

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3119/32/2014

NEMOVITOST:	Bývalá zemědělská usedlost při čp. 6 včetně příslušenství
Katastrální údaje :	Kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Mladá Vožice, k.ú. Noskov
Adresa nemovitosti:	Noskov 6, 391 43 Chocov
Vlastník stavby:	730622/1747, Roman Pucek, Chocov 6, 39143 Mladá Vožice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	730622/1747, Roman Pucek, Chocov 6, 39143 Mladá Vožice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	REXIM REALITY s.r.o.,
Adresa objednatele:	Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL :	Zdeněk Myslík
Adresa zhotovitele:	Kovářova 141/1a, 155 00 Praha 5

ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení (ocení stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	1 710 000 Kč
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 19.5.2014

Stav ke dni :

19.5.2014

Počet stran: 23 stran

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 26.5.2014

NÁLEZ**Znalecký úkol**

Zjištění obvyklé ceny bývalé zemědělské usedlosti při čp. 6 na st. 32, dále pozemky č. 482/2 trvalý travní porost a č. 667 zahrada, katastrální území Noskov, obec Mladá Vožice, okr. Tábor.

Obvyklou cenou pro účely zákona č. 403/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Noskov, obec Mladá Vožice, okr. Tábor.

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty staveb je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty bude výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **441/2013 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 441/2013 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, srovnávací hodnotu tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 151 Katastrálního úřadu Tábor

Původní dokumentace se nedochovala ani v archívu MěÚ Mladá Vožice

Spisová a projektová dokumentace pro STAVEBNÍ ÚPRAVY objektu prohlédnuta na MěÚ Mladá Vožice dne 19.5.2014

Stavební povolení

Kolaudační rozhodnutí není

Snímek katastrální mapy

Informace poskytnuté při prohlídce na MěÚ Mladá Vožice

Prohlídka nemovitosti dne 19.5.2014

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

silnice I. tř

silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace

Celkový popis**N á l e z****Technický popis oceňovaných nemovitostí**

Předmětem ocenění je bývalá zemědělská usedlost při čp. 6 včetně příslušenství postavená na pozemku st. 32, dále jsou předmětem ocenění pozemky v katastru nemovitostí evidované jako trvalý travní porost a zahrada, katastrální území Noskov, obec Mladá Vožice, okr. Tábor.

MĚSTSKÝ ÚŘAD MLADÁ VOŽICE, vydal stavební povolení, viz.

SDĚLENÍ

Stavební úřad Městského úřadu v Mladé Vožici, jako příslušný správní orgán Vám sděluje, že rozhodnutí ze dne 5.2.2010 č.j. MUMV 97/2010/výst/Ad, stavební povolení na stavbu: Stavební úpravy rodinného domu, Mladá Vožice, Chocov č.p. 6 (dále jen "stavba") na pozemku parc. č. v KN st. 32 v katastrálním území Noskov, obci Mladá Vožice. místní část Chocov, nabylo právní moci ve smyslu ustanovení § 73 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů dne 6.2.2010 a je vykonatelné.

1. Vydává podle § 115 stavebního zákona a § 5 a 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

stavební povolení

na stavbu:

Stavební úpravy rodinného domu Mladá Vožice, Chocov č.p. 6

Stavba obsahuje:

Bourací práce

- stávající objekt bude ponechán v půdorysném tvaru
- sedlová střecha bude odstraněna i s krovovou konstrukcí

- stropní konstrukce bude odstraněna v celém rozsahu
- vnitřní omítky budou otlučeny až na obvodové zdivo

Dispoziční řešení

- objekt bude dvoupodlažní se vstupem v jižní části domu
- ve vstupním podlaží bude- veranda, chodba, kuchyně s jídelnou, WC, koupelna, obývací pokoj, kotelná a sklad paliva
- v podkroví bude - chodba, 2 ložnice, šatna, 3 dětské pokoje, koupelna a WC

Svislé konstrukce

- obvodové zdivo bude z pórobetonových tvárnic tl. 375 mm zděných na tenkovrstvou zdicí maltu
- vnitřní příčky budou z pórobetonových tvárnic tl. 100 mm zděných na tenkovrstvou zdicí maltu

Vodorovné konstrukce a podlahy

- nosná betonová deska bude opravena a v případě nutnosti vyměněna za novou žb. desku z betonu C20/25 vyztuženou svařovanou kari sítí 6/150/150 mm z vrchní strany opatřená hydroizolací, tepelné izolačními deskami (polystyrén) a betonovou mazaninou
- podkroví - podlaha podkroví bude součástí krovové konstrukce
- na kleštinách budou z vrchní strany kotveny SDK desky z vrchní strany opatřeny parotěsnou zábranou a tepelnou izolací

Vytápění

- ústředním teplovodním rozvodem s napojením na nový kotel min. výkon 15 kW

Překlady

- nosné a nenosné překlady YTONG

Věnce

- věnec podkroví bude vyztužen ocelovými pruty 4 x Js 12, třmínky Js 6 á 250 mm
- výška věnce 50 mm

Krovová konstrukce

- krov bude vaznicový sedlového tvaru se sklonem 45°

Střešní konstrukce

- střecha bude sedlového tvaru se sklonem 45° s taškovou krytinou BRAMAC odstín višev
- dešťová voda bude svedená do vsakovacího podmoku na pozemku stavebníka

Komín

- bude jednopřůduchový ze systému SCHIEDEL

Schodiště

- nové vnitřní schodiště bude ocelové s dřevěnými stupni a podstupnicemi a bude opatřeno dřevěným zábradlím

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval František Kodad ČKAIT – 0100608 případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Po dokončení stropní a krovové konstrukce
 - b) Závěrečná kontrolní prohlídka
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem: Dodavatel bude určen ve výběrovém řízení...atd.

Ve smyslu oceňovacího předpisu se tedy jedná se o dům obytný, který splňuje podmínku § 13 vyhl. a je charakterizován jako dům rodinný. Rodinný dům ke dni ocenění je užíván s nedodělky, které jsou patrné z dále uvedeného stavu rozestavěnosti s tím, že výpočet procenta rozestavěnosti a opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

Rodinný dům čp. 6 na st. č. 32

Jedná se o přízemní zděný objekt se střechou sedlovou s určeným prostorem v podkroví k účelovému využití, ke dni ocenění však jen nedělený půdní prostor s provizorním užíváním. Původní dokumentace se nedochovala ani v archívu MěÚ, dle způsobu výstavby a letopočtu na hospodářské budově lze předpokládat původní výstavbu začátkem minulého století kolem roku 1905. Objekt RD byl postupně dotvářen až do dnešní podoby s tím, že nástavba byla zahájena na základě stavebního povolení viz výše.

Citace**SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA**

Urbanistické, architektonické a stavebně technické řešení

I. Zhodnocení staveniště

Objekt je umístěn při okraji severozápadní hranici pozemku. Hlavní vjezd na pozemek je stávající na západní hranici pozemku s napojením na místní komunikaci. Terén kolem RD je mírně svažité se sklonem na jižní stranu.

b) Urbanistické a architektonické řešení stavby

Urbanisticky je stavba v souladu s územním plánem.

Z architektonického hlediska se jedná o dvoupodlažní objekt umístěného za severozápadní hranicí pozemku. Hlavní vstup je zajištěn v jižní části pozemku. Vstupní podlaží disponuje vstupní halou, chodbou které zajišťuje vstup do kuchyně, koupelna WC a obývacího pokoje. Ve vstupní hale je umístěno schodiště, které zajišťuje vstup do podkroví, které disponuje dvěma ložnicemi, třemi dětskými pokoji, koupelnou, WC a centrální chodbou.

Dispoziční řešení:

Místnosti ve vstupním podlažím :

1.01	Veranda	10,6 m ²
1.02	chodba	7,3 m ²
1.03	Kuchyně + jídelna	24,6 m ²
1.04	WC	3,9 m ²
1.05	Koupelna	7,9 m ²
1.06	Obývací pokoj	37,6 m ²
1.07	Kotelna	14,5 m ²
1.08	Sklad paliva	17,3 m ²
Celková užitná plocha vnitřních prostor		123,17 m ²

Místnosti v podkroví :

2.01	chodba	38,3 m ²
2.02	Ložnice	20,9 m ²
2.03	Šatna	7,2 m ²
2.04	Dětský pokoj	17,1 m ²
2.05	Dětský pokoj	17,1 m ²
2.06	Dětský pokoj	17,1 m ²
2.07	Ložnice	18,9 m ²
2.08	Koupelna	12,9 m ²
2.09	WC	2,1 m ²
Celková užitná plocha vnitřních prostor		151,5 m ²

c) Technické řešení staveb a řešení vnějších ploch

Stávající objekt bude ponechán ... dtto jako podmínky stavebního úřadu

Okna a venkovní dveře

Venkovní dveře a okna budou plastová atd.

Konec citace

Z výše uvedeného je patrný záměr přestavby obytné části zemědělské usedlosti. Prohlídkou na místě jsem zjistil, že objekt, který má charakter rodinného domu je ve stavu rozestavěnosti s tím, že výpočet procenta rozestavěnosti a opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 24 k vyhl.

Venkovní úpravy

Ve smyslu vyhlášky jsou předmětem ocenění jen položky č. 2.5, 2.7, 15,19, 21 a 23 uvedené v příloze č. 11, přičemž se tyto na pozemku nevyskytují.

Pozemky

Jsou v katastru nemovitostí evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost a zahrada, které tvoří jednotný funkční celek, katastrální území Noskov, obec Mladá Vožice, okres Tábor.

zastavěná plocha a nádvoří	st. 32	969 m ²
trvalý travní porost	č. 482/2	1603 m ²
zahrada	č. 667	1819 m ²

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům čp. 6 na st. 32
- 1.2 Stodola
- 1.3 Vedlejší stavba - zděná kolna
- 1.4 Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

- 1.1 Bývalá zemědělská usedlost při čp. 6

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Rodinný dům čp. 6 na st. 32
- 1.2 Stodola
- 1.3 Vedlejší stavba - zděná kolna
- 1.4 Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

2. Ocenění pozemků

- 2.1 Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

- 1.1 Bývalá zemědělská usedlost při čp. 6

OCENĚNÍ

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Noskov:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 320,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce - Bez dopravní obslužnosti	V	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci - Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{165,88 \text{ Kč/m}^2}$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Rodinný dům čp. 6 na st. 32

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,15
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nedokončená stavba, exekuce	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,430}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,387}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
INP	26,3*8,3+2,0*5,9	=	230,09
podkroví vč. zastřešení	26,3*8,3+2,0*5,9	=	230,09

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
INP	230,09 m ²	2,80 m
podkroví vč. zastřešení	230,09 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP	(26,3*8,3+2,0*5,9)*(2,80+0,1)	=	667,26 m ³
podkroví vč. zastřešení	(26,3*8,3+2,0*5,9)*(1,55)+26,3*8,3*3,50/2+2,0*5,9*3,2/2	=	757,53 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	667,26 m ³
podkroví vč. Zastřešení	Z	757,53 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 424,79 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S 8,20	100	1,00	8,20	8,33	100,00	8,33
2. Zdivo	S 21,20	100	1,00	21,20	21,54	65,00	14,00

3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,03	70,00	5,62
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,42	90,00	6,68
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,46	100,00	3,46
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,91	100,00	0,91
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,89	80,00	4,71
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,85	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,34	75,00	1,76
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,02	100,00	1,02
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	80,00	2,60
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,28	100,00	5,28
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,24	85,00	1,90
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,02	85,00	0,87
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,28	90,00	4,75
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,37	75,00	3,28
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,25	85,00	2,76
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,93	100,00	1,93
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,15	90,00	2,84
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	95,00	0,48
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,17	75,00	3,13
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	80,00	0,24
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,46	90,00	3,11
Součet upravených objemových podílů:					98,40	Rozestavěnost:	79,66	
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9840			

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	8,33	100,00	8,33	10,46	109		60,00	6,2760
2. Zdivo	S	14,00	70,00	9,80	12,31	109		65,00	8,0015
2. Zdivo	S	14,00	30,00	4,20	5,28			15,00	0,7920
3. Stropy	S	5,62	100,00	5,62	7,05	109		65,00	4,5825
4. Střecha	S	6,68	100,00	6,68	8,39			10,00	0,8390
5. Krytina	S	3,46	100,00	3,46	4,34			5,00	0,2170
6. Klempířské konstrukce	S	0,91	100,00	0,91	1,14			5,00	0,0570
7. Vnitřní omítky	S	4,71	100,00	4,71	5,91			35,00	2,0685
10. Vnitřní obklady	S	1,76	100,00	1,76	2,21			10,00	0,2210
11. Schody	S	1,02	100,00	1,02	1,28			54,50	0,6976
12. Dveře	S	2,60	100,00	2,60	3,26			10,00	0,3260
13. Okna	S	5,28	100,00	5,28	6,63			5,00	0,3315
14. Podlahy obytných místností	S	1,90	100,00	1,90	2,39			15,00	0,3585
15. Podlahy ostatních místností	S	0,87	100,00	0,87	1,09			15,00	0,1635
16. Vytápění	S	4,75	100,00	4,75	5,96			10,00	0,5960
17. Elektroinstalace	S	3,28	100,00	3,28	4,12			10,00	0,4120
19. Rozvod vody	S	2,76	100,00	2,76	3,46			10,00	0,3460
20. Zdroj teplé vody	S	1,93	100,00	1,93	2,42			15,00	0,3630

22. Kanalizace	S	2,84	100,00	2,84	3,57	15,00	0,5355
23. Vybavení kuchyně	S	0,48	100,00	0,48	0,60	10,00	0,0600
24. Vnitřní vybavení	S	3,13	100,00	3,13	3,93	15,00	0,5895
25. Záchod	S	0,24	100,00	0,24	0,30	15,00	0,0450
26. Ostatní	S	3,11	100,00	3,11	3,90	15,00	0,5850
Opotřebení:							28,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. Č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-	
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1200	1,
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9840	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1260	
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 365,52	
Plná cena: 1 424,79 m ³ * 5 365,52 Kč/m ³	=	7 644 739,24 Kč	

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,7966	
Nedokončená stavba	=	6 089 875,73 Kč	
Zdůvodnění použití snížení ceny v důsledku morálního opotřebení:			

Přidané morální opotřebení: 10 %

Koeficient opotřebení: (1 - (28,5 + 10)% / 100)	*	0,615	
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 745 273,57 Kč	
Koeficient pp	*	0,387	
Cena stavby CS	=	1 449 420,87 Kč	

Rodinný dům čp. 6 na st. 32 - zjištěná cena = **1 449 420,87 Kč**

1.2 Stodola**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,15
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nedokončená stavba, exekuce	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,430}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,387}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
INP	28,5*7,5	=	213,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
INP	213,75 m ²	4,50 m	961,88
Součet	213,75 m²		961,88

Průměrná výška podlaží: PVP = 961,88 / 213,75 = 4,50 m
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 213,75 / 1 = 213,75 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
INP	$(28,5*7,5)*(4,50)$	=	961,88 m ³
zastřešení	$(28,5*7,5)*(4,90/2)$	=	523,69 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	961,88 m ³
zastřešení	Z	523,69 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 485,57 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7300

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S 13,20	100,00	1,00	13,20	18,09	124	170	72,94	13,1948
2. Svislé konstrukce	S 30,40	100,00	1,00	30,40	41,64	124	140	88,57	36,8805
4. Krov, střecha	S 7,00	100,00	1,00	7,00	9,59	124	140	88,57	8,4939
5. Krytiny střech	S 2,90	100,00	1,00	2,90	3,97	124	129	96,12	3,8160
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100,00	1,00	0,70	0,96	124	127	97,64	0,9373
7. Úprava vnitřních povrchů	S 4,20	100,00	1,00	4,20	5,75	124	127	97,64	5,6143
8. Úprava vnějších povrchů	S 2,90	100,00	1,00	2,90	3,97	124	127	97,64	3,8763
12. Vrata	S 3,00	100,00	1,00	3,00	4,11	124	127	97,64	4,0130
14. Povrchy podlah	S 2,90	100,00	1,00	2,90	3,97	124	134	92,54	3,6738
16. Elektroinstalace	S 5,80	100,00	1,00	5,80	7,95	124	129	96,12	7,6415
Opotřebení:									88,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9509
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7667
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 304,56
Plná cena: 1 485,57 m ³ * 2 304,56 Kč/m ³	=	3 423 585,20 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 88,1 % /100)	*	0,119
Nákladová cena stavby CS_N	=	407 406,64 Kč
Koeficient pp	*	0,387
Cena stavby CS	=	157 666,37 Kč
Stodola - zjištěná cena	=	157 666,37 Kč

1.3 Vedlejší stavba - zděná kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06

2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,15
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nedokončená stavba, exekuce	I	-0,20

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,430}$$

$$\mathbf{\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,387}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
INP	5,5*9,5	=	52,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
INP	52,25 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
INP	$(5,5*9,5)*(3,20+0,1)$	=	172,43 m ³
zastřešení	$(5,5*9,5)*(2,9/2)$	=	75,76 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	172,43 m ³
zastřešení	Z	75,76 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		248,19 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					96,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9620

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,45		70,00	4,5150
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40	31,60		75,00	23,7000

3. Stropy	S	19,30	100,00	1,00	19,30	20,06	75,00	15,0450
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80	11,23	80,00	8,9840
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90	7,17	85,00	6,0945
6. Klempířské práce	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,98	85,00	1,6830
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,09	90,00	4,5810
9. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,22	85,00	2,7370
10. Okna	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,04	85,00	0,8840
11. Podlahy	S	6,80	100,00	1,00	6,80	7,07	85,00	6,0095
12. Elektroinstalace	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,09	85,00	4,3265
Opotřeбені:								78,6 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9620
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 495,19
Plná cena: 248,19 m ³ * 2 495,19 Kč/m ³	=	619 281,21 Kč
Koeficient opotřeбені: (1 - 78,6 % / 100)	*	0,214
Nákladová cena stavby CS_N	=	132 526,18 Kč
Koeficient pp	*	0,387
Cena stavby CS	=	51 287,63 Kč
Vedlejší stavba - zděná kolna - zjištěná cena	=	51 287,63 Kč

1.4 Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeбы ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům čp. 6 na st. 32	1 449 420,87 Kč
Vedlejší stavba - zděná kolna	51 287,63 Kč
Celkem:	1 500 708,50 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	1 500 708,50
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **52 524,80 Kč**

2. Ocenění pozemků 2.1 Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - exekuce	I	-0,15

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,850}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,15
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m	I	-0,10
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nedokončená stavba, exekuce	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,430}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 0,850 * 0,430 = \mathbf{0,329}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	165,88	0,329		54,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 32	969,00	54,57	52 878,33
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	482/2	1 603,00	54,57	87 475,71
§ 4 odst. 1	Zahrada	667	1 819,00	54,57	99 262,83
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					239 616,87

Pozemky - zjištěná cena = 239 616,87 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1 ₁) Rodinný dům čp. 6 na st. 32	1 449 420,90 Kč
a.1 ₂) Stodola	157 666,40 Kč

1.2. Příslušenství

a.2 ₁) Vedlejší stavba - zděná kolna	51 287,60 Kč
a.2 ₂) Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	52 524,80 Kč

a) Ocenění staveb celkem 1 710 899,70 Kč

b) Ocenění pozemků

b ₁) Pozemky	239 616,90 Kč
--------------------------	---------------

b) Ocenění pozemků celkem 239 616,90 Kč

Celkem 1 950 516,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 950 516,60 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bývalá zemědělská usedlost při čp. 6

Popisy porovnatelných nemovitostí

1

1) Prodej, zemědělská usedlost, 80 m² Celková cena: 1 850 000 Kč

Adresa: Nová Ves u Mladé Vožice (okres Tábor) Datum aktualizace: 12.05.2014 ID zakázky: 142/2791 Budova:

Smíšená Stav objektu: Před rekonstrukcí Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu:

Přízemní Podlaží počet: 1 Plocha zastavěná: 3 146 m² Plocha užitná: 80 m² Plocha podlahová: 80 m² Plocha pozemku:

15 305 m² Plocha zahrady: 12 159 m² Bezbariérový přístup: Ne, Nabízíme k prodeji zemědělskou usedlost s uzavřeným dvorem obklopenou vlastními pozemky o celkové výměře 15.305m², z toho zastavěná plocha a nádvoří činí 3.146 m².

Usedlost je tvořena obytnou budovou a hospodářskými staveními (stodoly a stáje). V obytné části byla již

započata rekonstrukce objektu. Elektřina, voda vlastní studny, odpad septik. Usedlost poskytne budoucímu majiteli

soukromí a klidné bydlení s možností zemědělského podnikání (chov koní a ovcí, zahradnictví), ale může inspirovat i k podnikání v jiném oboru. Veškerá občanská vybavenost se nachází v obci Mladá Vožice (cca 5km).

2

2) Prodej, dům rodinný, 150 m² Celková cena: 1 195 000 Kč

Adresa: Vilice (okres Tábor) Datum aktualizace: 24.02.2014 ID: 364184156 Budova: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní Typ domu: Přízemní Plocha zastavěná: 150 m² Plocha užitná: 150 m² Plocha pozemku: 2 384 m²

Chalupa/RD 3+1 ve Vilicích u Mladé Vožice, okres Tábor. VI. pozemek 2.384 m², zastavěná plocha 150 m², rovina,

oploceno, parkování na pozemku, pozemek rozdělen na sad, zahradu před domem a nádvoří se soukromím (vše v

jednom funkčním celku). El. 220/380V, obecní vodovod, septik, lokální vytápění na tuhá paliva. Dispozičně je přízemí

řešeno jako 3+1, spíž, vernada, splachovací WC, koupelna, další místnosti lze vytvořit v podkroví (dostatečná výška +

podlahy beton). Hospodářské budovy tvoří stodola s dílnou, 2x chlévy a dvě zbořeniště s obvodovým zdívkem. Budova je

v dobrém stavu, na dvoře je perfektní soukromí, celek je umístěn na okraji obce, v obci hospoda, spojení BUS, tenisový kurt zdarma 50 metrů.

3

3) Prodej, dům rodinný, 115 m² Celková cena: 1 600 000 Kč

Adresa: Šebířov (okres Tábor) Datum aktualizace: 16.05.2014 ID zakázky: 11009352305:1662246

Budova: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Typ domu: Přízemní Podlaží počet: 2 včetně 1

podzemního Plocha zastavěná: 1 189 m² Plocha užitná: 115 m² Plocha podlahová: 115 m²

Plocha pozemku: 4 977 m² Sklep: 30 m²,

Nabízíme k prodeji samostatný venkovský přízemní dům s podkrovím v malebné vesničce Křekovice u Šebířova, v

okrese Tábor. Celková plocha pozemků 4 977 m², zastavěná plocha a nádvoří 1 189 m². V obytné části v přízemí tři

místnosti a kuchyně, koupelna a WC, v podkroví dvě místnosti s možností půdní vestavby. Na obytné stavení navazuje

hospodářská část. Nová plastová okna v obývacím pokoji a kuchyni, nová koupelna se sprchovým koutem a vanou,

topení elektrické nebo pevnými palivy, elektřina 220/380V, obecní kanalizace, dvě vlastní studny + obecní vodovod.

Velice klidné místo v krásné přírodě pod Blaníkem, v okolí krásné lesy, možnost turistického vyžití. Vhodné k trvalému

bydlení i rekreaci, ihned volné. Pokud Vás tato nemovitost zaujala, ale máte jinou představu o ceně, neváhejte nám jí

nabídnout. Doporučíme prohlídku s naším realitním profesionálem (makléřem) a včasnou rezervaci. Hypotéka možná,

rádi pomůžeme vyřídit a najít tu nejlepší možnou variantu.

Srovnatelné nemovitosti

Název: 1			
Lokalita:	Nová Ves u Mladé Vožice		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,80		
K2 Velikosti objektu	1,40		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	0,85		
K5 Celkový stav	0,85		
K6 Vliv pozemku	1,15		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/ks
		0,93	1 717 269
	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
	15 305 m ²	1 850 000 Kč	1 850 000 Kč/ks
Název: 2			
Lokalita:		Vilice	
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,90		
K2 Velikosti objektu	1,29		
K3 Poloha	1,05		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Celkový stav	0,95		
K6 Vliv pozemku	1,30		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/ks
		1,43	1 709 149
	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
	2 384 m ²	1 195 000 Kč	1 195 000 Kč/ks
Název: 3			
Lokalita:		Šebířov	
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,85		
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	1,05		
K5 Celkový stav	1,05		
K6 Vliv pozemku	1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,99		
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/ks
		1,07	1 706 325
	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
	4 977 m ²	1 600 000 Kč	1 600 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 706 325 Kč/ks
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 710 914 Kč/ks
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 717 269 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	1 710 914 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 710 914 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	Rodinný dům čp. 6 na st. 32	1 449 421,00 Kč
1.2	Stodola	157 666,00 Kč
1.3	Vedlejší stavba - zděná kolna	51 288,00 Kč
1.4	Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	52 525,00 Kč
		1 710 900,00 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1	Pozemky	239 617,00 Kč
-----	---------	---------------

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1	Bývalá zemědělská usedlost při čp. 6	1 710 914,00 Kč
-----	--------------------------------------	-----------------

Současný stav	
Porovnávací hodnota	1 710 914 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	1 950 517 Kč

Obvyklá cena

1 710 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdesettisíc Kč

Posudek vypracován dne 26.5.2014

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3119/32/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk M y s l í k
Kovářova 141/1a
155 00 P r a h a 5
tel/fax 2516 20 518
nebo 602 35 21 86