

ZNALECKÝ POSUDEK

. 1673 – 96/10

o stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 44 v asti obce Blansko, v obci Kaplice na st. parcele č. 20 – zastavěná plocha a nádvoří vc. pozemku a pozemek parcela č. 237/1 – zahrada vše včetně prısluenstvı v katastrálním území Blansko u Kaplice a v obci Kaplice zapsaný na LV 403 a evidované u Katastrálního uradu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Kaplice

Objednatel posudku :	EURODRAŽBY.CZ a.s., U Piskovny .p. 890/1 182 00 Praha 8, IČO : 250 23 217 č.j. 396/2010-N
cel posudku :	Zjištění obvyklé ceny pro nedobrovolnou dražbu
Posudek vypracoval :	Ing. Michal Sirový, znalec bytem Kájovská 65, 381 01 esky Krumlov
Datum místního ˇetrenı :	16.9.2010
Zohlednění stavu ke dni :	16.9.2010
Datum, ke kterému je provedeno ocenění :	16.9.2010
Použitý oceňovací předpis :	Vyhláška MF . 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č.456/2008 Sb. a č.460/2009 Sb., o provedení nekterych ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
Zvláštní požadavky objednatele: V eskem Krumlově dne	nejsou 21.9.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 34 stran včetně příloh a znalecké doložky a předává se ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení archivuje znalec.

1. NÁLEZ

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1.1.1 Objednávka – písemná ze dne 2.9.2010 č.j. 396/2010-N s předáním podkladů mailem

1.1.2 Výpis z katastru nemovitostí – ze dne 31.8.2010 vyhotovený dálkovým přístupem, LV 403

A: Vlastník :

Laštovička Petr, r.č. 850402/1471, trvale bytem Blansko č.p. 44, 382 41 Kaplice
Nemovitosti :

- st. parcela č. 20 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 512 m²

- parcela č. 237/1 – zahrada o výměře 1258 m²

- objekt bydlení č.p. 44 na st. parcele č.20 – zastavěná plocha a nádvoří

C : Omezení vlastnického práva : viz příloha č.2

D : Jiné zápisy : bez zápisu

E : Nabývací tituly : viz příloha č.2

vše v k.ú. Blansko u Kaplice a obci Kaplice

1.1.3 Kopie katastrální mapy - zajištěná znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha č. 3

1.1.4 Projektová dokumentace - nebyla znalci předložena

1.1.5 Kolaudační rozhodnutí - nebylo předloženo

1.1.6 Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 16.9.2010 za účasti znalce. Vlastník neumožnil znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí. Znalec provedl zaměření staveb dle zásad přílohy č. 1 vyhlášky.

1.1.7 Konzultace - na Městském úřadě v Kaplici, kde znalec nahlédl do archivu ve věci vyhledání dokumentace stavby RD

1.1.8 Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření - viz příloha č.1

1.1.9 Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými RD v uvedené lokalitě.

1.1.10 Internet – zjištění stávajících nabídek družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz , www.prolux.cz , www.jihočeskéreality.cz apod.

1.1.11 Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof.Ing. Alberta Bradáče Csc vydaná v nakladatelství CERM Brno

1.1.12 Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

1.1.13 Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2010 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

1.2 Popis oceňovaného areálu

Oceňované nemovitosti rodinný dům č.p. 44 stojící na st. parcele č. 20 – zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území Blansko u Kaplice, v obci Kaplice přímo v centru samostatné části obce Blansko v zástavbě převážně rodinných domů.

Celý areál tvoří ke dni odhadu soubor staveb rodinného domu č.p. 44, hospodářského příslušenství, ve kterém je pravděpodobně umístěna jedna bytová jednotka, stodoly, vedlejší stavby kolny, garáže, venkovních úprav a pozemků st. parcely č.20 – zastavěná plocha a nádvoří, která tvoří částí své výměry zastavěnou plochu oceňovaných staveb a parcely č.237/1 – zahrada, které tvoří se stavbami a st. parcelou jednotný funkční celek. Areál je po obvodě oplocen (částečně ploty sousedů) a příjezd je možný po zpevněné komunikaci. Stavba rodinného domu je napojena na veřejný rozvod elektrické energie a na veřejný vodovod. Kanalizace je svedena do jímky. V místě je možnost napojení na veřejnou kanalizaci a chybí možnost napojení na zemní plyn.

Stáří stavby rodinného domu se znalci nepodařilo zjistit, dle odborného odhadu je možné uvažovat o stáří cca 80 – 90 let. Technický stav rodinného domu ke dni odhadu odpovídá svému stáří a neprováděné běžné údržbě a je celkově zanedbaný. Ostatní stavby, především stodola a kolna, vykazují zhoršený technický stav, který vyžaduje neodkladné investice. Do těchto objektů zatéká, narušena je konstrukce krovu.

Ocenění je provedeno podle skutečností zjištěných v den zaměření a prohlídky nemovitostí tj. účelu užívání, použité konstrukce, rozsahu prováděné běžné údržby, stáří, vybavení, způsobu provedení a předpokládané životnosti s tím, že stav rodinného domu vč. příslušenství je znalcem zohledněn ke dni místního šetření tj. 16.9.2010. Stav konstrukcí zakrytých a stáří nemovitostí jsou převzaty z ústní informace vlastníka a předaných písemných podkladů, případně doplněny vlastním odborným odhadem znalce.

Následně se ocenění provede dle obecně platných zásad v souladu s vyhláškou MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č.456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

POZNÁMKA :

Znalci nebylo vlastníkem oceňovaných nemovitostí umožněno provést vlastní prohlídku oceňovaných staveb ani nebyly znalci předány požadované podklady potřebné pro výpočet. Znalcem byla proto provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru. Následně je cena oceňovaných nemovitostí zjištěna na základě výše uvedených podkladů a zjištění a na základě odborného odhadu znalce.

2. POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Přehled ocenění :

2.1 Věcná hodnota (časová cena) ke dni odhadu

- 2.1.1 Rodinný dům č.p. 44
- 2.1.2 Hospodářské příslušenství
- 2.1.3 Stodola
- 2.1.4 Vedlejší stavba
 - 2.1.4.1 Kolna
- 2.1.5 Garáž
- 2.1.6 Venkovní úprava
- 2.1.7 Pozemek st. parcela č. 20 a parcela č. 237/1
- 2.1.8 Rekapitulace

2.2 Výnosová hodnota

2.3 Komparativní porovnávací metoda indexová

2.4 Rekapitulace a závěr

2.1 Věcná hodnota (časová cena)

Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit / postavit/ v cenové úrovni k datu ocenění / tzn. reprodukční výchozí cena/, snížená u staveb o přiměřené spotřebení.

Vzhledem k tomu, že podle provedených porovnání cena stanovená podle cenového předpisu (dle vyhl. č. 3/2008 Sb. ve znění novel č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb. s příslušným koeficientem indexu cen staveb ke dni odhadu) v současné době odpovídá nákladům na postavení staveb, jsou u staveb převzaty ceny zjištěné výše podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti K_p a koeficientu polohového K_5 .

2.1.1 Rodinný dům č.p. 44 - SKP 46.21.11

2.1.1.1 Popis

Jedná se pravděpodobně o nepodsklepený dům přibližně obdélníkového půdorysu s jedním nadzemním podlažím /1.NP/, volnou půdou a sedlovou střechou a s přistavěným zádveřím a obdélníkovou přístavbou ve dvoře. Konstrukci tvoří smíšené zdivo. Krov je dřevěný vázaný s taškovou krytinou a v místě s menším spádem krytinou plechovou. Hlavní vstup do domu je z východní fasády přes zádveři. Z protilehlé fasády je umožněn vstup ze dvora.

V 1.NP objektu jsou pravděpodobně dvě bytové jednotky 2+1 resp. 1+1. Třetí bytová jednotka, která je uvedena v inzerátu je pravděpodobně umístěna v objektu hospodářského příslušenství. Dům je bezprostředně napojen na přívod elektrické energie, na obecní vodovod a kanalizace je svedena do septiku.

Základy : základové pasy bez izolace proti zemní vlhkosti

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdivo, dvorní přístavba je z tvárníc

Vnější povrchy obvodových stěn : hrubá vápenocementová omítka

Střecha : sedlová

Střešní krytina : tašková, přístavby plechová

Oplechování : kompletní z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : osazen

Napojení na přípojky : elektro, vodovod a kanalizace

Popis pravděpodobného vybavení 1.NP – z fotografií a dle odhadu znalce

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková

Obklady : v koupelně i kuchyni keramické

Strop : dřevěný s rovným omítnutým podhledem

Podlaha a dlažby : PVC, dlažba, jekor

Schodiště : pravděpodobně se nevyskytuje

Okna : dřevěná zdvojená

Dveře : dřevěné plné i prosklené

El. instalace : světelná i motorová 220 V/380 V, pojistkové automaty

Vytápění : etážové s radiátory a kotlem na pevná paliva
 Rozvod vody : studené i teplé
 Sanitární zařízení : koupelna a WC
 Rozvod plynu : není instalován
 Zdroj teplé vody : EI boiler
 Kuchyňské vybavení : linka, sporák, dřez

Podkroví

Volná půda

Technický stav :

Odpovídá svému stáří a nepravidelně prováděné běžné údržbě a je celkově průměrný až zanedbaný. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní. Část prvků krátkodobé životnosti byla v průběhu životnosti vyměněna (např. koupelna, topení, vnitřní rozvody).

2.1.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření. Výpočty zastavěných ploch a obestavěného prostoru jsou prováděny podle zásad přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
18,50 * 6,00	= 111,00	= 3,00	333,00
4,60 * 2,00	= 9,20	= 3,00	24,00
2,00 * 2,50	= 5,00	= 2,30	11,50
celkem 1.NP	125,20		368,50
18,50 * 6,00	= 111,00	2,90/2 = 1,45	160,95
celkem podkroví a zastřešení	111,00		160,95
celkem OP rodinný dům		529,45 m ³	

2.1.1.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním určen k rodinnému bydlení, 100 % podlahové plochy místností je určena k bydlení, a jelikož má max tři byty, jedno nadzemní podlaží bez zařízeného podkroví, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 125,20 m².

Zastavěná plocha 1.PP je 0,00 m².

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 0,00/125,20 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu je podsklepen do 1/2 zastavěné plochy 1.NP / zde zcela nepodsklepen /

Zastavěná plocha 1.NP je 125,20 m².

Zastavěná plocha podkroví 0,00 m².

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 00,00/125,20 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu nemá zařízené podkroví v celé ploše 1.NP

Rodinný dům je typem „A“ – nepodsklepený, jednopodlažní bez zařízeného podkroví, se sklonitou střechou a se základní cenou 2 290,- Kč/ m³

2.1.1.4 Koeficienty

Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky (1.NP, nezařízené podkroví, sedlová střecha)		Typ	A		
		ZC	2 290,- Kč/m ³		
Obestavěný prostor objektu dle projektu OP		m ³	529,45		
Koeficient polohový	příloha č. 13 vyhlášky – neuplatněno	K ₅	1,00		
Koeficient podkroví	neuplatněno	K _{pod}	1,00		
Koeficient změny ceny staveb	dle přílohy č.38 vyhl.	K _i	2,174		
Koeficient prodejnosti	dle přílohy č.39 vyhl. neuplatněno	K _p	1,000		
Základní cena po první úpravě	= ZC x K _{pod} x K _{řad} Kč/m ³	ZC'	2 290 Kč/m ³		
Pořizovací cena konstrukcí navíc	Cena odhadnuta znalcem Kč	CK	0,00,-		
Podíl ceny konstrukce navíc	= CK/ (ZC' x OP x K ₅ x K _i) -	PK	0,00,-		
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, A = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. Č.14	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	P	0.08200	0.03770
2	Svislé kce	smíšené zdivo	P	0.21200	0.09750
3	Stropy	dřevěné s rovným podhledem	S	0.07900	0.07900
4	Zastřešení	krov vázaný sedlový	S	0.07300	0.07300
5	Krytiny střech	tašková pálená	S	0.03400	0.03400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0.00900	0.00900
7	Vnitřní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.05800	0.05800
8	Fasádní omítky	hrubá vápenocementová	S	0.02800	0.02800
9	Vnější obklady	nevyskytují se	CH	0.00500	0.00000
10	Vnitřní obklady	kuchyň a koupelna keramické	S	0.02300	0.02300
11	Schody	nevyskytují se	CH	0.01000	0.00000
12	Dveře	dřevěné	S	0.03200	0.03200
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0.05200	0.05200
14	Podlahy obytných místnost.	PVC	S	0.02200	0.02200
15	Podlahy ostatních místností	cementový potěr, dlažba	S	0.01000	0.01000
16	Vytápění	etážové s kotlem na PP	S	0.05200	0.05200
17	Elektroinstalace	220 V/380 V, automaty	S	0.04300	0.04300
18	Bleskosvod	osazen	S	0.00600	0.00600
19	Rozvod vody	studené i teplé	S	0.03200	0.01470
20	Zdroj teplé vody	EI boiler	S	0.01900	0.01900
21	Instalace plynu	nevyskytuje se	CH	0.00500	0.00000
22	Kanalizace	provedena	S	0,03100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	linka, dřez, sporák	S	0.00500	0.00500
24	Vnitřní hygienic. vybavení	vana, umyvadlo	S	0.04100	0.04100
25	Záchod	splachovací	S	0.00300	0.00300
26	Ostatní	nevyskytuje se	CH	0.03400	0.00000
N	Navíc	-	-	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.78724
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-		0.78724
Základní cena upravená	ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p x K _{pod}		Kč / m ³		3 919,24,-

2.1.1.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří rodinného domu se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty a stáří nebylo znalci sděleno ani na Stavebním úřadě v Kaplici. Dle odborného odhadu znalce lze dovodit na stáří 80 – 90 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou.

Rok odhadu	2010
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1930
Stáří	80 let
Předpokládaná další životnost	60 let
Celková životnost	140 let
Procento ročního opotřebení	0,714 %
Opotřebení celkem	57,14 %

2.1.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	2 130,00,-
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	3 919,24,-
Obestavěný prostor	OP	m ³	529,45
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	2 075 043,13,-
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena		Kč	2 075 043,13,-
Opotřebení	57,14	%	- 1 185 738,93,-
Cena časová rodinného domu č.p. 44 ke dni odhadu		Kč	889 304,20,-

2.1.2 Hospodářské příslušenství k č.p. 44

2.1.2.1 Popis

Jedná se pravděpodobně o nepodsklepený dům přibližně obdélníkového půdorysu s jedním nadzemním podlažím /1.NP/, volnou půdou a sedlovou střechou. Objekt je oceňován jako rodinný dům, i když není přesně známo využití celého objektu. Dle fotografií je v objektu možná umístěna bytová jednotka.

Konstrukci tvoří cihelné zdivo. Krov je dřevěný vázaný s taškovou krytinou a v místě s menším spádem krytinou plechovou. Hlavní vstup do domu je ze severní fasády.

V 1.NP objektu jsou pravděpodobně jedna bytová jednotka neznámé velikosti. Dům je bezprostředně napojen na přívod elektrické energie, na obecní vodovod a kanalizace je svedena do septiku.

Základy : základové pasy bez izolace proti zemní vlhkosti

Nosná konstrukce : zděná z cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková, přístavba plechová

Oplechování : kompletní z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : osazen

Napojení na přípojky : elektro, vodovod a kanalizace

Popis vybavení 1.NP

Vnitřní úprava stěn : vápenná omítka štuková
 Obklady : v koupelně i kuchyni keramické
 Strop : dřevěný s rovným omítnutým podhledem
 Podlaha a dlažby : PVC, dlažba, jekor
 Schodiště : pravděpodobně se nevyskytuje
 Okna : dřevěná zdvojená
 Dveře : dřevěné plné i prosklené
 El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty
 Vytápění : etážové
 Rozvod vody : studené i teplé
 Sanitární zařízení : koupelna a WC
 Rozvod plynu : není instalován
 Zdroj teplé vody : EI boiler
 Kuchyňské vybavení : linka, sporák, dřez

Podkroví

Volná půda

Technický stav :

Odpovídá svému stáří a nepravděpodobně prováděné běžné údržbě a je celkově průměrný až zanedbaný. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti jsou původní. Část prvků krátkodobé životnosti byla v průběhu životnosti vyměněna (např. koupelna, topení, vnitřní rozvody).

2.1.2.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření. Výpočty zastavěných ploch a obestavěného prostoru jsou prováděny podle zásad přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
9,90 * 7,60	= 75,24	= 3,00	225,72
celkem 1.NP	75,24		225,72
9,90 * 7,60	= 75,24	2,50/2 = 1,25	94,05
celkem zastřešení	75,24		94,05
celkem OP hospodářské příslušenství			319,77 m ³

2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním určen k rodinnému bydlení, 100 % podlahové plochy místností je určena k bydlení, a jelikož má max tři byty, jedno nadzemní podlaží bez zařízeného podkroví, splňuje požadavky na rodinný dům dle ustanovení § 3, odst. C) vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb.

Zastavěná plocha 1.NP je 75,24 m².

Zastavěná plocha 1.PP je 0,00 m².

Poměr zastavěných ploch : 1.PP/1.NP = 0,00/75,24 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu je podsklepen do 1/2 zastavěné plochy 1.NP / zde zcela nepodsklepen /

Zastavěná plocha 1.NP je 75,24 m².

Zastavěná plocha podkroví 0,00 m².

Poměr zastavěných ploch : podkroví/1.NP = 00,00/75,24 = 0,00 % Tj. objekt rodinného domu nemá zařízené podkroví v celé ploše 1.NP

Rodinný dům je typem „A“ – nepodsklepený, jednopodlažní bez zařízeného podkroví, se sklonitou střechou a se základní cenou 2 290,- Kč/ m³

2.1.2.4 Koeficienty

Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky (1.NP, nezařízené podkroví, sedlová střecha)		Typ	A		
		ZC	2 290,- Kč/m ³		
Obestavěný prostor objektu dle projektu		OP	m ³	319,77	
Koeficient polohový	příloha č. 13 vyhlášky – neuplatněno		K _s	1,00	
Koeficient podkroví	neuplatněno		K _{pod}	1,00	
Koeficient změny ceny staveb	dle přílohy č.38 vyhl.		K _i	2,173	
Koeficient prodejnosti	dle přílohy č.39 vyhl. neuplatněno		K _p	1,000	
Základní cena po první úpravě	= ZC x K _{pod} x K _{řad}	Kč/m ³	ZC'	2 290 Kč/m ³	
Požizovací cena konstrukcí navíc	Cena odhadnuta znalcem	Kč	CK	0,00,-	
Podíl ceny konstrukce navíc	= CK/ (ZC' x OP x K _s x K _i)	-	PK	0,00,-	
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, A = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl. Č.14	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy bez izolace	P	0.08200	0.03770
2	Svislé kce	cihelné zdivo	S	0.21200	0.21200
3	Stropy	dřevěné s rovným podhledem	S	0.07900	0.07900
4	Zastřešení	krov vázaný sedlový	S	0.07300	0.07300
5	Krytiny střech	tašková pálená	S	0.03400	0.03400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0.00900	0.00900
7	Vnitřní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.05800	0.05800
8	Fasádní omítky	omítky vápenné štukové	S	0.02800	0.02800
9	Vnější obklady	nevyskytují se	CH	0.00500	0.00000
10	Vnitřní obklady	kuchyň a koupelna keramické	S	0.02300	0.02300
11	Schody	nevyskytují se	CH	0.01000	0.00000
12	Dveře	dřevěné	S	0.03200	0.03200
13	Okna	dřevěná zdvojená	S	0.05200	0.05200
14	Podlahy obytných místnost.	PVC	S	0.02200	0.02200
15	Podlahy ostatních místností	cementový potěr, dlažba	S	0.01000	0.01000
16	Vytápění	etážové s kotlem na PP	S	0.05200	0.05200
17	Elektroinstalace	220 V, automaty	P	0.04300	0.01980
18	Bleskosvod	osazen	S	0.00600	0.00600
19	Rozvod vody	studené i teplé	S	0.03200	0.01470
20	Zdroj teplé vody	EI boiler	S	0.01900	0.01900
21	Instalace plynu	nevyskytuje se	CH	0.00500	0.00000
22	Kanalizace	provedena	S	0,03100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	linka, dřez, sporák	S	0.00500	0.00500
24	Vnitřní hygienic. vybavení	vana, umyvadlo	S	0.04100	0.04100
25	Záchod	splachovací	S	0.00300	0.00300
26	Ostatní	nevyskytuje se	CH	0.03400	0.00000
N	Navíc	-	-	0.00000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.87850

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0.87850
Základní cena upravená	ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p x K _{pod}		Kč / m ³	4 371,57,-

2.1.2.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří rodinného domu se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty a stáří nebylo znalci sděleno ani na Stavebním úřadě v Kaplici. Dle odborného odhadu znalce lze dovodit na stáří 50 – 60 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti a část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou.

Rok odhadu	2010
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1960
Stáří	50 let
Předpokládaná další životnost	50 let
Celková životnost	100 let
Procento ročního opotřebení	1,000 %
Opotřebení celkem	50,00 %

2.1.2.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	2 130,00,-
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	4 371,57,-
Obestavěný prostor	OP	m ³	319,77
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	1 397 895,45,-
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena		Kč	1 397 895,45,-
Opotřebení	50,00	%	- 698 947,73,-
Cena časová hospodářského příslušenství ke dni odhadu		Kč	698 947,73,-

2.1.3 Stodola (§ 3)

2.1.3.1 Popis

Uzavírá usedlost na západní straně dvora, jedná se o obdélníkový, jednopodlažní objekt se sedlovou střechou.

Popis konstrukcí:

Objekt je zděný z masivního kamenného zdiva, bez zastropení, s dřevěným krovem vaznicové soustavy a cementovou taškovou krytinou. Objekt je bez podlahových konstrukcí, bez klempířských prvků a jiných konstrukcí a zařízení.

V objektu nejsou rozvedeny žádné inženýrské sítě. Ostatní konstrukce a prvky se též nevyskytují.

Technický stav objektu:

Odpovídá svému stáří a neprováděné běžné údržbě a je celkově zchátralý, do objektu zatéká, část střechy chybí. Stáří stavby je uvažováno 80 let.

2.1.3.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
16,40 * 7,30	= 119,72	= 3,30	395,08
celkem 1.NP	119,72		395,08
16,40 * 7,30	= 119,72	3,50/2 = 1,75	209,51
celkem zastřešení	119,72		209,51
celkem OP stodola			604,59 m ³

PŘEHLED VÝMĚR OBJEKTU

Podlaží	Zastavěná plocha (m ²)	Výška (m)	Obestavěný prostor (m ³)
1. NP	119,72	6,00	395,08
Celkem všechna podlaží	119,72		395,08
Zastřešení			209,51
Celkem budova			604,59
Výpočet průměrné výšky a zastavěné plochy podlaží			
Počet podlaží	1		
Průměrná zastavěná plocha	119,72 : 1 = 119,72 m ²		
Průměrná výška podlaží	(119,72 * 6,00) / 119,72 = 6,00 m		

2.1.3.3 Zjištění charakteru objektu

Zastavěná plocha objektu je 119,72 m², což je méně než 150 m², nemůže proto jít o halu. Nelze jej zařadit podle účelu užití mezi stavby oceňované podle § 5 až 12 vyhlášky. Ocenění se proto provede dle § 3 vyhlášky jako BUDOVA – objekt pro skladování typu “S” .

Budova pro skladování je stavbou typu „S“ se základní cenou 2 231,- Kč/m³

2.1.3.4 Koeficienty

Budova podle § 3 a přílohy č. 2 vyhlášky – objekt pro skladování		typ	S	
(1.NP, sedlová střecha)		ZC	2 231,- Kč/ m ³	
Obestavěný prostor části objektu	OP	m ³	604,59	
Průměrná zastavěná plocha	PZP	m ²	119,72	
Průměrná výška podlaží	PVP	m	6,00	
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 4 vyhlášky)	K ₁	0,939	
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 + 6,60 / PZP)	K ₂	0,9761	
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 + 2,10 / PVP)	K ₃	0,65	
Koeficient polohový	(příloha č. 13 vyhlášky)	neuplatněno	K ₅	1,00
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 38 vyhlášky)		K _i	2,160
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	neuplatněn	K _p	1,000
Pořizovací cena kce navíc	Cena vypočtená znalcem	Kč	CK	0,00,-
Podíl ceny podkroví a vrat	= CK/ (ZC x OP x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₅ x K _i)		PK	0,000

koeficient vybavení stavby		S = standardní provedení, CH = chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní			
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy bez izolace	P	0.13200	0.06070
2	Svislé konstrukce	zděné z kamene	S	0.30400	0.30400
3	Stropy	se nevyskytují	CH	0.13800	0.00000
4	Zastřešení	dřevěný krov sedlový	S	0.07000	0.07000
5	Krytiny střech	tašková	S	0.02900	0.02900
6	Klempířské konstrukce	nevyskytuje se	CH	0.00700	0.00000
7	Úprava vnitřních povrchů	nevyskytuje se	CH	0.04200	0.00000
8	Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky částečně	P	0.02900	0.01330
9	Vnitřní obklady keramické	neuvažuje se	-	-	-
10	Schody	se nevyskytují	CH	0.01800	0.00000
11	Dveře	se nevyskytují	CH	0.02400	0.00000
12	Vrata	dřevěná	S	0.03000	0.03000
13	Okna	pravděpodobně se nevyskytují	CH	0.03400	0.00000
14	Povrchy podlah	se nevyskytují	CH	0.02900	0.00000
15	Vytápění	neuvažuje se	-	-	-
16	Elektroinstalace	se nevyskytují	CH	0.05800	0.00000
17	Bleskosvod	nevyskytuje se	CH	0.00400	0.00000
18	Vnitřní vodovod	neuvažuje se	-	-	-
19	Vnitřní kanalizace	neuvažuje se	-	-	-
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	neuvažuje se	-	-	-
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	-	-
23	Vnitřní hygienická zařízení	neuvažuje se	-	-	-
24	Výtahy	neuvažuje se	-	-	-
25	Ostatní	nevyskytuje se	CH	0.05200	0.00000
26	Instalační jádra	neuvažuje se	-	-	-
	CELKEM			1.00000	0.50710
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	0.50710
Základní cena upravená		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ Kč / m ³		ZCU	1 454,21,-

2.1.3.5 Stáří a opotřebení

Původní stáří rodinného domu se znalci nepodařilo zjistit, nedochovaly se žádné písemné dokumenty a stáří nebylo znalci sděleno ani na Stavebním úřadě v Kaplici. Dle odborného odhadu znalce lze dovodit na stáří 80 – 90 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i prvky krátkodobé životnosti jsou původní. Výpočet opotřebení je proveden lineární metodou.

Rok odhadu	2010
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1930
Stáří	80 let
Předpokládaná další životnost	15 let
Celková životnost	95 let
Procento ročního opotřebení	1,052 %
Opotřebení celkem	84,21 %

2.1.3.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	2 231,00,-
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	1 454,21,-
Obestavěný prostor	OP	m ³	604,59
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	879 197,96,-
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena		Kč	879 197,96,-
Opotřebení	84,21	%	- 740 377,23,-
Cena časová stodoly ke dni odhadu		Kč	138 820,73,-

2.1.4 Garáž (§ 8)

2.1.4.1 Popis

Objekt garáže je postaven u jižní fasády hospodářského příslušenství. Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu s rovnou střechou bez možnosti vestavby podkroví. V objektu je jedno stání pro osobní automobil.

Zda je objekt napojen na inženýrské sítě není možné zjistit. Pravděpodobně ne.

Nosná konstrukce : zděná z plných cihel

Izolace : není možno zjistit

Stropy : není možno zjistit

Schodiště : nevyskytuje se

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná štuková

Zastřešení : není možno zjistit

Střecha : šikmá o malém spádu

Střešní krytina : asi plechová

Oplechování : pozinkovaný plech

Okna : není možno zjistit

Vrata : dřevěná

Bleskosvod : není instalován

Technický stav :

objekt je pravděpodobně mladší než přilehlá stavba hospodářského příslušenství, stav průměrný až zanedbaný, neprováděná běžná údržba

2.1.2.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry jsou odhadnuty znalcem. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
3,00 * 6,00	= 18,00	= 2,40	43,20
celkem 1.NP a zastřešení	18,00		43,20
celkem OP garáž		43,20 m ³	

2.1.2.3 Zjištění charakteru objektu

Stavba je svým charakterem a svým využitím určena ke garážování, jde o stavbu, která plní funkci příslušenství stavby hlavní, a proto se provede ocenění dle § 8 vyhlášky jako garáž.

Garáž je stavba typu „B“ se základní cenou 1 375,- Kč/m³

2.1.2.4 Koeficienty

Stavba garáže dle § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky - (1.NP, rovná střecha)			typ	B/I	
			ZC	1 375,- Kč/ m ³	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	43,20	
Koeficient polohový	příloha č. 13 vyhlášky	neuplatněn	K ₅	1,00	
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	příloha č. 38 vyhlášky		K _i	2,167	
Koeficient prodejnosti	příloha č. 39 vyhlášky		K _p	1,000	
Koeficient zařízení podkroví	neuplatněn	Kč	K _{pod}	1,00	
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, C= chybí, P = podstandardní, N = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy	P	0.06200	0.028520
2	Obvodové konstrukce	zděná	S	0.30100	0.30100
3	Stropy	rovný nespalný	S	0.26200	0.26200
4	Krovy	neuvažuje se	-	-	-
5	Krytina	plechová	S	0.05700	0.05700
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0.02900	0.02900
7	Úprava povrchů	vápenné omítky	S	0.04800	0.04800
8	Dveře	nevyskytují se	CH	0.02700	0.00000
9	Okna	nevyskytují se	CH	0.01400	0.00000
10	Vrata	dřevěné	S	0.06800	0.06800
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0.07200	0.07200
12	Elektroinstalace	nevyskytuje se	CH	0.06000	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.86552
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)		K ₄	0.86552
Základní cena upravená		ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	Kč / m ³	ZCU	2 578,93,-

2.1.2.5 Stáří a opotřebení

Rok odhadu	2010
Rok kolaudace / začátek užívání /	1970
Stáří	40 let
Předpokládaná další životnost	40 let
Celková životnost	80 let
Procento ročního opotřebení	1,25 %
Opotřebení	50,00 %

2.1.2.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč / m ³	1 375,00,-
Základní cena upravená	ZCU	Kč / m ³	2 578,93,-

Obestavěný prostor	OP	m ³	43,20
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	111 409,56,-
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	111 409,56,-
Opotřebení	50,00	%	- 55 704,78,-
Cena časová garáže ke dni odhadu		Kč	55 704,78,-

2.1.5 Vedlejší stavby (§ 7)

2.1.5.1 Kolna

2.1.5.1.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt obdélníkového půdorysu, který je umístěn na severní hranici usedlosti. Je zděný z kamenného zdiva se sedlovou střechou.

Základy : kamenné pasy

Nosná konstrukce : zděná z kamenného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : vápenná omítka

Strop : dřevěný trámový

Střeška : sedlový krov vázaný

Střešní krytina : tašková

Klempířské konstrukce : žlaby a svody z pozinku

Bleskosvod : proveden

Vrata : kovová

Okna : nevyskytují se

Podlaha : hliněná

Technický stav objektu:

Odpovídá svému stáří a neprováděné běžné údržbě a je celkově zchátralý, do objektu zatéká. Stáří stavby je uvažováno 80 let.

2.1.5.1.2 Výměry pro ocenění

Jednotlivé rozměry vycházejí z provedených kontrolních měření. Výpočty jsou prováděny podle přílohy č. 1 výše uvedené vyhlášky.

OBESTAVĚNÝ PROSTOR OP

rozměry v části (m)	plocha (m ²)	výška (m)	OP (m ³)
12,30 * 4,60	= 56,58	= 3,30	186,71
celkem 1.NP	56,58		186,71
12,30 * 4,60	= 56,58	2,40/2 = 1,20	67,90
celkem zastřešení	56,58		67,90

celkem OP kolna	254,61 m ³
-----------------	-----------------------

2.1.5.1.3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt je svým stavebním uspořádáním určen převážně ke skladování, svou zastavěnou plochou 56,62 m² nepřesahuje 100 m², nejedná se tudíž o budovu a jelikož tvoří příslušenství stavby hlavní, lze konstatovat, že se jedná o vedlejší stavbu.

Ocenění se provede dle § 7 vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění novel vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č.8 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou dle odst. 2 .

Kolna je vedlejší stavbou typu „A/I“ se základní cenou 1 250,- Kč/ m³

2.1.5.1.4 Koeficienty

Vedlejší stavba dle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky - (1.NP, sedlová střecha)			typ ZC	A/I 1 250,- Kč/ m ³	
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³ 254,61	
Koeficient polohový	(příloha č. 13 vyhlášky)	neuplatněn	K ₅	1,00	
Koeficient změny cen staveb k CÚ 94	(příloha č. 38 vyhlášky)		K _i	2,160	
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	neuplatněn	K _p	1,00	
Koeficient zařízení podkroví		neuplatněn	K _{pod}	1,00	
koeficient vybavení stavby	S = standardní provedení, CH= chybí, P = podstandardní, A = nadstandardní				
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl příl.č. 14	Upravený podíl
1	Základy	základové betonové pasy	P	0.06200	0.02850
2	Obvodové konstrukce	zděné tl. 450 mm	S	0.30400	0.30400
3	Stropy	dřevěné	P	0.19300	0.08878
4	Krovy	dřevěný vázaný	S	0.10800	0.10800
5	Krytina	tašková pálená	S	0.06900	0.06900
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0.01900	0.01900
7	Úprava povrchů	omítka vápenná	S	0.04900	0.04900
8	Schodiště	nevyskytuje se	CH	0.03800	0.00000
9	Dveře - vrata	kovové	S	0.03100	0.03100
10	Okna	nevyskytuje se	CH	0.01000	0.00000
11	Podlahy	nevyskytuje se	CH	0.06800	0.00000
12	Elektroinstalace	nevyskytuje se	CH	0.04900	0.00000
	CELKEM			1.00000	0.69728
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)			K ₄	0.69728
Základní cena upravená	ZC x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p		Kč / m ³	ZCU	1 882,66,-

2.1.5.1.5 Stáří a opotřebení

Rok odhadu	2010
Rok kolaudace / začátek užívání / odhad	1930
Stáří	80 let
Předpokládaná další životnost	15 let
Celková životnost	95 let

Procento ročního opotřebení	1,052 %
Opotřebení	84,21 %

2.1.5.1.6 Výpočet ceny

Základní cena	ZC	Kč/m ³	1 250,00,-
Základní cena upravená	ZCU	Kč/m ³	1 882,66,-
Obestavěný prostor	OP	m ³	254,61
Výchozí cena objektu	CN = ZCU x OP	Kč	479 343,04,-
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění dokončenosti stavby		Kč	479 343,04,-
Opotřebení	84,21	%	- 403 654,78,-
Cena kolny ke dni odhadu		Kč	75 688,26,-

2.1.6 Venkovní úprava (§ 10)

Znalci se podařilo dokumentovat všechny venkovní úpravy, které tvoří příslušenství objektu č.p. 44. Pro potřeby ocenění je postačující provést ocenění zjednodušeným způsobem. Z ohledání nemovitosti se jedná zejména o :

- Vodovodní přípojka
- Kanalizační přípojka
- Zpevněné plochy
- Ploty a vrata plotová

Ocenění venkovních úprav :

Ocenění venkovních úprav se provede dle § 10 odst. 2 vyhl. zjednodušeným způsobem ve výši 3,50 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované dle § 5 vyhl. (rodinný dům a hospodářské příslušenství) a z ceny stavby nebo staveb tvořící příslušenství k nim.

Výpočet ceny reprodukční venkovních úprav :

Cena stavby objektu bydlení č.p. 44	2 075 043,13,- Kč
Cena stavby hospodářského příslušenství	1 397 895,45,- Kč
Cena stavby stodoly	879 197,96,- Kč
Cena stavby garáže	111 409,56,- Kč
Cena stavby kolny	479 343,04,- Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	4 942 889,14,- Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena reprodukční venkovních úprav zjednodušeným způsobem	173 001,12,- Kč

Výpočet ceny časové venkovních úprav :

Cena stavby objektu bydlení č.p. 44	889 304,20,- Kč
Cena stavby hospodářského příslušenství	698 947,73,- Kč
Cena stavby stodoly	138 820,73,- Kč
Cena stavby garáže	55 704,78,- Kč
Cena stavby kolny	75 688,26,- Kč
Cena staveb rozhodných pro výpočet celkem	1 914 170,43,- Kč
Výše procentuelního podílu venkovních úprav stanovená znalcem	x 3,50 %
Cena časová venkovních úprav zjednodušeným způsobem	66 995,97,- Kč

2.1.6 Pozemek st. parcela č. 20 a parcela č. 237/1

2.1.6.1 Metodika výpočtu ceny pozemku

Cena pozemku se zjistí tzv. indexovou metodou tzn. porovnáním srovnávacího (pozemek o známé ceně a výměře) a oceňovaného pozemku na základě indexů (koeficientů), které se mezi sebou pronásobí a výsledným indexem se násobí cena srovnávacího pozemku.

2.1.6.2 Výpočet ceny pozemku indexovou metodou

Výše uvedený pozemek st. parcela č. 20 – zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn na části své výměry oceňovanými stavbami a má výměru 512 m². Parcela č. 237/1 – zahrada tvoří s výše uvedeným pozemkem jednotný funkční celek a má výměru 1258 m². Celková výměra oceňovaných pozemků je 1770 m².

Srovnávací pozemek je nabízen k prodeji na internetovém serveru a leží v části obce Blansko a je určen stávajícím územním plánem pro výstavbu rodinného domu. Z důvodu zatím ní realizace prodeje je nabídková cena srovnávacího pozemku redukována koeficientem 0,85.

OCENĚNÍ POZEMKU INDEXOVOU POROVNÁVACÍ METODOU			
a) srovnávací pozemek (známá cena a výměra)			
Poloha srovnávacího pozemku	samostatná část obce Kaplice, objekty pro bydlení, okraj zastavěné části obce		
Popis srovnávacího pozemku	Pozemek určený stávající ÚP pro výstavbu RD, možnost napojení na EI a vodovod, vlastní studna, nezpevněný příjezd, běžný hluk a prach od dopravy, žádné ochranné pásmo		
Výměra srovnávacího pozemku	VS	m ²	1000

Cena srovnávacího pozemku	CS	Kč	314 500,00,-
Jednotková cena srovnávacího pozemku	JCS = CS/VS	Kč/m ²	314,50,-
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	samostatná část obce Blansko, venkovská zástavba	0.85
B	Typ stavebního pozemku	připravený částečně	1.30
C	Třída velikosti obce	5 až 10 tisíc obyvatel	0.70
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita s vesnickými rodinnými domy	1.10
E	Územní připravenost, infrastr.	střední -	0.70
F	Speciální charakteristiky	Nejsou	1.00
Celkový index srovnávacího pozemku	$I_s = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-	0.5956
b) oceňovaný pozemek			
Poloha srovnávacího pozemku	samostatná část obce Kaplice, objekty pro bydlení, okraj zastavěné části obce		
Popis srovnávacího pozemku	Pozemek zastavěný stavbou RD, možnost napojení na EI a vodovod, zpevněný příjezd, zvýšený hluk a prach od dopravy, žádné ochranné pásmo		
Výměra srovnávacího pozemku	512 + 1258	m ²	
Koeficienty pro výpočet indexu			
A	Územní struktura	samostatná část obce Blansko, venkovská zástavba	0.85

B	Typ stavebního pozemku	připravený částečně	1.40
C	Třída velikosti obce	5 až 10 tisíc obyvatel	0.70
D	Obchodní resp. průmysl. poloha	lokalita s vesnickými rodinnými domy	1.10
E	Územní připravenost, infrastr.	střední -	0.70
F	Speciální charakteristiky	hluk od sousední komunikace	0.90
Celkový index srovnávacího pozemku		$I_o = A \times B \times C \times D \times E \times F$	-
Poměr indexů		$P_i = I_o / I_s$	-
Jednotková cena oceňovaného pozemku č. 20		$JCC = JCS \times P_i$	Kč/m ²
Cena oceňovaného pozemku			Kč
Jednotková cena oceňovaného pozemku č. 237/1		$JCC = JCS \times P_i \times 0,40$	Kč/m ²
Cena oceňovaného pozemku			Kč
Spoluvlastnický podíl oceňovaného pozemku			-
			1/1
Cena obvyklá výše oceňovaných pozemků ke dni odhadu		Kč	309 460,00,-

Rekapitulace časové a reprodukční ceny ke dni odhadu

Stavba	Časová cena	Opotřebení	Reprodukční cena
Rodinný dům č.p.44	889 304,20,- Kč	57,14 %	2 075 043,13,- Kč
Hospodářské příslušenství	698 947,73,- Kč	50,00 %	1 397 895,45,- Kč
Stavba stodoly	138 820,73,- Kč	84,21 %	879 197,96,- Kč
Vedlejší garáže	55 704,78,- Kč	50,00 %	111 409,56,- Kč
Vedlejší stavba kolny	75 688,26,- Kč	84,21 %	479 343,04,- Kč
Venkovní úpravy	66 995,97,- Kč		173 001,12,- Kč
Stavby celkem / zaokrouhlo /	1 981 170,00,- Kč		5 115 890,00,- Kč
Pozemky st. parcela č. 200 a parcela č. 237/1	309 460,00,- Kč		309 460,00,- Kč
celkem	2 290 630,00,- Kč		5 425 350,00,- Kč

2.2 Výnosová hodnota

2.2.1 Metodika ocenění výnosovou hodnotou

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. Výše uvažovaného nájemného 5 000,- Kč/měsíc vychází ze součtu nájemného za celý rodinný dům a za užívání hospodářských objektů a pozemků.

Výnosové ocenění – konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného		
Objekt rodinný dům	Nájemné ročně – předpoklad v daném místě, objekt ke dni ocenění	
Nájemné / odhad dle místních poměrů reálně dosažitelný /	Kč/měsíc	6 000
Počítáno 12 měsíců	měsíců/rok	12
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč/rok	72 000,00,-
Výdaje na dosažení příjmů		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena RD vč. příslušenství	RC (Kč)	5 115 890,00,-
Časová cena RD včetně příslušenství	ČC (Kč)	1 981 170,00,-
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30
Stáří stavby původní	S (roků)	80 let
Celková životnost	Z (roků)	140
Opotřebení hlavní stavby	A (%)	57,14
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,75
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%)	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,03
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitostí / dle odhadu provedeného znalcem /	Kč/rok	2 000,00,-
Pojištění nemovitostí / $0.0012 \times RC$ /	Kč/rok	6 139,00,-
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy / $0.0070 \times RC$ /	Kč/rok	35 811,00,-
Správa nemovitostí	Kč/rok	0,00,-
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem $(\dot{C}C \times i) / (q)^T - 1$	Kč/rok	41 643,00,-
Jiné náklady	Kč	0,00,-
Roční nájemné z pozemku	Kč	0,00,-
Celkem výdaje ročně	Kč	85 593,00,-
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	72 000,00,-
Výdaje ročně celkem	Kč	85 593,00,-
Čisté roční nájemné	Kč	- 13 593,00,-
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného ?	ano	Výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	- 13 593,00,-
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,00
Výnosová hodnota před provedením opravy a bez provize	Kč	0,00,-
Odpočet nákladů na opravu pro znovuzprovoznění	Kč	0,00,-
Výnosová hodnota RD včetně příslušenství ke dni odhadu	Kč	0,00,-

2.3 Porovnávací indexová metoda

2.3.1 Porovnávací metoda indexová

Ocenění porovnávací metodou bylo znalcem provedeno na základě porovnání podobných staveb rodinných domů jako celek, protože je dle zkušeností znalce u těchto typů staveb výstižnější oproti např. porovnávací metodou standardní jednotkové tržní ceny. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, které bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu.

Znalec provedl výběr srovnávacích objektů jednak ze své databáze a jednak z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni odhadu na internetu na serveru www.SREALITY.cz a www.reralitymix.cz.

Porovnávací kritéria :

- poloha nemovitosti
- velikost nemovitosti
- příslušenství nemovitosti včetně možnosti napojení na inženýrské sítě
- technický stav nemovitosti
- korekce pramene ceny

V současné době je oceňovaný areál nabízen na internetových realitních serverech k prodeji :

Oceňovaný areál

Prodej rodinného domu – usedlosti v Kaplici, část obce Blansko č.p. 44



Nabízíme k prodeji venkovské stavění o 3 bytových jednotkách s garáží. Dispozice 1. - byt 2+1 s verandou a půda, vytápění na tuhá paliva. 2.- byt 2+1, vytápění na tuhá paliva. 3.- byt 2+1 k rekonstrukci. U domu je velká zahrada, vlastní studna, garáž, dvůr a stodola s kamenným sklepením a studnou. Zastavěná plocha objektu je 512 m², zahrada má výměru 1258 m². Dům je napojen na inženýrské sítě, má vlastní jímku. Je zde možnost dalšího rozšíření obytné části. Dobrá dopravní dostupnost. V objektu se nachází stodola - nutno rekonstruovat. Na zahradě se nachází jezírko a pergola. V domě je zaveden internet a telefonní přípojka.

Zastavěná plocha vč. dvora : 512 m²

Užitná plocha : 150 m²

Celková cena pozemku : 1770 m²

Nabídková cena : 1 390 000,- Kč

Výpočet je zpracován v níže uvedené tabulce, stručný popis srovnávacích rodinných domů (doslovně převzaté inzeráty) :

Srovnávací objekt č.1

Prodej rodinného domu – usedlosti v Besednici, 10 km od Kaplice .



Menší statek s uzavřeným dvorem, stodolou a zahradou v řadové zástavbě v Besednici, 10 km od Kaplice. Obytnou část tvoří dvě obytné místnosti, kuchyně a koupelna. Na obytnou část navazuje stodola, přes níž je přístup do zahrady. Elektřina 220 i 380 V zavedena, voda z vodovodního řadu, odkanalizování do obecní kanalizace, topení na tuhá paliva. Dvůr je uzavřen obytnou částí, stodolou, sousední zdí a zdí se vstupními vraty. Zastavěná plocha včetně dvora 240 m², celková výměra pozemků 388 m²

Zastavěná plocha vč. dvora : 240 m²

Užitná plocha : 215 m²

Celková cena pozemku :388 m²

Nabídková cena : 420 000,- Kč

Srovnávací objekt č.2

Prodej rodinného domu – usedlosti v Netřebicích, 6 km od Kaplice .



Nabízíme zemědělskou usedlost 2+2 v klidné části obce Netřebice nedaleko města Český Krumlov. Nemovitost se skládá ze dvou obytných budov 1+1 a 1+1, na které navazují bývalé chlévy a stodola. Zastavěná plocha domu činí 850 m², obytná je cca 80 m². V přízemí je BJ 1+1, nachází se zde předstíň, kuchyň, jeden pokoj a spíž a dále je zde vejmínek 1+1.

O vytápění se starají kamna na tuhá paliva, voda je k dispozici ze dvou vlastních studní. Je tu možnost napojit se na obecní vodovod, kanalizaci a plyn. K domu náleží kůlna, hospodářská budova, uzavřený dvůr a udržovaná zahrada s

ovocnými stromy o rozloze 350 m². Celá nemovitost je oplocen . Romantická nemovitost je v původním stavu, ale je udržovaná, vhodná jak k trvalému bydlení, tak k rekreaci.

Zastavěná plocha vč. dvora : 850 m²

Užitná plocha : 100 m²

Celková cena pozemku : 1200 m²

Nabídková cena : 1 249 000,- Kč

Srovnávací objekt č.3

Prodej rodinného domu – usedlosti v Benešově nad Černou, 8 km od Kaplice .



Prodej, Dům RD samostatný, 150m², Dluhoště - Nabízíme k prodeji zemědělskou usedlost s obytnou částí a se zahrádkou v katastrálním území Dluhoště, obec Benešov nad Černou, 8 km od Kaplice. Zastavěná plocha o výměře 766 m². Obytnou část, která je po rekonstrukci a je charakteru rodinného domku tvoří tři místnosti, kuchyň, obývací pokoj, sociální zařízení a větší pracovní místnost (např. pro zabíječky). Nemovitost je po celkové rekonstrukci, včetně sedlové střechy a je podsklepená. K příslušenství nemovitosti patří prostorná stodola a hospodářské budovy, které lze též zrekonstruovat a připravit k trvalému bydlení. Má vlastní studnu s pitnou vodou, topení je na dřevo. Objekty spolu uzavírají celou nemovitost. Nemovitost se nachází na slunném místě v krásném prostředí Novohradských hor a je vhodná jak trvalému bydlení tak i k odpočinku. Okolí je ideální pro turistiku a cykloturistiku a další kulturní a odpočinkové aktivity. Autobusové spojení směr Kaplice - Benešov nad Černou. Usedlost je ihned k nastěhování.

Zastavěná plocha : 776 m²

Užitná plocha : 150 m²

Celková cena pozemku : 766 m²

Nabídková cena : 1 660 000,- Kč

Srovnávací objekt č.4

Prodej rodinného domu – usedlosti v Kaplici, část obce Blansko



Dovolujeme si Vám nabídnout ve výhradním zastoupení majitele, uzavřené hospodářské stavení na Kaplicku, zastavěná plocha 1000m², zahrada 1216m². Obytná část 3+2x komora, 2x maštal, pavlač, sýpka, stodola, 2x sklep, zahrada. V celém objektu jsou klenuté cihlové stropy, stodola borová vazba, pálené tašky, nový rozvod elektriky do stavení, voda přivedena do kuchyně, nutno vybudovat kanalizaci - septik. Ke stavení patří zahrada s cca. 20-ti ovocnými stromy. Objekt původně z druhé poloviny 18. století, od konce 14. století byla osada (obec) součástí panství Nové Hradky, kostel sv. Jiří - původně gotický, barokizován v 17. a 18. století, nedaleko osady se nachází zřícenina hradu Sokolčí.

Zastavěná plocha vč. dvora : 1000 m²

Užitná plocha : 150 m²

Celková plocha pozemku : 2216 m²

Nabídková cena : 850 000,- Kč

Srovnávací objekt č.5

Prodej rodinného domu – usedlosti v Malontech, cca 8 km od Kaplice



RD 4+1, Meziříčí - okr. Český Krumlov Nabízíme Vám prodej rodinného domu v obci Meziříčí u Malont v krásné krajině Novohradských hor. Dům prošel v roce 2007 částečnou rekonstrukcí - střecha, část oken, nové vchodové bezpečnostní dveře, dlažby a vestavba podkroví. Dispozičně je dům řešen jako 4+1 s možností rozšíření o další pokoje. V přízemí se nachází kuchyň s jídelním koutem, obývací, ložnice, koupelna, WC a technické zázemí .

V patře se nachází dva nově zbudované pokoje a dvě samostatné půdy. K domu patří garáž dvě dílny, nad nimiž je volný taktéž prostor k využití. U domu je zahrada o výměře 698 m².

Zastavěná plocha vč. dvora : 126 m²

Užitná plocha : 230 m²

Celková plocha pozemku : 824 m²

Nabídková cena : 1 190 000,- Kč

Porovnání objektů

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 1					
Č.	Obec / Lokalita	Velikost /Počet místností	Příslušenství / Garáž	Pozemek (m ²)	Jiné / stav
Oceň. obj.	RD – obec Kaplice, část obce Blansko .	3x 2+1	průměr/ ano	1770	horší, část staveb špatný
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	RD – obec Besednice .	2+1	průměr / ne	388	špatný
2	RD – obec Netřebice	2x 1+1	průměr / ne	1200	průměr
3	RD – obec Benešov nad Černou	4+1	průměr / ne	766	dobry
4	RD – obec Kaplice, část obce Blansko	3+1 a 2+1	průměr / ano	2216	špatný
5	RD – obec Malonty .	4+1	průměr / ne	824	průměr +

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – list 2											
Č.	Cena požadovaná / realizovaná	Koef. redukce na pramen ceny Kr	Cena po redukcii na pramen ceny = (7) * (8)	K 1 Poloha	K 2 Velikost	K 3 Provedení a vybavení	K 4 Celkový stav	K 5 Vliv pozemku	K 6 Úvaha a názor znalce	Index odlišnosti (10 až 15)	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího = (9) / (16) Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	420 000	0,90	378 000	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	1,00	0,693	545 809,-
2	1 249 000	0,85	1 061 650	1,05	1,10	1,00	1,15	0,88	1,00	1,063	999 106,-
3	1 660 000	0,85	1 411 000	0,90	1,20	1,15	1,30	0,90	1,00	1,453	971 001,-
4	850 000	0,85	722 500	1,00	1,20	0,90	0,95	1,05	1,00	1,077	670 658,-
5	1 190 000	0,85	1 011 500	0,90	1,00	1,15	1,20	0,92	1,00	1,143	885 231,-
Celkový průměr										Kč	814 360,-

Minimum	Kč	545 809,-
Maximum	Kč	999 106,-
K1 koeficient na úpravu polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného / lepší > 1, horší < 1 /		
K2 koeficient úpravy na velikost objektu či areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/		
K3 koeficient úpravy na provedení a vybavení staveb v areálu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného /lepší > 1, horší < 1/		
K4 koeficient úpravy na celkový technický stav : / srovnávací objekt celkově lepší : K 4 > 1, horší < 1 /		
K5 koeficient úpravy na vliv pozemku – velikost, vlastnictví : / srovnávací pozemek celkově lepší : K 5 > 1, horší < 1 /		
K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce : / analogicky : srovnávací objekt, kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší : K 6 > 1, horší < 1 /		
Koeficient úpravy na pramen zjištěné ceny – sloupec (8) : skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší		
Io Index odlišnosti Io = K1* K2 * K3 * K4 * K5 * K 6		
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňováním uvažují všechny koeficienty rovny 1,0		

2.4 Rekapitulace a závěr

V níže uvedené tabulce jsou rekapitulovány jednotlivé ceny oceňovaných nemovitostí zjišťovaných různými metodami v rámci výpočtu znalcem. Výsledná obvyklá cena oceňovaných nemovitostí je stanovena znalcem na základě externího ohledání oceňovaných nemovitostí, odborného odhadu, podkladů a zjištění a vychází z uvedených zjištěných cen oceňovaných nemovitostí.

Způsob ocenění	cena
Reprodukční cena	5 425 350,00,- Kč
Věcná hodnota / časová cena /	2 290 630,00,- Kč
Výnosová hodnota	0,00,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	814 360,00,- Kč
Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí dle odborného odhadu znalce ke dni ocenění	810 000,00,- Kč

Závěr :

1. Obvyklá cena výše oceňovaných nemovitostí tj. rodinného domu č.p. 44 v části obce Blansko, v obci Kaplice na st. parcele č. 20 – zastavěná plocha a nádvoří vč. pozemku a pozemek parcela č. 237/1 – zahrada vše včetně příslušenství v katastrálním území Blansko u Kaplice a v obci Kaplice zapsaných na LV 403 a evidované u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Kaplice činí ke dni ocenění

810 000,- Kč

slovy : osmsetdesettisickorunčeských

2. Závady či jednotlivá práva, kromě omezení vlastnického práva zástavním právem smluvním, nebyly znalci povinným sděleny a dle zjištění se znalce nevyskytují. Hodnota zástavního práva smluvního není odečtena od zjištěné obvyklé ceny.

21. září 2010

Ing. Michal Sirový

Příloha :
4x fotodokumentace
1x kopie výpisu z KN, LV 403
1x kopie katastrální mapy

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Předsedy krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.června 1999 č.j. Spr. 823/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1673 - 96/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 96/10.

CERTIFIKÁT QEN

Znalec je držitelem certifikátu QEN - expert v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí vydaný Certifikačním orgánem Ústavu soudního inženýrství v Brně dne 25.6.2009 pod č.95/64/QEN/2009-RE.

Českém Krumlov
21. září 2010

Ing. Michal Sirový

FOTODOKUMENTACE



Pohled na RD č.p. 44 od příjezdové komunikace u



Pohled na stodolu a kolnu z příjezdové komunikace



Pohled na dvůr přes objekt kolny



Pohled na dvůr přes objekt stodoly