rekonstrukce jednotky v r.	
Stavebně technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Rekonstrukce jednotky:	☐ celková ☐ dílčí ☐ hygienická zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☐ okna ☐ dveře	
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 3	Počet bytových/nebytových jednotek: 16 / 0	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Současný stav				
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro ☒ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 530/20	
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik. ☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Budoucí stav

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☒ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 530/20		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
530/20	ostatní plocha, ostatní komunikace	LV 10001 - Město Žamberk

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

K datu MŠ nejsou nemovitosti pronajímány.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Průběh výstavby odpovídá projektové dokumentaci

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

1.) BJ 973/7 není nemovitou věcí, není samostatně zapsána v KN. Jedná se o výpočtový model ocenění družstevních práv.

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
NE	Riziko povodně: záplavová zóna I
NE	Riziko hluku
NE	Riziko znečištění vody
NE	Riziko znečištění vzduchu
NE	Riziko znečištění půdy

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☐ doporučuji ☒ není nutné

Popis fyzických rizik

Rizika nezjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Rizika nezjištěna.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

Rizika nezjištěna.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ				
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0534 Ústí nad Orlicí	
Obec:	581259 Žamberk	Katastrální území:	794368 Žamberk	
Ulice:	Pionýrů	č.o.:		
Vlastníci			Podíl	
PO	IČO: 25923366	BYTOVÉ DRUŽSTVO U JATEK ŽAMBERK	Masarykovo náměstí 166, 56401 Žamberk	1 / 1
Stavby na LV 2870			stavba je součástí pozemku	
část obce Žamberk		Bytový dům	č.p. 972-973 na pozemku p.č. 530/19	ANO
Jednotky na LV 3472				
		Číslo jednotky: 973/7	Spoluvlastnický podíl: 1 / 1	
Pozemky na LV 2870				
530/19	Pozemková parcela	Parcela KN	411 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Posouzení nákladů stavby a harmonogramu výstavby

Konstrukce	Popis	Cena konstrukce
Rozpočet	Rozpočet stavebních prací - na odstranění závad bytu	457 238 Kč
	DPH 12%	54 869 Kč
Celkové náklady:		512 107 Kč

Posouzení nákladů na rekonstrukci

Klientem předložený rozpočet	
Celkové náklady na rekonstrukci:	512 107 Kč
Odhadcem odhadované náklady	
Celkové náklady na rekonstrukci:	520 000 Kč
(bez zohlednění aktuální rozestavěnosti a svépomoci)	
Vyhodnocení nákladů	
Způsob provedení výstavby:	jedním dodavatelem
Odhadcem odhadované minimální celkové náklady na rekonstrukci:	520 000 Kč
(bez zohlednění aktuální rozestavěnosti po zohlednění svépomoci)	
Doporučované celkové náklady na rekonstrukci:	520 000 Kč
(bez zohlednění aktuální rozestavěnosti po zohlednění svépomoci)	
Relevantnost rozpočtu:	na úrovni obvyklých nákladů

Posouzení režimu výstavby dle stavebního zákona

Stavební práce budou dle stavebního řádu prováděny: bez povolení

Výpočet věcné hodnoty staveb - stávající stav

Byt č. 973/7 - družstevní podíl - v BD čp. 972-973 jako součásti pozemku p.č. 530/19 v k.ú. Žamberk

Bytový dům je postaven na mírně sklonitém terénu navazujícím na plochy městského chodníku a komunikace, ulice Dukelské. Oceňovaný byt je ve III.NP rovně v levém vstupu. Po vstupu do chodby je vpravo pokoj, vlevo koupelna a WC přímo vstup do jídelny s kuchyňským koutem.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň - plocha nad 1,3 m výšky	místnosti se zkoseným stropem	2,51m ²	1,00	2,51m ²
kuchyň - plocha pod 1,3 m výšky	místnosti se zkoseným stropem	0,25 m ²	0,00	0,00 m ²
pokoje - jídelna	obytná/hlavní místnost	8,48 m ²	1,00	8,48 m ²
pokoje - plocha nad 1,3 m výšky	místnosti se zkoseným stropem	22,21m ²	1,00	22,21m ²
pokoje - plocha pod 1,3 m výšky	místnosti se zkoseným stropem	0,22 m ²	0,00	0,00 m ²
předsíň	byt	4,47 m ²	1,00	4,47 m ²
koupelna	byt	3,48 m ²	1,00	3,48 m ²
WC	byt	0,99 m ²	1,00	0,99 m ²
sklep	komora/sklep (mimo jedn./v suterénu)	1,36 m ²	0,50	0,68 m ²
Celková podlahová plocha		43,97 m²		42,82 m²

Konstrukce	Popis	Roz.	Bour.
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	100 %	0 %
Svislé konstrukce	zděné	100 %	0 %
Stropy	železobetonové panelové	100 %	0 %
Krov, střecha	dřevěný vázaný	100 %	0 %
Krytiny střech	tašková	100 %	0 %
Klempířské konstrukce	titanzinek	100 %	0 %
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky, SDK podhledy	100 %	0 %
Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém	100 %	0 %
Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	100 %	0 %
Schody	betonové s obkladem	100 %	0 %
Dveře	hladké plné dveře	100 %	0 %
Vrata	chybí	100 %	0 %
Okna	plastová	100 %	0 %
Povrchy podlah	PVC	100 %	0 %
Vytápění	centrální vytápění plyn	100 %	0 %
Elektroinstalace	světelná třífázová	100 %	0 %
Bleskosvod	bleskosvod	100 %	0 %
Vnitřní vodovod	plastové trubky	100 %	0 %
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	100 %	0 %
Vnitřní plynovod	zemní plyn centrální vytápění a ohřev TUV	100 %	0 %
Ohřev teplé vody	centrální ohřev TUV	100 %	0 %
Vybavení kuchyní	kuchyňská linka chybí, el. sporák	100 %	0 %
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana	100 %	0 %
Výtahy	chybí	100 %	0 %
Ostatní	požární hydranty	100 %	0 %
Instalační pref. jádra	instalační šachty	100 %	0 %
Rozestavěnost a bourané konstrukce celkem:		100,00 %	0,00 %

Podlahová plocha	[m ²]	43,97
Započítatelná plocha	[m ²]	42,82
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	38 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 627 114
Stáří	roků	24
Další životnost	roků	76
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	813 557

Výpočet věcné hodnoty staveb - budoucí stav

Byt č. 973/7 - družstevní podíl - v BD čp. 972-973 jako součásti pozemku p.č. 530/19 v k.ú. Žamberk

Model oceňované BJ po provedení kompletní modernizace odstraňující poškození a závady způsobené nesprávným užíváním bytu.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň - plocha nad 1,3 m výšky	místnosti se zkoseným stropem	2,51m ²	1,00	2,51m ²
kuchyň - plocha pod 1,3 m výšky	místnosti se zkoseným stropem	0,25 m ²	0,00	0,00 m ²
pokoj - jídelna	obytná/hlavní místnost	8,48 m ²	1,00	8,48 m ²
pokoj - plocha nad 1,3 m výšky	místnosti se zkoseným stropem	22,21m ²	1,00	22,21m ²
pokoj - plocha pod 1,3 m výšky	místnosti se zkoseným stropem	0,22 m ²	0,00	0,00 m ²
předsíň	byt	4,47 m ²	1,00	4,47 m ²
koupelna	byt	3,48 m ²	1,00	3,48 m ²
WC	byt	0,99 m ²	1,00	0,99 m ²
sklep	sklep (mimo jedn./ v suterénu)	1,36 m ²	0,50	0,68 m ²
Celková podlahová plocha		43,97 m²		42,82 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	železobetonové panelové
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	tašková
Klempířské konstrukce	titanzinek
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky, SDK podhledy
Úprava vnějších povrchů	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
Schody	betonové s obkladem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	PVC
Vytápění	centrální vytápění plyn
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	zemní plyn centrální vytápění a ohřev TUV
Ohřev teplé vody	centrální ohřev TUV
Vybavení kuchyní	kuchyňská linka chybí, el. sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	požární hydranty
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Podlahová plocha	[m ²]	43,97
Započítatelná plocha	[m ²]	42,82
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	38 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 627 114
Stáří	roků	24
Další životnost	roků	76
Opotřebení	%	20,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 301 691

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Přístup k nemovitostem je zajištěn přímo z veřejné komunikace ulice Dukelské, která je v majetku Města Žamberk. Město Žamberk má schválený územní plán, oceňované nemovitosti se nachází v zastavěném území města, v okolí nejsou plánované stavby, které by nemovitost znehodnotily. Jedná se o mírně sklonitý pozemek se zastavěnou plochou BD a zahrada s ostatní plochou pro parkování, vše v majetku města.

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	530/19	411	1 / 1
Celková výměra pozemků:		411	

Výpočet porovnávací hodnoty - stávající stav

Byt č. 973/7 - družstevní podíl - v BD čp. 972-973 jako součásti pozemku p.č. 530/19 v k.ú. Žamberk

Byty (menší velikosti), v původním stavu, s odpočinkovými plochami se v místě prodávají. Byty v domech provedených klasickou technologií v cenovém pásmu 36 000 – 44 000 Kč/m² započitatelné plochy což pak určuje cenu bytů 1 600.000 – 1 900.000 Kč. Pro oceňovaný případ zvolena cena uprostřed hranice rozpětí.

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie		
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
BJ 2+1						Žamberk - Pionýrů	
Bytový dům je postaven na mírně sklonitém terénu navazujícím plochy městského chodníku a komunikace, ulice Pionýrů. Oceňovaný byt je v VI.NP vpravo v druhém vstupu zprava. Po vstupu do chodby je vlevo pokoj, vpravo koupelna s WC s rovně chodbou do kuchyně. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 1,00; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost objektu - - koeficient 1,14; Provedení a vybavení - - koeficient 1,00; Celkový stav - - koeficient 0,96; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Panelový objekt ve stejné lokalitě, větší velikost BJ, původní stav s obdobným morálním a technickým standardem.							
61,71				2 300 000	37 271	1,09	40 625
Prodej bytu 3+1 72 m2						Žamberk - Pionýrů	
Nabízíme zdařile zrekonstruovaný byt 3+1 v Žamberku s plochou 72 m2. Nalézá se v 5.NP bytového domu s výtahem, v oblíbené části města. Bydlení je částečně zařízeno, k bytu náleží lodžie a sklepní kóje. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Při vstupu do bytu jste v rozšířené chodbě se samostatným vstupem na WC, koupelny s vanou, obývacího pokoje, kuchyně a komory. Dále je zde neprůchozí ložnice s vestavěnou skříní a lodžii a neprůchozí dětský pokoj. Pokud toužíte po krásném, čistém domově, neváhejte a zavolejte si o prohlídku. S pozdravem Reality Cupák. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - koeficient 0,96; Lokalita - - koeficient 1,00; Velikost objektu - - koeficient 1,20; Provedení a vybavení - - koeficient 1,00; Celkový stav - - koeficient 0,90; Vliv pozemku - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K_c: Panelový objekt ve stejné lokalitě, větší velikost BJ, částečně modernizovaný stav s lepším morálním a technickým standardem.							
72,00				2 890 000	40 139	1,04	41 745
Variační koeficient před úpravami:			3,70 %	Variační koeficient po úpravách:			1,36 %
Započitatelná plocha:			42,82 m ²				
Minimální jednotková cena:			40 625 Kč/m ²	Minimální cena:			1 739 563 Kč
Průměrná jednotková cena:			41 185 Kč/m ²	Průměrná cena:			1 763 542 Kč
Maximální jednotková cena:			41 745 Kč/m ²	Maximální cena:			1 787 521 Kč
Stanovená jednotková cena:			41 102 Kč/m ²	Porovnávací hodnota:			1 760 000 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty - budoucí stav

Byt č. 973/7 - družstevní podíl - v BD čp. 972-973 jako součásti pozemku p.č. 530/19 v k.ú. Žamberk

Byty (menší velikosti), po provedené modernizaci, s odpočinkovými plochami se v místě prodávají. Byty v domech provedených klasickou technologií v cenovém pásmu 48 000 – 60 000 Kč/m² započitatelné plochy což pak určuje cenu bytů 2 000.000 – 2 400.000 Kč. Pro oceňovaný případ zvolena cena uprostřed hranice rozpětí.

Budoucí hodnota uvažována s provedením navržených stavebních prací na odstranění závad bytu (viz. příloha rozpočet stavební firmy).

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c					Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c
						Upravená cena Kč/m ²
Prodej bytu 1+1 35 m² Nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1 o podlahové ploše 35 m ² . Byt se nachází ve 2. patře bytového domu v žádané lokalitě města Žamberk nedaleko centra, ulice U Polikliniky. Dispozice: vstupní chodba 2,2 m ² , kuchyň 13,4 m ² (rozděleno SDK příčkou na kuchyňský kout a ložnici), obývací pokoj 16,3 m ² , koupelna s WC 3,2 m ² . V rámci společných prostor náleží k jednotce právo užívání sklepní kóje o výměře 2,6 m ² a dále sušárna, kolárna. Zdarma zajistíme financování koupě bytu se zvýhodněnou úrokovou sazbou a pojištění. Veškeré bližší informace ohledně bytu či financování rádi sdělíme při prohlídce nemovitosti. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - - koeficient 0,96; Lokalita - - - koeficient 0,98; Velikost objektu - - - koeficient 0,96; Provedení a vybavení - - - koeficient 1,00; Celkový stav - - - koeficient 1,12; Vliv pozemku - - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K _c : Panelový objekt v obdobné lokalitě, menší velikost BJ, modernizovaný stav v delším časovém horizontu s horším morálním a technickým standardem.					U Polikliniky, Žamberk 	
	35,00			1 890 000	54 000	54 540
BJ 3+KK Exkluzivně Vám nabízíme na prodej cihlový byt 3+kk 68 m ² s lodží ve velmi žádané a přitom klidné lokalitě města Žamberk, ul. Pionýrů. Byt má podlahovou plochu 60,16 m ² + lodžie 2,7 m ² a sklepní kóje 5,57 m ² . V roce 2022/2023 proběhla kompletní rekonstrukce + změna dispozice bytu z 3+1 na 3+kk. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - - koeficient 0,96; Lokalita - - - koeficient 1,00; Velikost objektu - - - koeficient 1,12; Provedení a vybavení - - - koeficient 1,00; Celkový stav - - - koeficient 1,06; Vliv pozemku - - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K _c : Zděný objekt v obdobné lokalitě, větší velikost BJ, modernizovaný stav s obdobným morálním a technickým standardem.					Žamberk - Pionýrů 	
	68,00			3 290 000	48 382	55 155
BJ 1+1 35 m² Nabízíme k prodeji slunný byt 1+1 v revitalizovaném panelovém domě v Letohradě, v ulici F.V. Heka čp. 813. Byt je velmi zachovalý po rekonstrukci, která proběhla před 5 lety. Výměra bytu 35 m ² , vstupní chodba je vybavena vestavěnou skříní. Z chodby jsou samostatné vstupy do kuchyně, obývacího pokoje, sociálního zařízení. Hodnocení: Redukce pramene ceny - - - koeficient 0,96; Lokalita - - - koeficient 1,00; Velikost objektu - - - koeficient 0,96; Provedení a vybavení - - - koeficient 1,00; Celkový stav - - - koeficient 1,04; Vliv pozemku - - - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - - - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K _c : Panelový objekt v obdobné lokalitě sousedního města, menší velikost BJ, modernizovaný stav s obdobným morálním a technickým standardem.					Letohrad - F.V.Heka 	
	35,00			2 099 999	60 000	57 600
Variační koeficient před úpravami:		8,76 %		Variační koeficient po úpravách:		2,37 %
Započitatelná plocha:		42,82 m ²				
Minimální jednotková cena:		54 540 Kč/m ²		Minimální cena:		2 335 403 Kč
Průměrná jednotková cena:		55 765 Kč/m ²		Průměrná cena:		2 387 857 Kč
Maximální jednotková cena:		57 600 Kč/m ²		Maximální cena:		2 466 432 Kč
Stanovená jednotková cena:		55 582 Kč/m²		Porovnávací hodnota:		2 380 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Výhody nemovitosti: Žambersko – Letohradský region (Žamberk – Letohrad – Jablonné nad Orlicí) je zatím ekonomicky stabilní, oblast s dobrou dopravní dostupností, s fungujícím průmyslem a dobrou infrastrukturou. Obchodovatelnost nemovitostí je na dobré úrovni.

Oceňovaný model bytu (družstevní právo užívání) je velikostně menší, v současné době se nachází ve stavu před nutnou kompletní modernizací, s dobrým dosahem k „občanské vybavenosti“. Pro ocenění modelový byt řadím uprostřed hranice dříve uvedeného obchodovatelného pásma. Na základě dříve uvedené porovnávací hodnoty a dalších pomocných hodnot je výslednou hodnotou **tržní hodnota** ve výši: **1 760 000,- Kč**. Stanovený odhad obecné ceny odpovídá současné situaci a nezohledňuje budoucí vývoj.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 760 000 Kč	2 380 000 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	813 557 Kč	1 301 691 Kč
Tržní hodnota	1 760 000 Kč	2 380 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

- možnost parkování a odpočinku na ploše u domu
- BD v dobrém technickém stavu

Slabé stránky nemovité věci

- viz. rizika

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Tržní hodnota:	2 380 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho tržní hodnota předzahrádek:	56 500Kč
Upravená tržní hodnota:	2 323 500Kč
Započitatelná plocha:	42,82m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	54 264Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2894 ze dne 16.05.2025	2
Kopie katastrální mapy ze dne 16.05.2025	2
Fotodokumentace nemovité věci.	2
Mapa oblasti	1
Rozpočet stavebních prací - na odstranění závad bytu	6

Koncesní listina

Vydal: Městský úřad Žamberk, číslo jednací: MUZBK-26584/2017/ZIV/KRAM Dne: 15.11.2017

Před. pod.: Oceňování majetku pro věci nemovité IČ: 06605737 - Certifikát odhadce nemovitostí QON číslo P 3022, ev.č. 58/20, vydal Ambis.Vysoká škola Praha dne 15.10.2020.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2894 ze dne 16.05.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2025 14:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí Obec: 581259 Žamberk
Kat.území: 794368 Žamberk List vlastnictví: 2894
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BYTOVÉ DRUŽSTVO U JATEK ŽAMBERK, Masarykovo náměstí 166, 56401 Žamberk	25923366	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
530/19		411 zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Žamberk, č.p. 972, 973, byt.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 530/19					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel
přisloučena stp.č. 530/27 dle neměřického záznamu č. 2799
Povinnost k
Parcela: 530/19

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kolaudační rozhodnutí 3979/2000 ze dne 13.1.2001, nabylo právní moci dne 19.1.2001, rozhodnutí o určení popisného čísla budovy ze dne 15.1.2001, nabylo právní moci dne 19.1.2001.
POLVZ:82/2001 Z-18300082/2001-611
Pro: BYTOVÉ DRUŽSTVO U JATEK ŽAMBERK, Masarykovo náměstí 166, 56401 Žamberk RČ/IČO: 25923366
- o Smlouva kupní ze dne 11.10.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2001.
V-4097/2001-611
Pro: BYTOVÉ DRUŽSTVO U JATEK ŽAMBERK, Masarykovo náměstí 166, 56401 Žamberk RČ/IČO: 25923366
- o Smlouva darovací ze dne 10.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2021 07:30:00. Zápis proveden dne 11.08.2021.
V-6480/2021-611
Pro: BYTOVÉ DRUŽSTVO U JATEK ŽAMBERK, Masarykovo náměstí 166, 56401 Žamberk RČ/IČO: 25923366

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2894 ze dne 16.05.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.05.2025 14:55:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 581259 Žamberk

Kat.üzemi: 794368 Žamberk

List vlastnictvi: 2894

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.05.2025 15:03:40

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

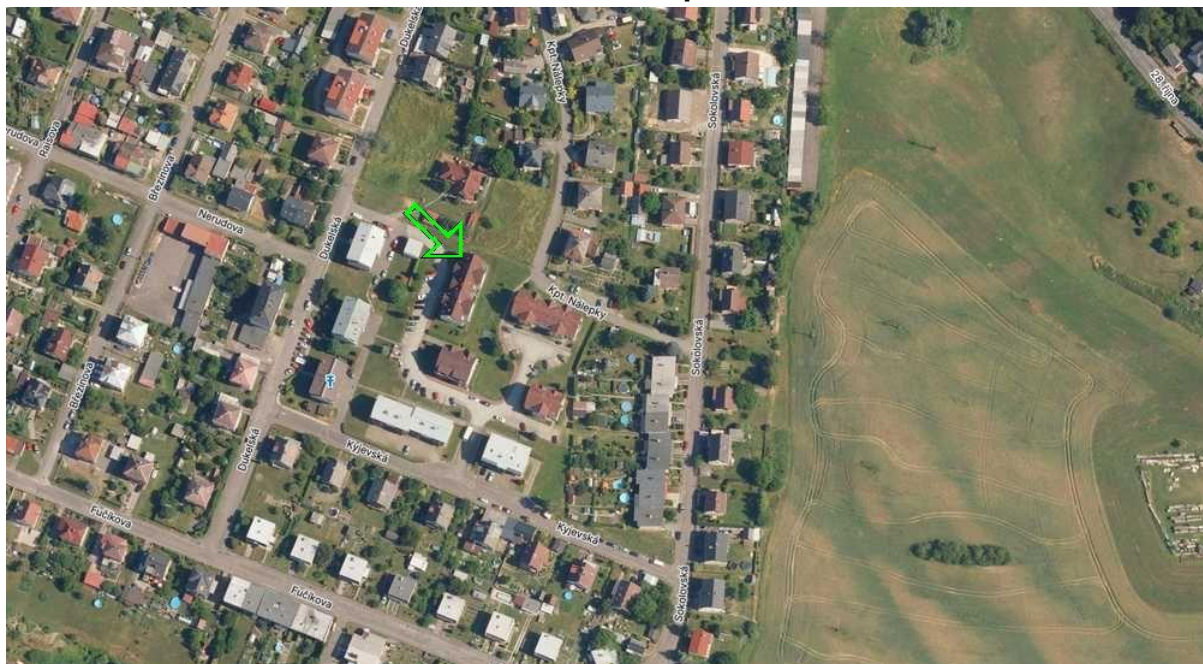
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 6111
strana 2

Kopie katastrální mapy ze dne 16.05.2025



Ortofoto mapa



Byt č. 973/7 - družstevní podíl - v BD čp. 972-973 jako součásti pozemku p.č. 530/19 v k.ú. Žamberk



Pohled ze SZ



Pohled ze SV



Kuchyňský kout



Koupelna



WC



Předsíň

Byt č. 973/7 - družstevní podíl - v BD čp. 972-973 jako součásti pozemku p.č. 530/19 v k.ú. Žamberk



plísň



plísň



plísň

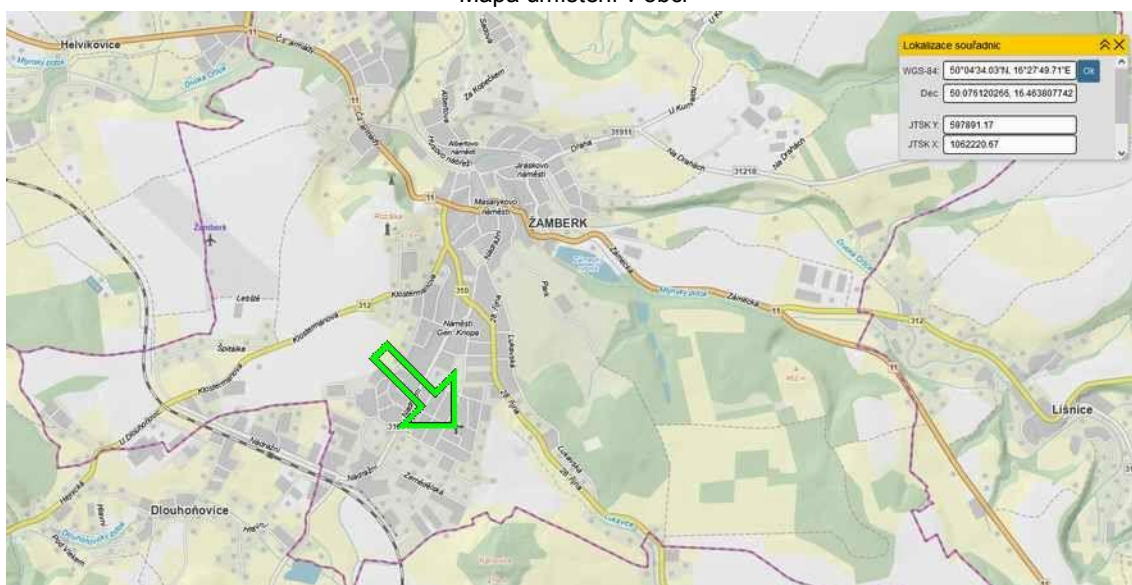


plísň

Mapa oblasti



Mapa umístění v obci



Mapa širších vztahů

Rozpočet stavebních prací - na odstranění závad bytu

PAVELKA stavební s.r.o.
25
56401 Pastviny



Položkový rozpočet														
Zakázka: Rekonstrukce bytu - Bytové družstvo Žamberk Žamberk														
Zhotovitel: PAVELKA stavební s.r.o. 25 56401 Pastviny	IČO: 09787925 DIČ: CZ09787925													
Objednatel: Bytové družstvo u Jatek 56401 Žamberk	IČO: DIČ:													
Vypracoval: Michal Pavelka														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Rozpis ceny</td> </tr> <tr> <td style="width: 70%;">HSV</td> <td style="text-align: right;">86 096,97</td> </tr> <tr> <td>PSV</td> <td style="text-align: right;">355 741,39</td> </tr> <tr> <td>MON</td> <td style="text-align: right;">15 399,50</td> </tr> <tr> <td>Vedlejší náklady</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Ostatní náklady</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> </table>			Rozpis ceny		HSV	86 096,97	PSV	355 741,39	MON	15 399,50	Vedlejší náklady	0,00	Ostatní náklady	0,00
Rozpis ceny														
HSV	86 096,97													
PSV	355 741,39													
MON	15 399,50													
Vedlejší náklady	0,00													
Ostatní náklady	0,00													
Základ pro sníženou DPH:	12 %	0,00 CZK												
Snížená DPH	12 %	0,00 CZK												
Základ pro základní DPH:	21 %	0,00 CZK												
Základní DPH	21 %	0,00 CZK												
Zaokrouhlení:		0,14 CZK												
Cena celkem:		457 238,00 CZK												
Za zhotovitele Za objednatele Místo 15.05.2025 Datum														

Popis:

Rozpočet stavebních prací - na odstranění závad bytu

PAVELKA stavební s.r.o.
25
56401 Pastviny



Rekapitulace dílů

Číslo	Název	Typ dílu	Celkem	Hmotnost
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV	6 143,50	0,51605
4	Vodorovné konstrukce	HSV	11 300,00	0,12530
61	Upravy povrchů vnitřní	HSV	11 172,00	0,87282
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV	22 274,75	1,61530
96	Bourání konstrukcí	HSV	570,60	0,00000
97	Prorážení otvorů	HSV	33 528,12	0,00000
99	Staveništní přesun hmot	HSV	1 108,00	0,00000
711	Izolace proti vodě	PSV	20 887,04	0,08108
721	Vnitřní kanalizace	PSV	8 580,30	0,10171
722	Vnitřní vodovod	PSV	9 469,11	0,00618
725	Zařizovací předměty	PSV	84 092,00	0,07850
728	Připojka kanalizační	PSV	2 962,00	0,00270
735	Otopná tělesa	PSV	23 048,00	0,06756
766	Konstrukce truhlářské	PSV	133 166,19	0,51032
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV	15 075,92	0,25650
776	Podlahy povlakové	PSV	12 805,91	0,01500
781	Obklady keramické	PSV	45 654,92	0,47470
M21	Elektromontáže	MON	13 648,00	0,00896
M65	Elektroinstalace	MON	1 751,50	0,00000
Celkem:			457 237,86	4,73268

Rozpočet stavebních prací - na odstranění závad bytu

PAVELKA stavební s.r.o.

25

56401 Pastviny



Poř. Číslo	Název	MJ	Množství	Cena/MJ	Cena
Díl: 3 Svislé a kompletní konstrukce					6 143,50
1	340 27-1507.R00 Zazdívká otvorů pl.do 1 m2, pórobet.vár.,tl.7,5cm	m3	0,50000	8 855,00	4 427,50
2	346 24-4315.R00 Obezdivky van a WC nádržek z desek Ytong tl. 150 mm	m2	1,20000	1 430,00	1 716,00
Díl: 4 Vodorovné konstrukce					11 300,00
3	416 02-2123.R00 Podhled SDK,ocel.dvouúrov.křížový rošt,1x RBl 12,5	m2	10,00000	1 130,00	11 300,00
Díl: 61 Úpravy povrchů vnitřní					11 172,00
4	612 42-1615.RS4 Omítka vnitřní zaliva, MVC, hrubá zatřená, tloušťka jádra 20 mm	m2	3,00000	354,00	1 062,00
5	612 42-1637.R00 Omítka vnitřní zaliva, štuková, tmel, perlinka	m2	15,00000	674,00	10 110,00
Díl: 63 Podlahy a podlahové konstrukce					22 274,75
6	631 31-3611.R00 Mazanina betonová tl. 8 - 12 cm C 16/20	m3	0,50000	4 860,00	2 430,00
7	631 31-9173.R00 Připlatek za sbrzení povrchu mazaniny tl. 12 cm	m3	0,50000	281,50	140,75
8	632 42-1114.RT1 Potěr WEBER Saint-Gobain, ručně zpracovaný,tl. 4 mm, webemivelit, samonivelační, pevnost 25 MPa	m2	48,00000	410,50	19 704,00
Díl: 96 Bourání konstrukcí					570,60
9	965 08-1713.R00 Bourání dlažeb keramických tl.10 mm, nad 1 m2	m2	6,00000	95,10	570,60
Díl: 97 Prorážení otvorů					33 528,12
10	978 05-9531.R00 Odsekání vnitřních okladů stěn nad 2 m2	m2	22,00000	166,50	3 663,00
11	979 01-1321.R00 Montáž a demontáž shozu za 2.NP	kus	1,00000	5 425,00	5 425,00
12	979 01-1331.R00 Pronájem shozu (za metr)	den	110,00000	42,80	4 708,00
13	979 01-1332.R00 Pronájem násypky (za kus)	den	15,00000	66,80	1 002,00
14	979 01-1311.R00 Svislá doprava suti a vykořeněných hmot shozem	t	4,10000	279,50	1 145,95
15	979 08-1111.R00 Odvoz suti a vykořen. hmot na skládku do 1 km	t	4,10000	330,50	1 355,05
16	979 99-0107.R00 Poplatek za uložení suti - směs betonu, cihel, dřeva, skupina odpadu 170904	t	4,10000	3 080,00	12 628,00
17	979 08-2111.R00 Vnitrostaveništní doprava suti do 10 m	t	7,10000	479,00	3 400,90
18	979 08-1121.R00 Připlatek k odvozu za každý další 1 km	t	7,10000	28,20	200,22
Díl: 99 Staveništní přesun hmot					1 108,00
19	999 28-1108.R00 Přesun hmot pro opravy a údržbu do výšky 12 m	t	1,00000	1 108,00	1 108,00
Díl: 711 Izolace proti vodě					20 887,04
20	711 21-2000.RW1 Penetrace podkladu pod hydroizolační hmoty, včetně dodávky P201 (fa RAKO)	m2	22,00000	97,40	2 142,80
21	711 21-2002.RW1 Stěrka hydroizolační, včetně dodávky SE 6, stěrka tl. 2 mm (fa RAKO)	m2	22,00000	668,00	14 696,00
22	711 21-2601.RU1 Utěsnění detailů při stěrkových hydroizolacích, těsnící pás do spoje podlaha - stěna, SE 6 šířka 120 mm (fa RAKO)	m	8,00000	251,50	2 012,00
23	711 21-2602.RW1 Utěsnění detailů při stěrkových hydroizolacích, těsnící roh vnější, vnitřní do spoje podlaha-stěna, SE 5, vnější, vnitřní roh (fa RAKO)	kus	4,00000	197,50	790,00
24	711 21-2611.RU1 Utěsnění detailů při stěrkových hydroizolacích, těsnící pás do svislých koutů, SE 6 šířka 120 mm (fa RAKO)	m	4,00000	280,00	1 120,00
25	998 71-1102.R00 Přesun hmot pro izolace proti vodě, výšky do 12 m	t	0,08000	1 578,00	126,24
Díl: 721 Vnitřní kanalizace					8 580,30
26	721 17-6102.R00 Potrubí HT přípojovací, D 40 x 1,8 mm	m	2,00000	303,50	607,00
27	721 17-6103.R00 Potrubí HT přípojovací, D 50 x 1,8 mm	m	5,00000	345,00	1 725,00
28	721 17-6105.R00 Potrubí HT přípojovací, D 110 x 2,7 mm	m	2,00000	1 090,00	2 180,00
29	721 17-6115.R00 Potrubí HT odpadní svislé, D 110 x 2,7 mm	m	3,00000	859,00	2 577,00
30	998 72-1102.R00 Přesun hmot pro vnitřní kanalizaci, výšky do 12 m	t	0,13802	1 060,00	146,30

- 3 -

Zpracováno programem RTS Stavitel+ 2025

Rozpočet stavebních prací - na odstranění závad bytu

PAVELKA stavební s.r.o.

25

56401 Pastviny



Poř. Číslo	Název	MJ	Množství	Cena/MJ	Cena
31	721 21-3445.T00 Montáž odtokového žlabu délky 1000 mm	kus	1,00000	1 345,00	1 345,00
Díl: 722 Vnitřní vodovod					9 469,11
32	722 18-1212.RT7 Izolace nápleková MIRELON PRO tl. stěny 9 mm, vnitřní průměr 22 mm	m	10,00000	105,50	1 055,00
33	722 17-2912.R00 Provedení propojení plastového vodovodního potrubí polyfuzí, D 20 mm	kus	4,00000	122,50	490,00
34	722 17-8681.R00 Potrubí vícevrstvé vodov. PP-RCT/PP-RCT+CF/PP-RCT CARBO Instaplast, polyfuzně svařené, D 20 x 2,8 mm	m	10,00000	331,50	3 315,00
35	722 18-1211.RT7 Izolace nápleková MIRELON PRO tl. stěny 6 mm, vnitřní průměr 22 mm	m	10,00000	98,00	980,00
36	722 19-0401.R00 Vyvedení a upevnění výpustek DN 15 mm	kus	4,00000	317,50	1 270,00
37	722 22-0111.R00 Nástěnná K 247, pro výtokový ventil G 1/2"	kus	4,00000	329,50	1 318,00
38	722 23-7121.R00 Kohout vodovodní, kulový, 2x vnitřní závit, GIACOMINI R250D, DN 15 mm	kus	2,00000	354,00	708,00
39	551-41104R Ventil rohový mosazný IVAR.70872 1/2" x 3/8"	kus	1,00000	270,50	270,50
40	998 72-2102.R00 Přesun hmot pro vnitřní vodovod, výšky do 12 m	t	0,06646	942,00	62,61
Díl: 725 Zařizovací předměty					84 092,00
41	725 81-9401.R00 Montáž ventilu rohového s trubičkou G 1/2"	soubor	4,00000	214,00	856,00
42	725 01-4141.R00 Klozet závěsný + sedátko, bílý	soubor	1,00000	8 235,00	8 235,00
43	725 01-7153.R00 Umyvadlo 640 x 550 mm, bílé	soubor	1,00000	4 025,00	4 025,00
44	725 11-9401.R00 Montáž předstěnových systémů pro zasklení	soubor	1,00000	1 341,00	1 341,00
45	725 11-0814.R00 Demontáž klozetů kombinovaných	soubor	1,00000	257,50	257,50
46	725 21-0821.R00 Demontáž umyvadel bez výtokových armatur	soubor	1,00000	211,50	211,50
47	725 22-0851.R00 Demontáž van včetně vybourání okezdězdívky	soubor	1,00000	637,00	637,00
48	725 82-3121.RT2 Baterie umyvadlová stojánková, ruční, včetně otvírání odpadu, nadstandardní	kus	1,00000	3 880,00	3 880,00
49	725 82-0801.R00 Demontáž baterie nástěnné do G 3/4"	soubor	1,00000	120,50	120,50
50	725 86-0212.R00 Sifon umyvadlový HL134.0 pod omítku	kus	1,00000	793,00	793,00
51	725 86-0216.RT1 Připojovací souprava HL134.1C, 5/4", k sifonům HL134.0, pochromovaná mosaz	kus	1,00000	1 602,00	1 602,00
52	725 84-9302.R00 Montáž drážku sprchy	kus	1,00000	151,50	151,50
53	286-967583R Modul-WC Duofix I, ovládání zepředu	kus	1,00000	10 000,00	10 000,00
54	552-31805R Žlab sprchový nerezový ALCA APZ1, dl. 1050 mm	kus	1,00000	6 155,00	6 155,00
55	552-318805R Rošt perforovaný ALCA LINE pro podlahový žlab, dl. 1050 mm	kus	1,00000	1 511,00	1 511,00
56	998 72-5102.R00 Přesun hmot pro zařizovací předměty, výšky do 12 m	t	0,50000	1 112,00	556,00
57	725 29-1175.R00 Sedátko sklápěcí s opěrkou nohou nerez Novaservis	soubor	1,00000	6 305,00	6 305,00
58	551-43412R Sprchovací modul termostatický, klozkouk, ruční sprcha	kus	1,00000	10 340,00	10 340,00
59	554-28083.AR Zástěna sprchová čtvercová 900 x 900 x 1850 mm, sklo - Sanswiss	kus	1,00000	25 000,00	25 000,00
60	551-49061R Zrcadlo nerez SLZN 30 nerozbitné 600 x 400 mm	kus	1,00000	2 115,00	2 115,00
Díl: 728 Připojka kanalizační					2 962,00
61	551-49001R Zásobník nerezový na toaletní papír SLZN 01	kus	1,00000	2 095,00	2 095,00
62	551-49021R Dávkovač tekutého mýdla nerezový SLZN 05 obsah 1,25 l	kus	1,00000	867,00	867,00
Díl: 735 Otopná tělesa					23 048,00
63	735 15-1811.R00 Demontáž otopných těles panelových jednořadých, délky do 1500 mm	kus	2,00000	169,50	339,00
64	735 19-2921.R00 Zpětná montáž otopných těles panelových jednořadých, délky do 1500 mm	kus	2,00000	234,50	469,00

Rozpočet stavebních prací - na odstranění závad bytu

PAVELKA stavební s.r.o.

25

56401 Pastviny



Poř. Číslo	Název	MJ	Množství	Cena/MJ	Cena
65	735 15-1810.R00 Otopné těleso panelové Radik Plan VK 22, v. 300 mm, dl. 1600 mm	kus	2,00000	11 120,00	22 240,00
Díl: 766 Konstrukce truhlářské					133 166,19
66	766 66-1122.R00 Montáž dveří do zárubně otevíravých 1kř.nad 0,8 m	kus	4,00000	964,00	3 856,00
67	766 67-0021.R00 Montáž kliky a štitku	kus	4,00000	545,00	2 180,00
68	998 76-6102.R00 Přesun hmot pro truhlářské konstr., výšky do 12 m	t	0,21590	1 622,00	350,19
69	070 21-2308.RA0 Dveře vnitřní dřevěné šířky 800 mm, obložková zárubeň, kování, přechodová lišta	kus	4,00000	14 360,00	57 440,00
70	070 21-2360.RA0 Dveře vnitřní protipožární, obložková zárubeň, kování, dřevěný práh	kus	1,00000	17 180,00	17 180,00
71	070 12-1122.RA0 Okno plastové sklopné a otevíravé plochy do 2 m2, představená montáž	m2	4,00000	13 040,00	52 160,00
Díl: 771 Podlahy z dlaždic a obklady					15 075,92
72	771 10-1121.R00 Provedení penetrace podkladu pod dlažby	m2	6,00000	35,20	211,20
73	771 10-1101.R00 Vysávání podlah prům.vysavačem pro pokládku dlažby	m2	6,00000	9,90	59,40
74	771 21-2117.R00 Kladení dlažby keramické do TM, vel. do 600x600 mm	m2	6,00000	885,00	5 310,00
75	771 57-7114.R00 Lišta hliníková přechodová, různá výška dlaždic	m	2,00000	349,50	699,00
76	771 57-8011.R00 Spára podlaha - stěna, silikonem	m	10,00000	88,60	886,00
77	771 57-9791.R00 Příplatek za plochu podlah keram. do 5 m2 jednot.	m2	6,00000	21,10	126,60
78	771 57-9793.RT3 Příplatek za spárovací hmotu - plošně, keram.dlažka, malta Keracolor FF (Mapei)	m2	60,03900	19,50	1 170,76
79	998 77-1102.R00 Přesun hmot pro podlahy z dlaždic, výšky do 12 m	t	1,67973	890,00	1 494,96
80	771 57-5026.RA0 Dlažba oca 60 x 60 cm	m2	6,00000	600,00	3 600,00
81	246-96267.AR Penetrace základní hloučková, akrylátová, prokarmená	kg	2,00000	58,50	117,00
82	585-83197R Tmel cementový 1-složkový Adesilex P10 bílý	kg	30,00000	46,70	1 401,00
Díl: 776 Podlahy povlakové					12 805,91
83	776 10-1101.R00 Vysávání podlah prům.vysavačem pod povlak podlahy	m2	60,00000	9,90	594,00
84	776 10-1115.R00 Vyrovnání podkladů samonivelační hmotou	m2	60,00000	103,50	6 210,00
85	776 10-1121.R00 Provedení penetrace podkladu pod povlakové podlahové krytiny a samonivelační hmoty	m2	60,00000	32,40	1 944,00
86	235-96007R Penetrace akrylátová 1-složková Sika® Level-01 Primer	kg	15,00000	214,00	3 210,00
87	998 77-6102.R00 Přesun hmot pro podlahy povlakové, výšky do 12 m	t	1,15049	737,00	847,91
Díl: 781 Obklady keramické					45 654,92
88	781 10-1121.R00 Provedení penetrace podkladu - práce	m2	22,00000	35,20	774,40
89	781 11-1115.R00 Otvor v obkladače diamant.korunkou prům.do 30 mm	kus	10,00000	71,90	719,00
90	597-61001R Obkladačka RAKO EXTRA 300 x 600 mm povrch hladký matný	m2	25,00000	658,00	16 450,00
91	781 11-1116.R00 Otvor v obkladače diamant.korunkou prům.do 90 mm	kus	10,00000	81,50	815,00
92	781 21-0141.R00 Obkládání stěn obl. porovin. do tmele do 330x600	m2	22,00000	880,00	19 360,00
93	781 47-9705.RT3 Přípl.za spárovací hmotu-plošně,keram.vnitř.obklad, malta Keracolor FF (Mapei)	m2	22,00000	19,50	429,00
94	781 49-7132.RS4 Lišta nerezová rohová k obkládům , profil IL, pro tloušťku obkladu 10 mm	m	5,00000	671,00	3 355,00
95	998 78-1102.R00 Přesun hmot pro obklady keramické, výšky do 12 m	t	4,21631	890,00	3 752,52
Díl: M21 Elektromontáže					13 648,00
96	210 11-0091.RT6 Spínač speciální s plynulou regulací osvětlení, vč. dodávky strojku, rámečku a krytu	kus	5,00000	936,00	4 680,00
97	348-14160R Světlo stropní interiérové GRIFON-LED-OP-3200-3K, IP40	kus	3,00000	2 580,00	7 740,00

Rozpočet stavebních prací - na odstranění závad bytu

PAVELKA stavební s.r.o.

25

56401 Pastviny



Poř.	Číslo	Název	MJ	Množství	Cena/MJ	Cena
98	210 11-1113.RT1	Zásuvka IP 67 3P+PE 16 A, včetně dodávky zásuvky IZG 1643	kus	2,00000	614,00	1 228,00
Díl: M65 Elektroinstalace						1 751,50
99	650 05-1311.R00	Montáž spínače zapuštěného, řaz. 1	kus	5,00000	101,50	507,50
100	650 05-2712.R00	Montáž zásuvky zapuštěné 2x(2P+PE)	kus	2,00000	188,50	377,00
101	650 10-1511.R00	Montáž LED svítidla stropního vestavného	kus	3,00000	289,00	867,00