

Znalecký posudek číslo 2600 - 35/2016

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům č.p.2 na p.č. 120 s poz. a příslušenstvím
Rodinný dům č.p.3 na p.č. 121 s poz. a příslušenstvím
Poz. p.č. 122 a příslušenství
Poz. p.č. 124 a příslušenství

Obec: Věteřov
Katastrální území: Věteřov
Bývalý okres: Hodonín

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Brno-město JUDr.Urban
Mínská 54, 616 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení cen nemovitostí (návrh ceny) v čase a místě obvyklé se stavem ke dni zaměření, tj. ke dni 10.9.2016

- 1) Pozemek,zastavěná plocha p.č. st.120, jehož součástí je dům čp. 2
- 2) Pozemek,zastavěná plocha p.č. st.121, jehož součástí je dům čp. 3
- 3) Pozemek,zastavěná plocha p.č. st.122 s příslušenstvím
- 4) Pozemek,zastavěná plocha p.č. st.124 s příslušenstvím

Vlastník nemovitosti:

Kostiha Petr	750819/4254	1/1
Věteřov 2, 697 01 Věteřov		

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Karel Foukal
Palackého 71
697 01 Kyjov

Tento znalecký posudek obsahuje 38 listů posudku, šest listů příloh a jeden list volný tvořící zadní stranu jako obálku předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Podklady pro vypracování posudku:

Kopie katastrální mapy, prostá kopie. Zdroj veřejný internetový portál CUZK.

Výpis z KN - LV číslo 1065 pro katastrální území Věteřov obce Věteřov, vyhotovený KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Kyjov.

Skutečný stav zjištěný na místě 10.9.2016.

Cenový předpis sloužící pro výpočet věcné a administrativní ceny:

Vyhláška 345/2015 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Sestavení posudku:

- A) Nález – celkový popis nemovitosti
 - A.1) Sestavení dílčích částí posudku:
- B) Ocenění nemovitosti – výpočet nákladové, věcné a administrativní hodnoty
 - B.1) Dům č. 2 s poz.p.č. st.120 a příslušenstvím
 - B.2) Dům č. 3 s poz.p.č. st.121 a příslušenstvím
 - B.3) Poz. p.č. 122 s příslušenstvím
 - B.4) Poz. p.č. 124 s příslušenstvím
- C) Rekapitulace nákladové hodnoty
 - C.1) Dům č. 2 s poz. p.č. st.120a příslušenstvím
 - C.2) Dům č. 3 s poz. p.č. st.121a příslušenstvím
 - C.3) Poz. p.č. 122 s příslušenstvím
 - C.4) Poz. p.č. 124 s příslušenstvím
- D) Rekapitulace věcné hodnoty-nákladová opotřebená cena bez Kp
 - D.1) Dům č. 2 s poz. p.č. st.120 a příslušenstvím
 - D.2) Dům č. 3 s poz. p.č. st.121 a příslušenstvím
 - D.3) Poz. p.č. 122 s příslušenstvím
 - D.4) Poz. p.č. 124 s příslušenstvím
- E) Rekapitulace administrativní hodnoty-zjištěná cena s Kp
 - D.1) Dům č. 2 s poz. p.č. st.120 a příslušenstvím
 - D.2) Dům č. 3 s poz. p.č. st.121 a příslušenstvím
 - D.3) Poz. p.č. 122 s příslušenstvím
 - D.4) Poz. p.č. 124 s příslušenstvím
- F) Vyčíslení obvyklé hodnoty (tržní) výpočtem a porovnáním
 - F.1) Vyčíslení věcné a administrativní hodnoty
 - F.2) Výnosová metoda - výpočet
 - F.3) Porovnávací metoda
- G) Stanovení ceny obvyklé (tržní)
- H) Rekapitulace obecných (tržních)cen
- I) Rekapitulace zadané obecné ceny- spoluvlastnický podíl:

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost se nachází severně od středu obce Věteřov v bývalém okrese Hodonín. Konkrétně se nachází severovýchodně od kostela. Jedná se o několik nemovitostí, které lze oceňovat samostatně, které se rozkládá na parcelách č. st.120, st.121, st.122 st.124 katastrálního území Věteřov. Jedná se o ocenění dvou rodinných domů s příslušenstvím a přílehlými pozemky. Domy jsou evidovány pod čp. 2 a čp.3.

Pro ocenění nebyla předložena žádná výkresová dokumentace, protože se nedochovala. Dokladová dokumentace byla předložena v rozsahu odpovídajícím předmětu a účelu posudku. Veškeré rozměrové podklady byly zjištěny zaměřením a odbornou prohlídkou. Doba užívání jednotlivých staveb a konstrukcí byla zjištěna studiem předložené dokumentace a upřesněna místním šetřením. Měření bylo prováděno pásmem dl. 30,0 m od fy. STABILA a doměrky byly prováděny dřevěným dvoumetrem. Orientace popisu je ze strany průčelní, tedy při směru pohledu na nemovitost od přílehlé komunikace.

Pro ocenění nebyla předložena žádná výkresová dokumentace, protože se nedochovala. Dokladová dokumentace byla předložena v rozsahu odpovídajícím předmětu a účelu posudku. Veškeré rozměrové podklady byly zjištěny zaměřením a technický stav odbornou prohlídkou. Doba užívání jednotlivých staveb a konstrukcí byla zjištěna studiem předložené dokumentace a upřesněna místním šetřením.

Měření bylo prováděno pásmem dl. 30,0 m od fy. STABILA a doměrky byly prováděny dřevěným dvoumetrem. Orientace popisu je ze strany průčelní, tedy při směru pohledu na nemovitost od přílehlé komunikace.

A.1) Sestavení dílčích částí posudku

B.1) Dům č. 2 s poz. a příslušenstvím

- 1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*
 - a) Zast. plocha na p.č. st.120
- 2) *Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§13)*
 - a) Rodinný dům čp. 2
- 3) *Venkovní úpravy (§18)*
 - a) Soubor venk. úprav-RDč.2
- 4) *Vedlejší stavba (§16)*
 - a) Chlív za RD č.2
- 5) *Studna (§19)*
 - a) Studna u domu č. 2

B.2) Dům č. 3 s poz. a příslušenstvím

- 6) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*
 - a) Zast. plocha na p.č.st.121
- 7) *Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§13)*
 - a) Rodinný dům čp. 3
- 8) *Vedlejší stavba (§16)*
 - a) Dům č.3-hosp část
 - b) Mlatevna RDč.3
 - c) Hosp. stavba RDč.3
- 9) *Venkovní úpravy (§18)*
 - a) Soubor venk. úprav-RDč.3

B.3) Poz. p.č. 122 s příslušenstvím

10) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*

a) Zast. plocha na p.č. st.122

11) *Vedlejší stavba (§16)*

a) Pomocná stavba na p.č.122

B.4) Poz. p.č. 124 s příslušenstvím

12) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*

a) Zast. plocha na p.č. st.124

13) *Vedlejší stavba (§16)*

a) Pomocná stavba na p.č.124

B) Ocenění nemovitosti:

Výpočet nákladových cen nemovitosti dle oceňovacího předpisu

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Platná pro všechny podčásti tohoto posudku.

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC_v): 1 350,00 Kč/m²

Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O₁): 0,650

IV: 501 - 1000

Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O₂): 0,600

IV: Ostatní obce

Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O₃): 0,800

VI: V ostatních případech

Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O₄): 0,850

II: Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn

Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O₅): 0,900

III: Železniční nebo autobusová zastávka

Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O₆): 0,900

IV: Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)

Základní cena (ZC = ZC_v x O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆): 290,00 Kč/m²

B.1) Dům č. 2 s poz. a příslušenstvím

1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*

a) Zast. plocha na p.č. st.120

Jedná se o stavební pozemek zastavěný rodinným domem čp. 2. Bližší viz. ocenění.

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 290,00 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání (I = I_T x I_O x I_P):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00

Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: nabídka odpovídá poptávce

2	V	0,00
---	---	------

Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku

3	II	0,00
Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Součet hodnot P₁ až P₄ : 0,000
Index trhu I_T = 1,000 x (1 + 0,000) = **1,000**

Stanovení I_o (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	I	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P₁ až P₆ : 0,000
Index omezujících vlivů pozemku I_o = 1 + 0,000 = **1,000**

Stanovení I_p (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,01
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	I	0,03
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	II	0,00
Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	II	-0,02
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7	III	0,00
Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 včetně; mhd - dobrá dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,02
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P₂ až P₁₁ : -0,010
Index polohy I_p = 1,010 x (1 - 0,010) = **1,000**

Index cenového porovnání: $I = 1,000 \times 1,000 \times 1,000 =$	1,000
Parcela číslo:	120
Výměra:	211 m²
Ocenění dle odstavce:	1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $290,00 \times 1,000 =$	290,00 Kč/m ²
Cena parcely: $290,00 \text{ Kč/m}^2 \times 211 \text{ m}^2 =$	61 190,00 Kč

2) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§13)

a) Rodinný dům čp. 2

Jedná se o dvoupodlažní, téměř cele podsklepený dům bez využití podkrovního prostoru vystavěný jako samostatně stojící v rohové části ulice. Půdorys obytné části domu je vystavěn do tvaru nepravidelného obdélníka, resp. dvou obdélníků osově vzájemně posunutých ve směru souhlasných podélných os.

Konstrukčně je stavba řešena převážně jako zděná ze cihelného zdiva o tl. zdi 45 cm. Střecha je sedlová. Krytina je tašková. Stropy jsou vodorovné keramické s hladkým podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu a jsou kompletní bez další nátěrové povrchové úpravy. Vnější fasádní omítky nejsou aplikovány. Dveře jsou plně a prosklené. Okna jsou převážně plastová, do dvora částečně dřevěná zdvojená. Podlahy obytných místností jsou dřevěné palubkové. V ostatních místnostech je keramická dlažba a povlaky z PVC, nebo částečně betonová mazanina. Rozvody vody jsou pro teplou i studenou vodu. Topení je ústřední plynové. Ohřev teplé vody je el. bojlerem. Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem. Rozvod elektro je o napětí 220 i 380V. Celkově se říct, že se jedná dům s průměrnou vybaveností. Bližší popis standardu konstrukcí viz. ocenění.

Vnitřně dům obsahuje osahuje ve sklepě tři skladové místnosti, garáž sloužící i jako příruční dílna a schodiště do přízemí (1 NP). Zde dům obsahuje obývací pokoj, ložnici, kuchyni, koupelnu, záchod, zádveří na vstupu do domu a dvě schodiště do koutem, koupelnu, WC, spíž a schodiště do patra (2 NP) a dále na půdu s možností zřízení podkrovního prostoru. V patře dům obsahuje obytnou místnost s kuchyňským koutem a přístupovou chodbu.

Celkově se jedná o dům vystavěný jako dvougenerační dvoubytovku svým charakterem odpovídající ustanovení vyhlášky 501/2006 jako dům obytný a rodinný.

Doba užívání je počítána od roku 1975. Celkový stavebně-technický stav domu porovnávaný k době užívání je uspokojivý, údržba je v současné době podprůměrná. Na domě nebyly nikdy dokončeny vnější fasádní omítky, čímž je zdivo 41 let vystavěno povětrnostním podmínkám. Z výše zmíněného důvodu se dá předpokládat snížení únosnosti obvodového zdiva a kratší celková životnost. Na domě se nevyskytují zásadní poruchy na hlavních nosných konstrukcích. Pro výpočet opotřebení zvolena lineární metoda se snížením životnosti stavby o 15 let. Bližší popis viz. oddíl ocenění.

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.11
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Typ:	A
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru (ZC):	2 290,00 Kč
Využitelné podkrovní:	není
Koeficient podkrovní (Kpod):	1,000
Základní cena:	2 290,00 Kč/m ³

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	8,200	0,000	0,000
2 Zdivo	standard	21,200	0,000	0,000
3 Stropy	standard	7,900	0,000	0,000
4 Střecha	standard	7,300	0,000	0,000
5 Krytina	standard	3,400	0,000	0,000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,900	0,000	0,000
7 Vnitřní omítky	standard	5,800	0,000	0,000
8 Fasádní omítky	chybí	2,800	-1,852	-0,052
9 Vnější obklady	chybí	0,500	-1,852	-0,009
10 Vnitřní obklady	standard	2,300	0,000	0,000
11 Schody	podstandard	1,000	-1,000	-0,010
12 Dveře	standard	3,200	0,000	0,000
13 Okna	standard	5,200	0,000	0,000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,200	0,000	0,000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,000	0,000	0,000
16 Vytápění	standard	5,200	0,000	0,000
17 Elektroinstalace	standard	4,300	0,000	0,000
18 Bleskosvod	chybí	0,600	-1,852	-0,011
19 Rozvod vody	standard	3,200	0,000	0,000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,900	0,000	0,000
21 Instalace plynu	standard	0,500	0,000	0,000
22 Kanalizace	standard	3,100	0,000	0,000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,500	0,000	0,000
24 Vnitřní vybavení	standard	4,100	0,000	0,000
25 Záchod	standard	0,300	0,000	0,000
26 Ostatní	chybí	3,400	-1,852	-0,063

Součet podílů:

-0,145

Koeficient vybavení stavby K₄: $1 - 0,145 \times 0,54 =$

0,922

Koeficient polohový K₅:

0,800

Koeficient změn ceny staveb K_i:

2,140

Základní cena upravená (ZCU = ZC x K₄ x K₅ x K_i): $2\ 290,00\ \text{Kč} \times 0,922 \times 0,800 \times 2,140 \times = 3\ 614,68\ \text{Kč/m}^3$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: $12,55 \times 10,70 \times 2,10 - 5,10 \times 1,20 \times 2,10 =$ 269,15 m³OP vrchní stavby: $12,55 \times 10,70 \times 5,55 - 5,10 \times 1,45 \times 2,55 =$ 726,42 m³OP zastřešení: $5,10 \times 9,25 \times 1,50 + 5,10 \times 9,25 \times 3,55 : 2 + 9,30 \times 7,45 \times 4,95 : 2 =$ 325,98 m³

Obestavěný prostor celkem:

1321,55 m³

Stáří:

41 rok

Životnost:

85 roků

Lineární opotřebení:

48,24%

Cena zjištěná: $3\ 614,68\ \text{Kč/m}^3 \times 1321,55\ \text{m}^3 =$

4 776 980,35 Kč

Opotřebení: $4\ 776\ 980,35\ \text{Kč} \times 48,24\% =$

2 304 415,32 Kč

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):

2 472 565,03 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Dům se momentálně nachází ve stavu špatné údržby. Interiér v mnoha místech nese známky dlouholeté nedokončenosti, což na celkový estetický ani technický stav nepůsobí dobře, spíše špatně a chaoticky.

Stanovení indexu trhu (I_i):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00

Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: nabídka odpovídá poptávce

2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3	II	0,00
Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
Součet hodnot P_1 až P_4 :		0,000
Index trhu $I_t = 1,000 \times (1 + 0,000) =$		1,000

Stanovení indexu polohy (I_p):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,01
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	I	0,03
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	II	0,00
Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	II	-0,02
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6	V	-0,02
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	III	0,00
Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 včetně; mhd - dobrá dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,02
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	I	-0,30
Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :		-0,330
Index polohy $I_p = 1,010 \times (1 - 0,330) =$		0,677

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 1,000 \times 0,677 =$ 0,677
Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 2\,472\,565,03 \text{ Kč} \times 0,677 = 1\,673\,926,53 \text{ Kč}$

Cena stavby: 1 673 926,53 Kč

3) Venkovní úpravy (§3)

a) Soubor venk. úprav-RDč.2

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §10, odstavec 2) procenty z ceny stavby.
Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

stavba	cena
Rodinný dům čp. 2	1 673 926,53 Kč

Cena staveb:	1 673 926,53 Kč
Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb:	3,50%
Výpočet ceny venkovních úprav: 1 673 926,53 Kč x 3,50% =	58 587,43 Kč

Cena venkovních úprav: 58 587,43 Kč

4) Vedlejší stavba (§16)

a) Chlív za RD č.2

Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu vystavěnou za domem jako přístavba k jeho levé dvorní části. Konstrukčně se jedná o stavbu zděnou z cihel plných pálených o tl. 30-15 cm. Střecha je sedlová, krytina tašková. Klempířské konstrukce jsou zastoupeny žlaby a svody. Dveře jsou náplňová překližková, okna dřevěná dvojitá. Podlaha je převážně betonová. Elektroinstalace je jen světelná provizorní. Vnitřně stavba obsahuje jeden otevřený sloužící jako příprava krmiva s kotlinou a druhá jako prasečí chlívek. Dnes stavba sloužící jako sklad různého materiálu.

Doba užívání je počítána shodně s domem, tedy od roku 1975. Celkový technický stav je silně uspokojivý až neuspokojivý. Stavba je v posledních letech neudržovaná, což se projevuje na jejím technickém stavu. Pro výpočet použita metoda lineární. Bližší viz. ocenění.

Typ:	A
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkroví
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena (ZC):	1 250,00 Kč/m ³
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví (K _{pod}):	1,000
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	6,200	0,000	0,000
2 Obvodové stěny	standard	30,400	0,000	0,000
3 Stropy	standard	19,300	0,000	0,000
4 Krov	standard	10,800	0,000	0,000
5 Krytina	standard	6,900	0,000	0,000
6 Klempířské práce	standard	1,900	0,000	0,000
7 Úprava povrchů	standard	4,900	0,000	0,000
8 Schodiště	chybí	3,800	-1,852	-0,070
9 Dveře	podstandard	3,100	-1,000	-0,031
10 Okna	standard	1,000	0,000	0,000
11 Podlahy	standard	6,800	0,000	0,000
12 Elektroinstalace	standard	4,900	0,000	0,000

Součet podílů:	-0,101
Koeficient vybavení stavby K ₄ : 1 - 0,101 x 0,54 =	0,945
Koeficient polohový K ₅ :	0,800
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,088
Základní cena upravená (ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i): 1 250,00 Kč x 0,945 x 0,800 x 2,088 =	1 973,16 Kč/m ³

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: 6,10x4,00x3,00+6,10x1,40x2,30 =	92,84 m ³
OP zastřešení: 6,10x4,00x0,30+6,10x4,00x3,20:2+6,10x1,40x0,85:2 =	49,99 m ³
Obestavěný prostor celkem:	142,83 m³

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K_4	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	6,558	0,00	6,558
2 Obvodové stěny	32,154	0,00	32,154
3 Stropy	20,413	0,00	20,413
4 Krov	11,423	0,00	11,423
5 Krytina	7,298	0,00	7,298
6 Klempířské práce	2,010	0,00	2,010
7 Úprava povrchů	4,900	45,00	2,850
8 Schodiště	0,000	0,00	0,000
9 Dveře	1,508	0,00	1,508
10 Okna	1,058	0,00	1,058
11 Podlahy	7,192	0,00	7,192
12 Elektroinstalace	5,183	0,00	5,183

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 97,65
Koeficient dokončenosti stavby: 0,976

Stáří: 41 rok
Životnost: 70 roků
Lineární opotřebení: 58,57%

Cena zjištěná: $1\,973,16 \text{ Kč/m}^3 \times 142,83 \text{ m}^3 \times 0,977 = 275\,344,43 \text{ Kč}$
Opotřebení: $275\,344,43 \text{ Kč} \times 58,57\% = 161\,269,23 \text{ Kč}$

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 114 075,20 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Rodinný dům čp. 2".

Index trhu I_T : 1,000
Index polohy I_P : 0,677

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,677 = 0,677$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 114\,075,20 \text{ Kč} \times 0,677 = 77\,228,91 \text{ Kč}$

Cena stavby: 77 228,91 Kč

5) Studna (§19)

a) Studna u domu č. 2

Jedná se o kopanou studnu na dvoře hned za domem. Studna je o průměru 100 cm s hloubkou 7,50, bez ručního, ani motorového čerpadla.

Celková doba užívání je počítána od doby výstavby domu č. 2, tedy od roku 1973. Celkový stavební stav se na první pohled jeví jako dobrý až uspokojivý. Dle sdělení majitele domu je studna již nefunkční, protože v ní značně klesla voda a zdá se být závadná. Není delší užívána. Toto ovšem není podloženo úředně ani chemickým rozborem. Pro výpočet opotřebení jsem snížil životnost na 70 let. Bližší viz ocenění.

Druh studny: kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.25.22.2
Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222
Průměr: 100,00 cm
Hloubka: 7,50 m
Výpočet ceny: 19 275,00 Kč
 $5,00 \times 1950,00 + 2,5 \times 3810,00 =$
Koeficient polohový K_5 : 0,800
Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,318

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$):	
$19\,275,00 \text{ Kč} \times 0,800 \times 2,318 =$	35 743,56 Kč
Stáří:	41 rok
Životnost:	70 roků
Lineární opotřebení:	58,57%
Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):	
$35\,743,56 \times (100 - 58,57)\% =$	14 808,56 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Rodinný dům čp. 2".

Index trhu I_T :	1,000
Index polohy I_P :	0,677

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,677 =$ 0,677

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 14\,808,56 \text{ Kč} \times 0,677 = 10\,025,40 \text{ Kč}$

Cena studny: 10 025,40 Kč

B.2) Dům č. 3 s poz. a příslušenstvím

6) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*

a) Zast. plocha na p.č.st.121

Jedná se o stavební pozemek zastavěný rodinným domem čp. 3 sloužící i jako dvůr nemovitosti zastavěný také vedlejšími stavbami a venkovními úpravami na dvoře. Bližší viz. ocenění.

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 290,00 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$):

Hodnota indexu cenového porovnání je převzata z objektu "Zast. plocha na p.č. st.120".

Index trhu I_T :	1,000
Index omezujících vlivů pozemku I_O :	1,000
Index polohy I_P :	1,000

Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_O \times I_P =$ 1,000

Parcela číslo: 121

Výměra: 185 m²

Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $290,00 \times 1,000 =$ 290,00 Kč/m²

Cena parcely: $290,00 \text{ Kč/m}^2 \times 185 \text{ m}^2 =$ 53 650,00 Kč

7) *Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§13)*

a) Rodinný dům čp. 3

Jedná se o přízemní nepodsklepený dům vystavěný jako samostatně stojící v uliční zástavbě. Půdorys domu je obdélníkový s podélnou osou kolmou s osou uliční.

Konstrukčně je stavba řešena jako zděná ze zdiva cihelného smíšeného, cihly nepálené i pálené, o tl. nosných zdí 45-50 cm. Střecha je sedlová. Krytina je tašková pálená. Stropy jsou dřevěné s viditelnými trámy. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu a jsou zastoupeny částečně jen žlaby a svody. Dveře jsou plně náplňové i překližkové. Okna jsou dřevěná dvojitá kastlová dovnitř a ven otvíravá. Podlahy obytných místností jsou různé, od des-

kových až po holý beton. V ostatních místnostech je částečně keramická dlažba a částečně hlazený i nehlazený betonový potěr. Rozvody vody, plynu, topení se nevyskytují. Topení je lokální na tuhá paliva. Ohřev teplé vody se nevyskytuje. Kuchyně je holá místnost bez výbavy. Rozvod elektro je o napětí 220 V. Celkově se říct, že se jedná dům se silně podprůměrnou vybaveností.

Vnitřně dům obsahuje osahuje dvě obytné místnosti zřejmě dříve sloužící jako pokoj obývací a ložnice a příruční komoru. Jako kuchyně byla využívána část chodby spojující uliční, dvorní vstup a všechny místnosti.

Celkově se jedná o jednogenerační jednobytovku svým charakterem odpovídající ustanovení vyhlášky 501/2006 jako dům obytný a rodinný.

Doba užívání je počítána z počátku 20.století. Přibližně rok 1910. Technické řešení stavby a druhy užitých materiálů odpovídají předpokládané době užívání. Pro účel výpočtu opotřebení je uvažována doba užívání z roku 1910. Celkový stavebně-technický stav domu je silně neuspokojivý, údržba se jeví silně podprůměrná. Stavba vykazuje řadu drobných i větších nadstandardních poruch, dá se říci, všech konstrukcí. Z hlavních jsou to pak mnohé trhliny ve zdivu (svislé i vodorovné) i stropěch, zavlhání téměř všech obvodových zdí. Dále je to snížená únosnost krovů a mnohé další. Dle technického zhodnocení se stavba nachází blízko konce životnosti. Z tohoto důvodu je výpočet opotřebení proveden metodou analytickou. Bližší popis viz. oddíl ocenění.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11
Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Typ: A
Konstrukce: zděná
Střecha: šikmá nebo strmá
Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží: 1
Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (ZC): 2 290,00 Kč
Využitelné podkroví: není
Koeficient podkroví (Kpod): 1,000
Základní cena: 2 290,00 Kč/m³

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	8,200	0,000	0,000
2 Zdivo	standard	21,200	0,000	0,000
3 Stropy	podstandard	7,900	-1,000	-0,079
4 Střecha	standard	7,300	0,000	0,000
5 Krytina	standard	3,400	0,000	0,000
6 Klempířské konstrukce	podstandard	0,900	-1,000	-0,009
7 Vnitřní omítky	standard	5,800	0,000	0,000
8 Fasádní omítky	standard	2,800	0,000	0,000
9 Vnější obklady	chybí	0,500	-1,852	-0,009
10 Vnitřní obklady	chybí	2,300	-1,852	-0,043
11 Schody	chybí	1,000	-1,852	-0,019
12 Dveře	podstandard	3,200	-1,000	-0,032
13 Okna	podstandard	5,200	-1,000	-0,052
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,200	-1,000	-0,022
15 Podlahy ostatních místností	podstandard	1,000	-1,000	-0,010
16 Vytápění	chybí	5,200	-1,852	-0,096
17 Elektroinstalace	podstandard	4,300	-1,000	-0,043
18 Bleskosvod	chybí	0,600	-1,852	-0,011
19 Rozvod vody	chybí	3,200	-1,852	-0,059
20 Zdroj teplé vody	chybí	1,900	-1,852	-0,035
21 Instalace plynu	chybí	0,500	-1,852	-0,009
22 Kanalizace	podstandard	3,100	-1,000	-0,031

23 Vybavení kuchyně	chybí	0,500	-1,852	-0,009
24 Vnitřní vybavení	chybí	4,100	-1,852	-0,076
25 Záchod	chybí	0,300	-1,852	-0,006
26 Ostatní	chybí	3,400	-1,852	-0,063

Součet podílů: -0,713
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,713 \times 0,54 = 0,615$

Jedná se o mimořádně podstandardně vybavený a zastaralý dům.

Koeficient polohový K_5 : 0,800
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,137
 Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$): $2\,290,00 \text{ Kč} \times 0,615 \times 0,800 \times 2,137 \times = 2\,407,72 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor:
 OP vrchní stavby: $10,95 \times 6,10 \times 2,60 = 173,67 \text{ m}^3$
 OP zastřešení: $10,95 \times 6,10 \times 0,30 + 10,95 \times 6,10 \times 2,70 : 2 = 110,21 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor celkem: $283,88 \text{ m}^3$

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	prep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	13,336	106	115	12,29 %
2 Zdivo	34,478	106	115	31,78 %
3 Stropy	5,910	106	110	5,70 %
4 Střecha	11,872	106	110	11,44 %
5 Krytina	5,530	70	80	4,84 %
6 Klempířské konstrukce	0,673	70	75	0,63 %
7 Vnitřní omítky	9,433	106	108	9,26 %
8 Fasádní omítky	4,554	75	77	4,44 %
9 Vnější obklady	0,000	0	0	0,00 %
10 Vnitřní obklady	0,000	0	0	0,00 %
11 Schody	0,000	0	0	0,00 %
12 Dveře	2,394	75	80	2,24 %
13 Okna	3,890	106	108	3,82 %
14 Podlahy obytných místností	1,646	75	80	1,54 %
15 Podlahy ostatních místností	0,748	75	77	0,73 %
16 Vytápění	0,000	0	0	0,00 %
17 Elektroinstalace	3,217	60	61	3,16 %
18 Bleskosvod	0,000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	0,000	0	0	0,00 %
20 Zdroj teplé vody	0,000	0	0	0,00 %
21 Instalace plynu	0,000	0	0	0,00 %
22 Kanalizace	2,319	0	0	0,00 %
23 Vybavení kuchyně	0,000	0	0	0,00 %
24 Vnitřní vybavení	0,000	0	0	0,00 %
25 Záchod	0,000	0	0	0,00 %
26 Ostatní	0,000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 91,87 %

Cena zjištěná: $2\,407,72 \text{ Kč/m}^3 \times 283,88 \text{ m}^3 = 683\,503,55 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $683\,503,55 \text{ Kč} \times 91,87\% = 627\,934,71 \text{ Kč}$

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 55 568,84 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Rodinný dům čp. 2".

Index trhu I_t : 1,000

Index polohy I_p : 0,677

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 1,000 \times 0,677 = 0,677$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 55\,568,84 \text{ Kč} \times 0,677 = 37\,620,10 \text{ Kč}$

Cena stavby:

37 620,10 Kč

8) *Vedlejší stavba (§16)*

a) Dům č.3-hosp část

Jedná se o část stavby rodinného domu č. 3 sloužící jako hospodářská. Obsahuje menší stáj pro koně. Ostatní popis je shodný s popisem domu č. 3 samotného.

Typ:	A
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkroví
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena (ZC):	1 250,00 Kč/m ³
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví (K _{pod}):	1,000
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	6,200	0,000	0,000
2 Obvodové stěny	standard	30,400	0,000	0,000
3 Stropy	podstandard	19,300	-1,000	-0,193
4 Krov	standard	10,800	0,000	0,000
5 Krytina	standard	6,900	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,900	-1,852	-0,035
7 Úprava povrchů	standard	4,900	0,000	0,000
8 Schodiště	chybí	3,800	-1,852	-0,070
9 Dveře	podstandard	3,100	-1,000	-0,031
10 Okna	standard	1,000	0,000	0,000
11 Podlahy	standard	6,800	0,000	0,000
12 Elektroinstalace	standard	4,900	0,000	0,000

Součet podílů:	-0,329
Koeficient vybavení stavby K ₄ : $1 - 0,329 \times 0,54 =$	0,822
Koeficient polohový K ₅ :	0,800
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,088
Základní cena upravená (ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i): $1\,250,00 \text{ Kč} \times 0,822 \times 0,800 \times 2,088 =$	1 716,34 Kč/m ³

Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: $5,50 \times 2,60 \times 3,65 =$	52,20 m ³
OP zastřešení: $5,50 \times 2,60 \times 0,30 + 5,50 \times 2,60 \times 2,75 : 2 =$	23,95 m ³
Obestavěný prostor celkem:	76,15 m ³
Stáří:	106 roků
Životnost:	70 roků
Lineární opotřebení:	151,43%
Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.	

Cena zjištěná: $1\,716,34 \text{ Kč/m}^3 \times 76,15 \text{ m}^3 =$	130 699,29 Kč
Opotřebení: $130\,699,29 \text{ Kč} \times 85,00\% =$	111 094,40 Kč

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS _N):	19 604,89 Kč
---	--------------

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Rodinný dům čp. 2".

Index trhu I_t :	1,000
Index polohy I_p :	0,677
Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 1,000 \times 0,677 =$	0,677

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 19\,604,89 \text{ Kč} \times 0,677 = 13\,272,51 \text{ Kč}$

Cena stavby: 13 272,51 Kč

b) Mlatevna RDč.3

Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu vystavěnou v zadní části dvora za domem č. 3, která svou zadní částí současně ohraničuje pozemek p.č. 121. Konstrukčně se jedná o stavbu převážně zděnou z cihel plných pálených o tl. 15-30 cm, a to ze tří stran. Střecha je pultová, krytina tašková. Dveře, okna a klempířské prvky se taktéž nevyskytují. Podlaha je převážně z cihelné dlažby. Elektroinstalace se nevyskytuje. Vnitřně stavba obsahuje jeden prostor sloužící jako sklad.

Doba užívání je počítána shodně s domem, tedy od roku 1910. Celkový technický stav je silně neuspokojivý. Stavba je technicky na pokraji své životnosti. Pro výpočet opotřebení byla použita metoda lineární. Bližší viz. ocenění.

Typ:	A
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkroví
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena (ZC):	1 250,00 Kč/m ³
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví (K_{pod}):	1,000
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	6,200	0,000	0,000
2 Obvodové stěny	standard	30,400	0,000	0,000
3 Stropy	chybí	19,300	-1,852	-0,357
4 Krov	standard	10,800	0,000	0,000
5 Krytina	standard	6,900	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,900	-1,852	-0,035
7 Úprava povrchů	chybí	4,900	-1,852	-0,091
8 Schodiště	chybí	3,800	-1,852	-0,070
9 Dveře	standard	3,100	0,000	0,000
10 Okna	chybí	1,000	-1,852	-0,019
11 Podlahy	podstandard	6,800	-1,000	-0,068
12 Elektroinstalace	podstandard	4,900	-1,000	-0,049
Součet podílů:				-0,689
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,689 \times 0,54 =$				0,628

Koeficient polohový K_5 :	0,800
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,088
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$): $1\,250,00 \text{ Kč} \times 0,628 \times 0,800 \times 2,088 = 1\,311,26 \text{ Kč/m}^3$	

Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: $6,20 \times 5,70 \times 2,60 =$	91,88 m ³
OP zastřešení: $6,20 \times 5,70 \times 2,70 : 2 =$	47,71 m ³
Obestavěný prostor celkem:	139,59 m ³

Stáří: 106 roků
 Životnost: 107 roků
 Lineární opotřebení: 99,07%
 Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.

Cena zjištěná: $1\,311,26 \text{ Kč/m}^3 \times 139,59 \text{ m}^3 = 183\,038,78 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $183\,038,78 \text{ Kč} \times 85,00\% = 155\,582,96 \text{ Kč}$

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 27 455,82 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Rodinný dům čp. 2".

Index trhu I_T : 1,000
 Index polohy I_P : 0,677

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,677 = 0,677$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 27\,455,82 \text{ Kč} \times 0,677 = 18\,587,59 \text{ Kč}$

Cena stavby: 18 587,59 Kč

c) Hosp. stavba RDč.3

Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu vystavěnou za domem jako přístavba k jeho pravé dvorní části. Konstrukčně se jedná o stavbu zděnou z cihel plných pálených o tl. 30-45 cm. Střecha je sedlová, krytina tašková. klempířské konstrukce se nevyskytují. Dveře jsou náplňová překližková, okna dřevěná jednoduchá. Podlaha je převážně z cihelné dlažby. Elektroinstalace je jen světelná provizorní. Vnitřně stavba obsahuje dva menší chlívký. Dnes stavba sloužící jako sklad různého materiálu.

Doba užívání je počítána shodně s domem, tedy od roku 1910. Celkový technický stav je silně neuspokojivý. V některých místech na stavbě již probíhá praskání konstrukcí a řícení. Stavba je technicky na pokraji své životnosti. Pro výpočet opotřebení byla použita metoda analytická. Bližší viz. ocenění.

Typ: B
 Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9
 Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
 Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zřiz. podkr.
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
 Základní cena (ZC): $1\,250,00 \text{ Kč/m}^3$
 Využitelné podkroví: není
 Koeficient podkroví (K_{pod}): 1,000
 Základní cena za 1 m^3 obestavěného prostoru: 1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	7,100	0,000	0,000
2 Obvodové stěny	standard	31,800	0,000	0,000
3 Stropy	standard	19,800	0,000	0,000
4 Krov	standard	7,300	0,000	0,000
5 Krytina	standard	8,100	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,700	-1,852	-0,031
7 Úprava povrchů	podstandard	6,100	-1,000	-0,061
8 Schodiště	chybí	0,000	-1,852	0,000
9 Dveře	podstandard	3,000	-1,000	-0,030

10 Okna	podstandard	1,100	-1,000	-0,011
11 Podlahy	podstandard	8,200	-1,000	-0,082
12 Elektroinstalace	podstandard	5,800	-1,000	-0,058

Součet podílů:				-0,273
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,273 \times 0,54 =$				0,853
Koeficient polohový K_5 :				0,800
Koeficient změn ceny staveb K_i :				2,088
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$): $1\ 250,00\ \text{Kč} \times 0,853 \times 0,800 \times 2,088 =$				1\ 781,06
Kč/m ³				
Obestavěný prostor:				
OP vrchní stavby: $5,50 \times 2,60 \times 3,65 =$				52,20 m ³
OP zastřešení: $5,50 \times 2,60 \times 1,20 : 2 =$				8,58 m ³
Obestavěný prostor celkem:				60,78 m ³

Stáří:				106 roků
Životnost:				107 roků
Lineární opotřebení:				99,07%
Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.				

Cena zjištěná: $1\ 781,06\ \text{Kč/m}^3 \times 60,78\ \text{m}^3 =$				108\ 252,83 Kč
Opotřebení: $108\ 252,83\ \text{Kč} \times 85,00\% =$				92\ 014,91 Kč

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):				16\ 237,92 Kč
Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):				

Hodnota pp je převzata z objektu "Rodinný dům čp. 2".				
Index trhu I_T :				1,000
Index polohy I_P :				0,677

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,677 =$				0,677
--	--	--	--	-------

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 16\ 237,92\ \text{Kč} \times 0,677 = 10\ 993,07\ \text{Kč}$				10\ 993,07 Kč
Cena stavby:				

9) Venkovní úpravy (§10)

a) Soubor venk. úprav-RDč.3

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §10, odstavec 2) procenty z ceny stavby.

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

stavba	cena
Rodinný dům čp. 3	37\ 620,10 Kč

Cena staveb:	37\ 620,10 Kč
Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb:	3,50%
Výpočet ceny venkovních úprav: $37\ 620,10\ \text{Kč} \times 3,50\% =$	1\ 316,70 Kč

Cena venkovních úprav:	1\ 316,70 Kč
-------------------------------	---------------------

10) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Zast. plocha na p.č. st.122

Jedná se o stavební pozemek původně zastavěný rodinným domem. Dle KN je pozemek vedený jako zastavěný zbořeništěm domu. Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že se jedná travnatou plochu bez zbytků stavby domu, pouze na JV okraji je využívána jednoduchá kůlna. Bližší viz. ocenění.

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 290,00 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$):

Hodnota indexu cenového porovnání je převzata z objektu "Zast. plocha na p.č. st.120".

Index trhu I_T : 1,000

Index omezujících vlivů pozemku I_O : 1,000

Index polohy I_P : 1,000

Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_O \times I_P =$ 1,000

Parcela číslo: 122

Výměra: 319 m²

Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): 290,00 x 1,000 = 290,00 Kč/m²

Cena parcely: 290,00 Kč/m² x 319 m² = 92 510,00 Kč

11) Vedlejší stavba (§16)

a) Pomocná stavba na p.č.122

Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu vystavěnou v zadní, JV, části pozemku p.č. 122, která svou zadní stěnou současně ohraničuje pozemek p.č. 122. Konstrukčně se jedná o stavbu převážně zděnou z cihel plných pálených o tl. 15 cm ze ztužujícími pilíři 30x30 cm, a to ze tří stran. Střecha je pultová, krytina tašková. Dveře, okna a klempířské prvky se taktéž nevyskytují. Podlaha je částečně z cihelné dlažby. Elektroinstalace se nevyskytuje. Vnitřně stavba obsahuje jeden prostor pro uskladnění různého materiálu.

Doba užívání je počítána shodně s domem, tedy od roku 1980. Celkový technický stav je silně uspokojivý až dobrý. Pro výpočet opotřebení byla použita metoda lineární. Bližší viz. ocenění.

Typ: D

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9

Konstrukce: dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm

Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zřiz. podkr.

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP

Základní cena (ZC): 1 055,00 Kč/m³

Využitelné podkroví: není

Koeficient podkroví (K_{pod}): 1,000

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 055,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	8,000	0,000	0,000
2 Obvodové stěny	standard	31,300	0,000	0,000
3 Stropy	chybí	21,800	-1,852	-0,404
4 Krov	standard	0,000	0,000	0,000
5 Krytina	standard	11,200	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,600	-1,852	-0,030
7 Úprava povrchů	chybí	6,300	-1,852	-0,117
8 Schodiště	chybí	0,000	-1,852	0,000
9 Dveře	chybí	3,800	-1,852	-0,070
10 Okna	chybí	1,300	-1,852	-0,024
11 Podlahy	podstandard	9,700	-1,000	-0,097

12 Elektroinstalace	chybí	5,000	-1,852	-0,093
Součet podílů:				-0,835
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,835 \times 0,54 =$				0,549
Koeficient polohový K_5 :				0,800
Koeficient změn ceny staveb K_i :				2,088
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$): $1\ 055,00\ \text{Kč} \times 0,549 \times 0,800 \times 2,088 =$				967,49
Kč/m^3				
Obestavěný prostor:				
OP vrchní stavby: $7,90 \times 1,40 \times 1,95 =$				21,57 m^3
OP zastřešení: $7,90 \times 1,40 \times 1,20 : 2 =$				6,64 m^3
Obestavěný prostor celkem:				28,21 m^3
Stáří:				36 roků
Životnost:				50 roků
Lineární opotřebení:				72,00%
Cena zjištěná: $967,49\ \text{Kč/m}^3 \times 28,21\ \text{m}^3 =$				27 292,89 Kč
Opotřebení: $27\ 292,89\ \text{Kč} \times 72,00\% =$				19 650,88 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):				7 642,01 Kč
Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):				
Hodnota pp je převzata z objektu "Rodinný dům čp. 2".				
Index trhu I_T :				1,000
Index polohy I_P :				0,677
Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,677 =$				0,677
Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 7\ 642,01\ \text{Kč} \times 0,677 = 5\ 173,64\ \text{Kč}$				
Cena stavby:				5 173,64 Kč
<i>12) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)</i>				
a) Zast. plocha na p.č. st.124				
Jedná se o stavební pozemek původně zastavěný rodinným domem. Dle KN je pozemek vedený jako zastavěný zboženištěm domu, což bylo prohlídkou potvrzeno. Bližší viz. ocenění.				
Základní cena stavebního pozemku (ZC):				290,00 Kč/m ²
Výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$):				
Hodnota indexu cenového porovnání je převzata z objektu "Zast. plocha na p.č. st.120".				
Index trhu I_T :				1,000
Index omezujících vlivů pozemku I_O :				1,000
Index polohy I_P :				1,000
Index cenového porovnání: $I = I_T \times I_O \times I_P =$				1,000
Parcela číslo:				124
Výměra:				245 m ²
Ocenění dle odstavce:			1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC	
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $290,00 \times 1,000 =$				290,00 Kč/m ²
Cena parcely: $290,00\ \text{Kč/m}^2 \times 245\ \text{m}^2 =$				71 050,00 Kč

13) Vedlejší stavba (§16)

a) Pomocná stavba na p.č.124

Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu vystavěnou jako samostatně stojící na parcele č. st. 124 na JV straně tohoto pozemku. Prohlídkou bylo určeno, že se zřejmě jedná zbytek bývalého domu, který na parcele stál. Konstrukčně se jedná o stavbu zděnou z cihel plných pálených o tl. 45-30 cm. Střecha je tvořena stropní konstrukcí a je plocha bez krovu a krytina je z živichých svařovaných pásů. Klempířské konstrukce a klempířské prvky se nevyskytují. Dveře jsou vstupními dvoukřídlými vraty fošnovými. Podlaha je převážně betonová. Elektroinstalace je jen světelná provizorní. Vnitřně stavba obsahuje dvě místnosti sloužící dnes jako sklad různého materiálu a jako sklepní prostora.

Doba užívání je počítána shodně s domem, tedy od roku 1906. Celkový technický stav je již neuspokojivý. Stavba je v posledních letech neudržovaná, což se projevuje na jejím technickém stavu. Pro výpočet použita metoda analytická. Bližší viz. ocenění.

Typ:	B
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zřiz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena (ZC):	1 250,00 Kč/m ³
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví (K _{pod}):	1,000
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	7,100	0,000	0,000
2 Obvodové stěny	standard	31,800	0,000	0,000
3 Stropy	standard	19,800	0,000	0,000
4 Krov	chybí	7,300	-1,852	-0,135
5 Krytina	standard	8,100	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,700	-1,852	-0,031
7 Úprava povrchů	podstandard	6,100	-1,000	-0,061
8 Schodiště	chybí	0,000	-1,852	0,000
9 Dveře	standard	3,000	0,000	0,000
10 Okna	podstandard	1,100	-1,000	-0,011
11 Podlahy	podstandard	8,200	-1,000	-0,082
12 Elektroinstalace	chybí	5,800	-1,852	-0,107

Součet podílů:	-0,427
Koeficient vybavení stavby K ₄ : 1 - 0,427 x 0,54 =	0,769
Koeficient polohový K ₅ :	0,800
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,088
Základní cena upravená (ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i): 1 250,00 Kč x 0,769 x 0,800 x 2,088 =	1 605,67 Kč/m ³

Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: 12,90x3,45x2,85 =	126,84 m ³
OP zastřešení: 12,90x3,45x0,20 =	8,90 m ³
Obestavěný prostor celkem:	135,74 m ³

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K ₄	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	9,235	110	125	8,13 %
2 Obvodové stěny	41,361	110	115	39,56 %

3 Stropy	25,753	110	110	25,75 %
4 Krov	0,000	0	0	0,00 %
5 Krytina	10,535	30	35	9,03 %
6 Klempířské práce	0,000	0	0	0,00 %
7 Úprava povrchů	3,650	70	72	3,55 %
8 Schodiště	0,000	0	0	0,00 %
9 Dveře	3,902	60	65	3,60 %
10 Okna	0,658	110	112	0,65 %
11 Podlahy	4,906	40	50	3,92 %
12 Elektroinstalace	0,000	0	0	0,00 %

Opotřeбенí celkem: 94,20 %
Cena zjištěná: $1\ 605,67\ \text{Kč/m}^3 \times 135,74\ \text{m}^3 = 217\ 953,65\ \text{Kč}$
Opotřeбенí: $217\ 953,65\ \text{Kč} \times 94,20\% = 205\ 312,34\ \text{Kč}$

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 12 641,31 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Rodinný dům čp. 2".

Index trhu I_T: 1,000
Index polohy I_P: 0,677

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,677 = 0,677$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 12\ 641,31\ \text{Kč} \times 0,677 = 8\ 558,17\ \text{Kč}$

Cena stavby: 8 558,17 Kč

C) Rekapitulace nákladových cen

C.1) Dům č. 2 s poz. a příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č. st.120	61 190,00 Kč
a) Rodinný dům čp. 2	4 776 980,00 Kč
a) Soubor venk. úprav-RDč.2	58 587,43 Kč
a) Chlív za RD č.2	275 344,43 Kč
a) Studna u domu č. 2	35 743,56 Kč
Dům č.2 na p.č.120 celkem:	5 207 845,42 Kč

C.2) Dům č. 3 s poz. a příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č.st.121	53 650,00 Kč
a) Rodinný dům čp. 3	683 503,55 Kč
a) Dům č.3-hosp část	130 699,29 Kč
b) Mlatevna RDč.3	183 038,78 Kč
c) Hosp. stavba RDč.3	108 252,83 Kč
a) Soubor venk. úprav-RDč.3	1 316,70 Kč
Dům č.3 na p.č. 121 celkem:	1 160 461,15 Kč

C.3) Poz. p.č. 122 s příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č. st.122	92 510,00 Kč
a) Pomocná stavba na p.č.122	27 292,89 Kč
Poz. p.č. 122 s vedl stavbou celkem:	119 802,89 Kč

C.4) Poz. p.č. 124 s příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č. st.124	71 050,00 Kč
a) Pomocná stavba na p.č.124	217 953,65 Kč
Poz. p.č. 124 s vedl stavbou celkem:	289 003,65 Kč

Nákladová cena celkem: 6 777 113,09 Kč

D) Rekapitulace nákladových cen s opotřebením

(cena věcná)

C.1) Dům č. 2 s poz. a příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č. st.120	61 190,00 Kč
a) Rodinný dům čp. 2	2 472 565,00 Kč
a) Soubor venk. úprav-RDč.2	58 587,43 Kč
a) Chlív za RD č.2	114 075,20 Kč
a) Studna u domu č. 2	14 808,56 Kč

Dům č.2 na p.č.120 celkem: 2 720 492,83 Kč

C.2) Dům č. 3 s poz. a příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č.st.121	53 650,00 Kč
a) Rodinný dům čp. 3	55 568,84 Kč
a) Dům č.3-hosp část	19 604,89 Kč
b) Mlatevna RDč.3	27 455,82 Kč
c) Hosp. stavba RDč.3	16 237,92 Kč
a) Soubor venk. úprav-RDč.3	1 316,70 Kč

Dům č.3 na p.č. 121 celkem: 173 834,17 Kč

C.3) Poz. p.č. 122 s příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č. st.122	92 510,00 Kč
a) Pomocná stavba na p.č.122	7 642,01 Kč

Poz. p.č. 122 s vedl stavbou celkem: 100 152,00 Kč

C.4) Poz. p.č. 124 s příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č. st.124	71 050,00 Kč
a) Pomocná stavba na p.č.124	12 641,31 Kč

Poz. p.č. 124 s vedl stavbou celkem: 83 691,31Kč

Věcná cena celkem: 3 078 170,29 Kč

E) Rekapitulace zjištěných cen

(cena administrativní)

E.1) Dům č. 2 s poz. a příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č. st.120	61 190,00 Kč
a) Rodinný dům čp. 2	1 673 926,53 Kč
a) Soubor venk. úprav-RDč.2	58 587,43 Kč
a) Chlív za RD č.2	77 228,91 Kč
a) Studna u domu č. 2	10 025,40 Kč

Dům č.2 na p.č.120 celkem: 1 880 958,27 Kč

E.2) Dům č. 3 s poz. a příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č.st.121	53 650,00 Kč
a) Rodinný dům čp. 3	37 620,10 Kč
a) Dům č.3-hosp část	13 272,51 Kč
b) Mlatevna RDč.3	18 587,59 Kč
c) Hosp. stavba RDč.3	10 993,07 Kč
a) Soubor venk. úprav-RDč.3	1 316,70 Kč

Dům č.3 na p.č. 121 celkem: 135 439,97 Kč

E.3) Poz. p.č. 122 s příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č. st.122	92 510,00 Kč
a) Pomocná stavba na p.č.122	5 173,64 Kč
Poz. p.č. 122 s vedl stavbou celkem:	97 683,64 Kč

E.4) Poz. p.č. 124 s příslušenstvím

a) Zast. plocha na p.č. st.124	71 050,00 Kč
a) Pomocná stavba na p.č.124	8 558,17 Kč
Poz. p.č. 124 s vedl stavbou celkem:	79 608,17 Kč

Zjištěná (administrativní) cena celkem: 2 193 690,05 Kč

F) VYČÍSLENÍ OBVYKLÉ HODNOTY (tržní) VÝPOČTEM A POROVNÁNÍM

Pro stanovení obecné ceny předmětných nemovitostí je použita kombinace porovnávání cen ve složení:

- 1) Vyčíslení nákladové, věcné a administrativní hodnoty
- 2) Výpočet hodnot metodou výnosovou
- 3) Stanovení porovnávací hodnoty

Nejvhodnější je porovnání ceny nákladové, věcné a administrativní zjištěných dle zvláštního předpisu a cen zjištěných porovnávací metodou. Další využívaná metoda je metoda výnosová, která nebude v tomto případě aplikována, protože objekt není předmětem pronájmu a o nájmeh podobných areálů nejsou k dispozici.

Popis nemovitostí dle požadavku tržního ocenění.:

1) Trh s nemovitostmi:

Nabídka a poptávka - V obecném pohledu je v oblasti dlouhodobě poptávka ve stejné úrovni jak nabídka.

2) Lokalita – obec:

Obec Věteřov je menší méně významná obec v okrese Hodonín, nacházející se cca 5 km od Kyjova. Počet stálých obyvatel 509.

3) Konfigurace terénu :

Terén v okolí nemovitosti je kopcovitý.

4) Poloha vzhledem k centru obce

Oceňovaná nemovitost svou polohou leží v návaznosti na střed obce blíže k okraji.

5) Zástavba v okolí:

Nejbližší zástavba jsou rodinné domy.

6) Inženýrské sítě:

V oceňované lokalitě jsou využívány všechny dostupné základní IS, které jsou v obci instalovány.

7) Doprava:

Dopravní dostupnost je omezená. V obci je zastávka autobusu.

8) Obchod a služby v obci:

V obci je základní obchodní zastoupení. Jeden obchod s potravinami, restaurace, poštovní služebna. Obec nemá školu. Služby jsou zastoupeny jen nejzákladnějšími. Zbylé jsou v nedalekém Kyjově.

9) Dojezd:

Přímo k oceňované nemovitosti je přístup možný po zpevněné komunikaci. Horší parkování.

10) Životní prostředí:

Životní prostředí v okolí obce lze zařadit jako průměrné s dobrou kvalitou ovzduší, z důvodu malého dopravního zatížení a nedalekého lesa. Obec je mimo hlavní dopravní trasy.

F1.) Vyčíslení nákladové, věcné a administrativní hodnoty

Výpočet byl proveden na straně 4-21 tohoto posudku. Výsledné hodnoty jsou uvedeny v rekapitulacích na str. 21-23 tohoto posudku.

F.2) Výnosová metoda

Výnosová metoda se v tomto případě neuvažuje. Objekt ocenění není pronajímán a není dostatek podkladů pro výpočet a užití této metody. Metoda je v tomto případě málo průkazná. **Výnosová metoda** je v tomto případě nevhodná pro uvažování pro stanovení tržní ceny nemovitosti a **NEBUDE se dále uvažovat.**

F.3) Porovnávací metoda

Místním zjišťováním v realitních kancelářích působících v dané oblasti a studiem celostátních webových stránek zabývajících se prodejem realit byly zjištěny nabídky podobných prodejů nemovitostí, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Z důvodu nedostatku podobných případů v blízké oblasti oceňované lokality bylo nutno pro srovnání nahlédnout do širšího okolí. Dále bylo nutno při srovnání prodejů klást důraz na zkušenosti a názory makléřů realitních kanceláří v oblasti působící. Na základě tohoto zjištění jsem zařadil do srovnání následující prodeje.

Při porovnávání je nutno přihlídnout jednak ke skutečnému stavu porovnávaných nemovitostí, ale také k nadsazení první (vyvolávací) ceny užívané při prodeji nemovitostí. Ve většině případů tato prvotní nasazená cena poklesne oproti skutečně realizované až o 30 %, někdy i 40 %. S touto hodnotou snížení je třeba počítat.

F.3.1.) Dům č. 2 s poz. a příslušenstvím

F 3.1.a) Srovnatelná nemovitost č. 1

Obec :	Vracov
Nemovitost:	Rodinný dům 5+2
Nabídková cena:	1 590 000,-- Kč



Popis:

Prodej rodinného domu 5+2 s garáží, sklepem a zahrádkou, vhodný jako dvougenerační. Plocha pozemku 292 m², dispozice 3x pokoj, 2x kuchyně, 2x koupelna, samostatné WC. Zastavěná plocha domu je 150 m², užitná 200 m². Dům je po částečné vnitřní rekonstrukci, je vhodný ihned k bydlení. Okna a venkovní fasáda původní, střecha je částečně rekonstruovaná. Vytápění - plynový kotel a radiátory stáří 5 let. Podlahy v pokojích jsou plovoucí, v kuchyni a chodbě je dlažba. Na pozemku je též vlastní studna.

Ve městě je veškerá občanská vybavenost, pošta, banka, lékař. Velmi pěkná přírodní a vinařská lokalita s místními tradicemi. V městě se nalézá rybník a koupaliště.

Zdroj: e-Finance Reality

Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	1,25
Porovnání výhodnosti sídelních útvarů	0,90
Porovnání lokalit v obci	1,00
Vnitřní vybavení	1,05
Nabídka a poptávka	1,00
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	1,00
Právní závazky a břemena	1,00
Porovnání tržních období	1,00
Předpl. Navýšení u prvního podání ceny v real. kanceláři	- 15%

Přepočet na cenu srovnatelnou:

$(1\,390\,000 \times 1,25 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) + 15\% = 1\,570\,548,91 \text{ Kč}$

Srovnávací cena

1 570 548,91 Kč

F 3.1.b) Srovnatelná nemovitost č. 2

Obec : Hovorany
Nemovitost: Rodinný dům 5+2
Nabídková cena: 1 350 000,-- Kč



Popis:

K prodeji nabízíme samostatně stojící rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími ve vinařské obci Hovorany. Jedná se o větší rodinný dům z osmdesátých let. Nachází ve velmi klidné ulici a z větší části ho obklopuje zahrada s vjezdem i pro větší vozidla. Je celý podsklepen, v přízemí se nachází vstupní veranda, chodba dále pak navazují dva obytné pokoje, kuchyně je situována do dvora, do patra vstupujete po schodišti a je zde podobná dispozice jako v přízemí, tedy dva pokoje, kuchyně, sociální zařízení, komora a terasa. Dům má veškeré inženýrské sítě, v současné době odpojeny. Ve dvorním traktu se nachází septik. Za domem je dvůr společně se zahradou a drobnou hospodářskou stavbou, na kterou navazuje garáž. Tato drobná stavba je z části podsklepena a dá se přestavět např. na vinný sklípek. Celková výměra pozemku je 746 m².

Zdroj: Reality Gaia,s.r.o.

Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	1,00
Porovnání výhodnosti sídelních útvarů	0,85
Porovnání lokalit v obci	1,00
Vnitřní vybavení	1,00
Nabídka a poptávka	1,00
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	0,90
Právní závazky a břemena	1,00
Porovnání tržních období	1,00
Předpl. Navýšení u prvního podání ceny v real. kanceláři	- 10%

Přepočítání na cenu srovnatelnou:

$(1\ 350\ 000 \times 1,15 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00) + 15\% = 1\ 499\ 973,75\ \text{Kč}$

Srovnávací cena

1 499 973,75 Kč

F 3.1.b) Srovnatelná nemovitost č. 2

Obec : Ždánice
Nemovitost: Rodinný dům 5+2
Nabídková cena: 1 800 000,-- Kč



Popis:

Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům se zahradou v žádané lokalitě v obci Ždánice. Dvoupodlažní řadový dům o dispozici 5+2 se nachází na rovinatém pozemku. Součástí domu je stodola, která slouží jako vstup do domu, garáž a jsou zde také technické místnosti. V prvním podlaží nalezneme vstupní halu, kuchyň, dva prostorné pokoje, koupelnu a oddělenou toaletu. V druhém podlaží pak další tři pokoje, malou kuchyň, koupelnu a terasu s výhledem do širokého okolí. Vstupy do pater jsou odděleny. Dům je podsklepen a je napojen na inženýrské sítě (plyn, voda, elektřina).

Zdroj: MaM Reality

Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	1,10
Porovnání výhodnosti sídelních útvarů	0,95
Porovnání lokalit v obci	0,95
Vnitřní vybavení	0,97
Nabídka a poptávka	0,96
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	0,90
Právní závazky a břemena	1,00
Porovnání tržních období	1,00
Předpl. Navýšení u prvního podání ceny v real. kanceláři	- 5 %

Přepočet na cenu srovnatelnou:

$(1\ 800\ 000 \times 1,10 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,97 \times 0,96 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00) + 5\% = 1\ 426\ 292,43\ \text{Kč}$

Srovnávací cena

1 426 292,43 Kč

Rekapitulace pro stanovení obecné ceny:

1) Cena reprodukční – věčná	2 720 492,00 Kč
2) Cena administrativní (zjištěná)	1 880 958,27 Kč
3) Cena výnosová (neuvažuje se)	0,00 Kč
4) Cena porovnávací	1 426 292,43 Kč

Výpočet průměrné hodnoty:

Pro velké rozdíly v cenách nebude výpočet průměrné ceny provádět.

G) Stanovení obecné ceny

G.1.) Dům č. 2 s poz. a příslušenstvím

Vyjádření znalce k obecné ceně celého objektu:

Silné stránky oceňované nemovitosti: Relativně mladá stavba. Slušná vybavenost domu. Rohový pozemek nijak zvlášť neutiskovaný okolní zástavbou.

Slabé stránky nemovitosti: Domek je v posledních letech standardně neudržovaný. Technický stav nosných konstrukcí z důvodu absence venkovní fasády. Obec pouze se základním vybavením. Velká hmota domu v současné době působí na snížení ceny.

Porovnáním obecných (tržních) cen převáděných obdobných nemovitostí s přihlédnutím k objektivním rozdílům, silným a slabým stránkám nemovitosti, k dlouholetým zkušenostem s trhem nemovitostí a v neposlední řadě k přihlédnutí výpočtu ceny věcné a administrativní v dané lokalitě příkládám největší váhu ceně stanovené porovnáním. Dále je nutno přihlédnout ke stále neodeznívající současné krizi na trhu s nemovitostmi.

Při porovnání všech těchto ukazatelů

Předpokládanou tržní (obvyklou) cenu oceňované nemovitosti jako celku, tj. domu čp. 2 na parcele č. st. 120 v k.ú. Věteřov i s pozemkem p.č. st. 120 a příslušenstvím ve stavu ke dni 10.9.2016.

Stanovuji ve výši 1 550 000,00 Kč

F.3.2.) Dům č. 3 s poz. a příslušenstvím

F 3.2.a) Srovnatelná nemovitost č. 1

Obec : Věteřov
Nemovitost: Rodinný dům 3+1
Nabídková cena: 200 000,-- Kč



Popis:

Nabízíme Vám k prodeji RD 3+1 v obci Věteřov v okrese Hodonín. Dům se nachází na okraji obce v klidné části. Dům je řadový, cihlový, střecha je sedlová, okna jsou dřevěná, vytápění domu jen na tuhá paliva. Dům je v dosahu všech IS obce, ze kterých je dům připojen na vodu, elektro a plyn. Dům je třeba rekonstruovat, nebo využít pozemek jako stavební místo. V obci je škola, školka, restaurace, pošta. K domu náleží malá zahrada.

Věteřov o CP 415m², zastavěná plocha domu je 350 m². Zahrada je o výměře 150m².

Zdroj: RK Koloseum

Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	0,90
Porovnání výhodnosti sídelních útvarů	1,00
Porovnání lokalit v obci	0,95
Vnitřní vybavení	0,85
Nabídka a poptávka	1,00
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	0,90
Právní závazky a břemena	1,00
Porovnání tržních období	1,00
Předpl. Navýšení u prvního podání ceny v real. kanceláři	5%

Přepočítání na cenu srovnatelnou:

$(200\ 000 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) - 5\% = 124\ 585,71\ \text{Kč}$
Srovnávací cena **124 585,71 Kč**

F 3.2.b) Srovnatelná nemovitost č. 2

Obec : Moravany
Nemovitost: Rodinný dům 2+1 se zahradou
Nabídková cena: 350 000,-- Kč



Popis:

Nabízíme k prodeji koncový řadový rodinný dům 2+1 v Moravanech. Dům je napojen na elektřinu a vodovod. K nemovitosti náleží zachovalý kvelbený sklep a studna s užitkovou vodou. Na dům navazuje velká rovinatá zahrada s vinohradem. Vzhledem ke svému technickému stavu se dá říci, že je určen k zásadní rekonstrukci nebo k demolici s možností využití parcely na novostavbu. Celková plocha pozemku je 941 m², zastavěná plocha 145 m².

Zdroj: RK Coloseum s.r.o.

Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	0,90
Porovnání výhodnosti sídelních útvarů	0,90
Porovnání lokalit v obci	1,00
Vnitřní vybavení	0,90
Nabídka a poptávka	0,85
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	0,90
Právní závazky a břemena	1,00
Porovnání tržních období	1,00
Předpl. nadhodnocení u prvního podání ceny v real. kanceláři	15%

Přepočet na cenu srovnatelnou:

$(350\ 000 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00) - 20\% = 162\ 658,12\ \text{Kč}$

Srovnávací cena

162 658,12 Kč

F 3.2.c) Srovnatelná nemovitost č. 3

Obec : Věteřov
Nemovitost: Rodinný dům 3+1 se zahradou
Nabídková cena: 190 000,-- Kč



Popis:

Nabízíme k prodeji dům 2+1 v obci Věteřov, 7km Kyjov. Dům se nachází v klidné ulici, kousek od centra. Dům je cihlový. Dům je v současné době bez vybavení ve špatném technickém stavu. Dá se říci, že je určený buď k zásadní rekonstrukci ,nebo k demolici se získáním pozemku na stavbu nového domu.Uliční šíře krásných 18,9m, délka levé strany při pohledu z ulice 31m, pravá strana 26m. Za dvorkem domu je prudký svah. Rovinatý terén z ulice po svah je 19m, možným prohloubením svahu dostane nový majitel větší délku a prostor dvoru(zahrady). Dům je z pálených cihel, takže při zboru se naskýtá možnost využití materiálu. IS, které poskytuje obec jsou v místě stávajícího domu. Nynější plocha dvora(zahrady)-rovinaté části je cca 242m2. Lákavá příležitost k pořízení pěkného pozemku, v klidné lokalitě, s pěkným výhledem s možností výstavby.

Zdroj: RK HappyReality

Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	0,90
Porovnání výhodnosti sídelních útvarů	0,90
Porovnání lokalit v obci	1,00
Vnitřní vybavení	1,00
Nabídka a poptávka	1,00
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	1,00
Právní závazky a břemena	1,00
Porovnání tržních období	1,00
Předpl. nadhodnocení u prvního podání ceny v real. kanceláři	10%

Přepočet na cenu srovnatelnou:

$(190\ 000 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) - 10\% = 139\ 909,10\ \text{Kč}$

Srovnávací cena

139 909,10 Kč

Výpočet průměrné hodnoty stanovené porovnávacím způsobem

$(124\ 585,71 + 162\ 658,12 + 139\ 909,10) / 3 = 427\ 152,92 / 3 = 142\ 384,31\ \text{Kč}$

Průměrná porovnávací cena (včetně pozemků)

142 384,31 Kč

Rekapitulace pro stanovení obecné ceny:

1) Cena reprodukční – věcná	173 834,17 Kč
2) Cena administrativní (zjištěná)	135 439,97 Kč
3) Cena výnosová (neuvažuje se)	0,00 Kč
4) Cena porovnávací	142 384,31 Kč
<u>Výpočet průměrné hodnoty:</u>	

$(173\,834,17 + 135\,439,97 + 142\,384,31) / 3 = 451\,658,45 / 3 = 150\,552,82 \text{ Kč}$

Průměrná hodnota celkem: 150 552,82 Kč

Vyjádření znalce k obecné ceně celého objektu:

Silné stránky oceňované nemovitosti: Oceňovaná nemovitost nemá pro realizace prodeje žádnou zvláštní silnou stránku, která by viditelně zvyšovala možnost vyšší nabídkové ceny.

Slabé stránky nemovitosti: Domek je v posledních letech neudržovaný. Technický stav a vybavenost je špatný. Obec pouze se základním vybavením. Domek je nutné podrobit zásadní rekonstrukci. Parcela je vhodná pro výstavbu jen podmíněně, pro svoji stísněnost mezi další zástavbou.

Porovnáním obecných (tržních) cen převáděných obdobných nemovitostí s přihlédnutím k objektivním rozdílům, silným a slabým stránkám nemovitosti, k dlouholetým zkušenostem s trhem nemovitostí a v neposlední řadě k přihlédnutí výpočtu ceny věcné a administrativní v dané lokalitě přikládám největší váhu ceně stanovené porovnáním. Dále je nutno přihlédnout ke stále neodeznívající současné krizi na trhu s nemovitostmi.

Při porovnání všech těchto ukazatelů

Předpokládanou tržní (obvyklou) cenu oceňované nemovitosti jako celku, tj. domu čp. 3 na parcele č. st. 121 v k.ú. Věteřov i s pozemkem p.č. st. 121 a příslušenstvím ve stavu ke dni 10.9.2016.

Stanovuji ve výši 145 000,00 Kč

G.3) Poz. p.č. 122 s příslušenstvím

Podrobným studiem nabídek pozemků k prodeji z celorepublikových i místně působících portálů realitních kanceláří bylo zjištěno následující:

Pro srovnání nebyly brány v úvahu nabídky zemědělských, lesních, vodních a podobných pozemků. V úvahu byly brána pouze nabídky stavebních pozemků či pozemků týkajících se dopravy, manipulace apod.

Ceny takových to pozemků se pohybují nejčastěji v relaci 280 – 650 Kč/m². Ojedinele se vyskytnou i pozemky v hodnotě 120-150 Kč/m², ale i pozemky za 700 Kč/m², Tyto ovšem neberu v úvahu, jelikož se jedná o ojedinele výjimky týkající se podřadných, nebo naopak velmi lukrativních lokalit.

Srovnávací cena č. 1

Průměrná hodnota cen zjištěných studiem webových nabídek:

$$(280 + 650)/2 = 465,-- \text{ Kč/m}^2$$

V tomto případě se jedná o pozemek sloužící občanské výstavbě jako stavební.

Koeficient snížení ceny z důvodu užití stanovují 0,70

$$\text{Srovnávací cena č. 1 vypočtená : } 465,-- \text{ Kč/m}^2 \times 0,70 = 325,50 \text{ Kč/m}^2$$

Srovnávací cena č. 1 celkem (zaokrouhlená) 325,50
Kč/m²

Srovnávací cena č. 2

Databáze cen stavebních pozemků České společnosti certifikovaných odborných odhadců České republiky.

Obec Věteřov

	Centrální a hlavní obchodní ulice	Převážně obytné budovy nebo budovy veřejného zájmu	Převážně rodinné domky		Převážně sídlištní zástavba	Převážně průmyslová nebo zemědělská zástavba	Převážně komerční obchodní zástavba	Převážně rekreační zástavba	Převážně lázeňská zástavba	Pozemky pro vstavní stavby rodinných domků
Věteřov — katastrální území č.: 781096 (datum změny: 23.2.2014)										
Max —	—	350	250	150	—	120	—	—	—	—
Min —	—	280	200	80	—	—	—	—	—	—

V našem případě přihlížím pro porovnání hodnoty k pozemkům pro výstavbu rodinných domků, poloha lepší a běžná.

Výpočet průměrné hodnoty:

$$(350 + 280 + 250 + 200) / 4 = 1080 / 4 = 270,00 \text{ Kč/m}^2$$

Koeficient snížení ceny z důvodu užití stanovují 0,90

Koeficient srovnání cen roku 2014 a 2016 1,15

Srovnávací cena č. 2 – výpočet

$$270,00 \times 0,90 \times 1,15 = 279,45 \text{ Kč/ m}^2$$

Srovnávací cena č. 2 celkem (zaokrouhlená) 280,-- Kč/m²

Průměr ze srovnávacích cen v tomto případě nebude prováděn, protože se jedná velký rozptyl hodnot a výsledek by byl zkreslený.

G) Stanovení obecné ceny

Rekapitulace pro stanovení obecné ceny pozemku bez příslušenství v Kč/m2:

1) Cena reprodukční – věcná	290,00 Kč/m2
2) Cena administrativní (zjištěná)	290,00 Kč/m2
3) Cena výnosová (neuvažuje se)	0,00 Kč
4) Cena porovnávací č. 1	325,-- Kč/m2
5) Cena porovnávací č. 2	280,-- Kč/m2

Popis silných a slabých stránek oceňované nemovitosti.

Silné stránky posuzovaného pozemku: Pozemek nemá zvláštních silných stránek. Jedná se o běžný stavební pozemek v intravilánu ostatní obce.

Slabé stránky posuzovaného pozemku: Pozemek má nevhodný protáhlý tvar, stísněný mezi dalšími stavebními parcelami. Výstavba RD v moderním stylu je omezená.

Porovnáním obecných (tržních) cen převáděných obdobných nemovitostí v blízkém okolí s přihlédnutím k objektivním rozdílům, silným a slabým stránkám nemovitosti, k dlouholetým zkušenostem s trhem nemovitostí a v neposlední řadě k přihlédnutí výpočtu ceny věcné a administrativní v dané lokalitě přikládám největší váhu ceně stanovené porovnáním. Dále je nutno přihlédnout ke stále zvyšujícím cenám na realitním trhu. Při porovnání všech těchto ukazatelů

Předpokládanou tržní (obvyklou) cenu za m2 pozemku p.č. st. 122 ve stavu ke dni 10.9.2016.

stanovuji ve výši 260,00 Kč/m2

Výpočet celkové obecné ceny pozemku p.č. st.122

319 m2 x 260 = 82 940,-- Kč

Celková obecná (tržní) cena pozemku p.č. st. 122 82 940,-- Kč

Příslušenství k tomuto pozemku je zastoupeno starším oplocením drátěným o výšce 150 cm a kůlnou bez čelní stěny sloužící spíše jako přístřešek.

Rekapitulace pro stanovení obecné ceny příslušenství k pozemku č.p. st. 122 pozemku

1) Cena reprodukční – věcná	7 642,01 Kč
2) Cena administrativní (zjištěná)	4 173,64 Kč
3) Cena výnosová (neuvažuje se)	0,00 Kč
4) Cena porovnávací	není k dispozici

Porovnáním obecných (tržních) cen převáděných obdobných nemovitostí v blízkém okolí s přihlédnutím k objektivním rozdílům, silným a slabým stránkám nemovitosti, k dlouholetým zkušenostem s trhem nemovitostí a hlavně pak k přihlédnutí výpočtu ceny věcné a administrativní. Dále přihlížím k tomu, že příslušenství k pozemku bude v obecné ceně nemovitosti jako celku bude bráno v úvahu jak okrajově

Předpokládanou tržní (obvyklou) cenu příslušenství na pozemku p.č. st. 122 ve stavu ke dni 10.9.2016.

Stanovuji ve výši 3 000,00 Kč

Rekapitulace obecných (tržních cen) poz. p.č. 122

1) Zastavěná plocha p.č. st. 122	82 940,--Kč
2) Příslušenství k poz.	<u>3 000,--Kč</u>

Obvyklá cena poz. p.č. 122 vč. příslušenství celkem 85 940,00Kč

G.4) Poz. p.č. 124 s příslušenstvím

Podrobným studiem nabídek pozemků k prodeji z celorepublikových i místně působících portálů realitních kanceláří bylo zjištěno následující:

Pro srovnání nebyly brány v úvahu nabídky zemědělských, lesních, vodních a podobných pozemků. V úvahu byly brána pouze nabídky stavebních pozemků či pozemků týkajících se dopravy, manipulace apod.

Ceny takových to pozemků se pohybují nejčastěji v relaci 280 – 650 Kč/m². Ojedinele se vyskytnou i pozemky v hodnotě 120-150 Kč/m², ale i pozemky za 700 Kč/m², Tyto ovšem neberu v úvahu, jelikož se jedná o ojediné výjimky týkající se podřadných, nebo naopak velmi lukrativních lokalit.

Srovnávací cena č. 1

Průměrná hodnota cen zjištěných studiem webových nabídek:

$$(280 + 650)/2 = 465,-- \text{ Kč/m}^2$$

V tomto případě se jedná o pozemek sloužící občanské výstavbě jako stavební.

Koeficient snížení ceny z důvodu užití stanovuji 0,70

$$\text{Srovnávací cena č. 1 vypočtená : } 465,-- \text{ Kč/m}^2 \times 0,70 = 325,50 \text{ Kč/m}^2$$

**Srovnávací cena č. 1 celkem (zaokrouhlená) 325,50
Kč/m²**

Srovnávací cena č. 2

Databáze cen stavebních pozemků České společnosti certifikovaných odborných odhadců České republiky.

Obec Věteřov

Centrální a hlavní obchodní ulice	Převážně obytné budovy nebo bu- dovy ve- řejného zájmu	Převážně rodin- né domky	Převážně sídlištní zástavba	Převážně průmyslová nebo země- dělská zá- stavba	Převážně komerční obchodní zástavba	Převážně rekreační zástavba	Převážně lázeňská zástavba	Pozem- ky pro v- stavbu rodinné domky
Věteřov — katastrální území č.: 781096 (datum změny: 23.2.2014)								
Max —	—	350	250	150	—	120	—	—
Min —	—	280	200	80	—	—	—	—

V našem případě přihlížím pro porovnání hodnoty k pozemkům pro výstavbu rodinných domků, poloha lepší a běžná.

Výpočet průměrné hodnoty:

$$(350 + 280 + 250 + 200) / 4 = 1080 / 4 = 270,00 \text{ Kč/m}^2$$

Koeficient snížení ceny z důvodu užití stanovuji 0,90

Koeficient srovnání cen roku 2014 a 2016 1,15

Srovnávací cena č. 2 – výpočet

$$270,00 \times 0,90 \times 1,15 = 279,45 \text{ Kč/ m}^2$$

Srovnávací cena č. 2 celkem (zaokrouhlená)

280,-- Kč/m²

Průměr ze srovnávacích cen v tomto případě nebude prováděn, protože se jedná velký rozptyl hodnot a výsledek by byl zkreslený.

G) Stanovení obecné ceny

Rekapitulace pro stanovení obecné ceny pozemku bez příslušenství v Kč/m²:

1) Cena reprodukční – věcná	290,00 Kč/m ²
2) Cena administrativní (zjištěná)	290,00 Kč/m ²
3) Cena výnosová (neuvažuje se)	0,00 Kč
4) Cena porovnávací č. 1	325,-- Kč/m ²
5) Cena porovnávací č. 2	280,-- Kč/m ²

Popis silných a slabých stránek oceňované nemovitosti.

Silné stránky posuzovaného pozemku: Pozemek nemá zvláštních silných stránek. Jedná se o běžný stavební pozemek v intravilánu ostatní obce.

Slabé stránky posuzovaného pozemku: Pozemek má nevhodný protáhlý tvar, stísněný mezi dalšími stavebními parcelami. Výstavba RD v moderním stylu je omezená.

Porovnáním obecných (tržních) cen převáděných obdobných nemovitostí v blízkém okolí s přihlédnutím k objektivním rozdílům, silným a slabým stránkám nemovitosti, k dlouholetým zkušenostem s trhem nemovitostí a v neposlední řadě k přihlédnutí výpočtu ceny věcné a administrativní v dané lokalitě přikládám největší váhu ceně stanovené porovnáváním. Dále je nutno přihlédnout ke stále zvyšujícím cenám na realitním trhu. Při porovnání všech těchto ukazatelů

Předpokládanou tržní (obvyklou) cenu za m² pozemku p.č. st. 124 ve stavu ke dni 10.9.2016.

stanovuji ve výši 260,00 Kč/m²

Výpočet celkové obecné ceny pozemku p.č. st.124

245 m² x 260 = 63 700,-- Kč

Celková obecná (tržní) cena pozemku p.č. st. 124 63 700,-- Kč

Příslušenství k tomuto pozemku je zastoupeno starším oplocením drátěným o výšce 150 cm a pozůstatkem spodní stavby bývalého domu sloužící dnes jako sklad a sklep.

Rekapitulace pro stanovení obecné ceny příslušenství k pozemku č.p. st. 124 pozemku

1) Cena reprodukční – věcná	12 641,31 Kč
2)Cena administrativní (zjištěná)	8 558,17 Kč
3) Cena výnosová (neuvažuje se)	0,00 Kč
4) Cena porovnávací	není k dispozici

**Porovnáním obecných (tržních) cen převáděných obdobných nemovitostí v blízkém okolí s přihlédnutím k objektivním rozdílům, silným a slabým stránkám nemovitosti, k dlouholetým zkušenostem s trhem nemovitostí a hlavně pak k přihlédnutí výpočtu ceny věcné a administrativní. Dále přihlížím k tomu, že příslušenství k pozemku bude v obecné ceně nemovitosti jako celku bude bráno v úvahu jak okrajově a v případě zá-
měru výstavby nového domu spíše negativně.**

Předpokládanou tržní (obvyklou) cenu příslušenství na pozemku p.č. st. 124 ve stavu ke dni 10.9.2016.

stanovuji ve výši 8 000,00 Kč

Rekapitulace obecných (tržních cen) poz. p.č. 122

1) Zastavěná plocha p.č. st. 124	63 700,--Kč
2) Příslušenství k poz. p-č. 124	<u>8 000,-- Kč</u>

Obvyklá cena poz. p.č. 124 vč. příslušenství. celkem 71 700,00Kč

H.) Rekapitulace obecných (tržních cen)

1) Rodinný dům čp. 2 vč. příslušenství a pozemku p.č. 120	1 550 000,--Kč
2) Rodinný dům čp. 3 vč. příslušenství a pozemku p.č. 121	145 000,--Kč
3) Pozemku p.č. 122 včetně příslušenství	85 940,--Kč
4) Pozemku p.č. 124 včetně příslušenství	<u>71 700,--Kč</u>

Obvyklá cena všech nemovitostí nem. celkem 1 852 640,00Kč

Slovy: jedenmilionosmsetpadesátdvatisícešestsetčtyřicet korunčeských.

V Kyjově dne 31.10.2016

Znalecká doložka

Odborné vyjádření jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Brně , ze dne 25.6.1986, č.j. Spr. 2408/86

pro základní obor ekonomika, odvětví odhady a ceny nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví inženýrské stavby, stavby obytné a stavby zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **2600**
znaleckého deníku

Znalečné a náhradu účtuji podle
Připojené likvidace na základě dokladů číslo **2016035**

Otisk kulaté pečeti:

Podpis znalce: