

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 4457-814/2017

Objednatel znaleckého posudku: PROKONZULTA a.s.
Křenová 26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Mostky 26, Kaplice, okres Český Krumlov

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 13.07.2017

Zpracováno ke dni: 13.07.2017

Zhotovitel: XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ondřej Busta
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: Praha, dne 21.07.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 26, příslušenství a pozemků parc. č. st. 69, 232, 237/2, 242/3, obec Kaplice, okres Český Krumlov, katastrální území Mostky pro účel insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: Mostky 26

382 41 Mostky

LV: 93

Kraj: Jihočeský

Okres: Český Krumlov

Obec: Kaplice

Katastrální území: Mostky

Počet obyvatel: 7 064

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\,421,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 975,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Z důvodu nezdárné domluvy termínu osobní prohlídky nemovitostí s vlastníkem, bylo po konzultaci s objednatelem přistoupeno k vypracování znaleckého posudku bez možnosti přístupu zhotovitele do oceňovaných nemovitostí. Byla tedy provedena pouze obhlídka z vhodných a přístupných míst v okolí nemovitosti, dne 13.07.2017. Obhlídka byla provedena samostatně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při obhlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, LV 93, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, územní plán města Kaplice.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Buitrago Tewes Andreas, Mostky 26, 38241 Kaplice

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 26, příslušenství a pozemků parc. č. st. 69, 232, 237/2, 242/3, obec Kaplice, okres Český Krumlov, katastrální území Mostky.

6. Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k omezeným možnostem, nebylo umožněno ověřit skutečný stav nemovitostí. Stavba č.p. 26 je dle KN evidována jako objekt k bydlení. K tomuto účelu je pravděpodobně i využívána. Při zpracování znaleckého posudku bylo vycházeno především z informací dostupných z katastrálního úřadu a uvedených na LV 93. Výměry jednotlivých staveb – zastavěné plochy, jsou určovány částečně odměřením z katastrální mapy (ve zkoumaném území KMD, jejíž přesnost a aktuálnost je značně omezena) a částečně odměřením skutečného stavu z ortogonalizovaných leteckých snímků v souřadnicovém systému S-JTSK. Veškeré dostupné na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Je zde tak snaha se co nejvíce přiblížit skutečným rozměrům oceňovaných staveb. Výšky jednotlivých podlaží jsou odhadovány v intervalech běžných pro tento typ staveb.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Přítomnost podzemních podlaží nebylo možné ověřit. Je zde půda a nemá vybudované obytné podkroví. Objekt byl postaven odhadem v roce 1930.

Základy jsou pravděpodobně smíšené, objekt je smíšené konstrukce, tloušťka stěn je odhadem 45 - 60 cm, konstrukce stropů nebyla zjištěna. Střeška je sedlová, střešní krytinu tvoří vlnitý eternit a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispoziční řešení objektu nebylo zjištěno.

Vnitřní úpravy stěn - nezjištěno. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Orientace obytných prostor je pravděpodobně na sever, východ a západ. Vybavení koupelny - nezjištěno a vybavení WC - nezjištěno. Další vybavení v domě (dveře, zárubně, vybavení kuchyně, osvětlovací prvky, podlahy, vytápění, ohřev vody) – nezjištěno.

Do domu je s největší pravděpodobností zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Dle koordinálního výkresu územního plánu, není do zkoumané lokality přivedena kanalizace, vodovod ani plynovod. V ocenění je tedy počítáno pouze s přípojkou elektrické energie.

Stav objektu je na základě provedené vnější obhlídky hodnocen jako podstandardní. Objekt nevykazuje známky provedení větších rekonstrukcí, na objektu jsou pravděpodobně prováděny pouze nezbytné údržby. Rovněž stav přilehlých pozemků a

zázemí zahrady odpovídá pouze běžné údržbě. Stav přilehlých vedlejších staveb je totožný se stavem stavby hlavní. Omezené vizuální zhodnocení objektů z vnějších stran umožňuje hodnotit pouze viditelné konstrukce. Střešní krytiny a vnější úpravy povrchů jsou hodnoceny v ocenění jako podstandardní prvek. Zhodnocení dalších konstrukčních prvků je značně omezené, prakticky nemožné. Na základě tohoto zdůvodnění je uvažováno vybavení a provedení jednotlivých konstrukcí jako standardní.

Na pozemku jsou ovocné a okrasné stromy, pozemek je oplocen pletivem do betonových sloupků a sklon pozemku je mírně svažité. Přístup k objektu je po asfaltové komunikaci, jedná se o soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno a možnost parkování je na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto vedlejší stavby - stodola, 4x kolna. Oceňovaná nemovitost je vzhledem k množství a uspořádání vedlejších staveb pravděpodobně bývalou zemědělskou usedlostí. Konstrukce těchto vedlejších staveb je zděná, střechy mají sedlové s krytinou eternit, betonová taška, vnější úpravy povrchů jsou podstandardní, v části opadané.

Dům je umístěn v části obce, která je stavebně nesrostlá s její sídelní částí. Charakter okolí odpovídá z části zástavbě rodinnými domy se zahradami, z části bez zástavby - louky, ze západní strany pak areál Českého rybářského svazu, z.s. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty. Vybavenost je vztažena k obci Kaplice.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v území se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaných nemovitostech vážnou věcná břemena, jsou jimi dotčeny parcely č. 232, 237/2 a 242/3. Věcná břemena spočívají v právu vedení kanalizace a vodovodu včetně práva odběru vody a právo přístupu a jízdy k vedení kanalizace a vodovodu. Věcná břemena jsou ve prospěch parcel č. 229/1 a st. 70/1

Oceňované pozemky se nacházejí v ochranném pásmu lesa.

Všechny parcely jsou spolu sousedící.

Pro potřeby ocenění nebyl umožněn přístup do zkoumaných objektů. Informace o nemovitosti jsou brány z veřejně dostupných zdrojů, vizuálně ověřeny z dostupných míst. Nejistěné skutečnosti jsou uvažovány na úrovni standardu.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.07.2017 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

9. Obsah znaleckého posudku

I) Ocenění dle cenového předpisu

1. RD č.p. 26
2. Kolna
3. Kolna
4. Kolna
5. Kolna
6. Stodola
7. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
9. Pozemky parc. č. st. 69, 232, 237/2, 242/3
10. Porosty

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

II) Ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

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., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

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: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístupová komunikace ve vlastnictví cizích vlastníků, bez ošetření věcným břemenem	I	-0,03

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,770$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,770$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,770$

1. RD č.p. 26

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:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	22,2*9	=	199,80
Zastřešení	22,2*9	=	199,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	199,80 m ²	3,10 m
Zastřešení	199,80 m ²	1,50 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(22,2*9)*(3,10)	=	619,38 m ³
Zastřešení	(22,2*9)*(1,50)	=	299,70 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	619,38 m ³
Zastřešení	Z	299,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		919,08 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	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20

17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					96,65
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9665

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9665
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 787,34
Plná cena: 919,08 m ³ * 4 787,34 Kč/m ³	=	4 399 948,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 659 992,27 Kč
Koeficient pp	* 0,770
Cena stavby CS	= 508 194,05 Kč
RD č.p. 26 - zjištěná cena	= 508 194,05 Kč

2. 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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	8,1*5,3	=	42,93
Zastřešení	8,1*5,3	=	42,93

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	42,93 m ²	3,00 m
Zastřešení	42,93 m ²	1,90 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(8,1*5,3)*(3,00)	=	128,79 m ³
Zastřešení	(8,1*5,3)*(1,90)	=	81,57 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	128,79 m ³
Zastřešení	Z	81,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		210,36 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	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
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					93,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9362

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9362
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 472,74
Plná cena: 210,36 m ³ * 2 472,74 Kč/m ³	=	520 165,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
---------------------------------------	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	78 024,84 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	0,770
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	60 079,13 Kč
-----------------------	---	---------------------

Kolna - zjištěná cena	=	60 079,13 Kč
------------------------------	---	---------------------

3. Kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	15,9*9,3	=	147,87
Zastřešení	15,9*9,3	=	147,87

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	147,87 m ²	3,00 m	443,61
Zastřešení	147,87 m ²	1,75 m	258,77
Součet	295,74 m²		702,38

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	702,38 / 295,74	= 2,37 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	295,74 / 2	= 147,87 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(15,9*9,3)*(3,00)	=	443,61 m ³
Zastřešení	(15,9*9,3)*(1,75)	=	258,77 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	443,61 m ³
Zastřešení	Z	258,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		702,38 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	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,97
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9697

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9646
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1861
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9697

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 765,83
Plná cena: 702,38 m ³ * 4 765,83 Kč/m ³	=	3 347 423,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **502 113,55 Kč**

Koeficient pp

* 0,770

Cena stavby CS

= **386 627,43 Kč**

Kolna - zjištěná cena

= **386 627,43 Kč**

4. 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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	9,3*10	=	93,00
Zastřešení	9,3*10	=	93,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	93,00 m ²	3,00 m
Zastřešení	93,00 m ²	1,75 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(9,3*10)*(3,00)	=	279,00 m ³
Zastřešení	(9,3*10)*(1,75)	=	162,75 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	279,00 m ³
Zastřešení	Z	162,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		441,75 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	P	6,90	100	0,46	3,17
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
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					93,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9362

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9362
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 472,74
Plná cena: 441,75 m ³ * 2 472,74 Kč/m ³	=	1 092 332,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	163 849,94 Kč
Koeficient pp	*	0,770
Cena stavby CS	=	126 164,45 Kč
Kolna - zjištěná cena	=	126 164,45 Kč

5. 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

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	10,2*6	=	61,20
Zastřešení	10,2*6	=	61,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	61,20 m ²	3,00 m
Zastřešení	61,20 m ²	1,25 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(10,2*6)*(3,00)	=	183,60 m ³
Zastřešení	(10,2*6)*(1,25)	=	76,50 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	183,60 m ³
Zastřešení	Z	76,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		260,10 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	P	6,90	100	0,46	3,17

6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	S	3,80	100	1,00	3,80
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					93,62
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9362

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9362
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 472,74
Plná cena: 260,10 m ³ * 2 472,74 Kč/m ³	=	643 159,67 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 96 473,95 Kč
Koeficient pp	* 0,770
Cena stavby CS	= 74 284,94 Kč
Kolna - zjištěná cena	= 74 284,94 Kč

6. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	15,1*10,9	=	164,59
Zastřešení	15,1*10,9	=	164,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	164,59 m ²	3,50 m	576,07
Zastřešení	164,59 m ²	2,00 m	329,18
Součet	329,18 m²		905,25

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

$$\text{PVP} = 905,25 / 329,18 = 2,75 \text{ m}$$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

$$\text{PZP} = 329,18 / 2 = 164,59 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP	(15,1*10,9)*(3,50)	=	576,07 m ³
Zastřešení	(15,1*10,9)*(2,00)	=	329,18 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	576,07 m ³
Zastřešení	Z	329,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		905,25 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	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	1,80	100	1,00	1,80
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
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	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,97
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9697

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9601
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0636
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9697
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 253,68
Plná cena: 905,25 m ³ * 4 253,68 Kč/m ³	=	3 850 643,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 577 596,57 Kč
Koeficient pp	* 0,770
Cena stavby CS	= 444 749,36 Kč
Stodola - zjištěná cena	= 444 749,36 Kč

7. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Délka:	20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2310
Základní cena upravená [Kč/m]	=	312,34
Plná cena: 20,00 m * 312,34 Kč/m	=	6 246,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 60 = 66,7 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$	*
	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	= 2 080,18 Kč
Koeficient pp	*
	0,770
Cena stavby CS	= 1 601,74 Kč
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena	= 1 601,74 Kč

8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Výměra:

$160 \cdot 1,8 = 288,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	= 240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	* 1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	* 2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ²]	= 519,12
Plná cena: $288,00 \text{ m}^2 \cdot 519,12 \text{ Kč/m}^2$	= 149 506,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 25 / 30 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$ | | * |
	0,167
Nákladová cena stavby CS_N	= 24 967,60 Kč
Koeficient pp	* 0,770
Cena stavby CS	= 19 225,05 Kč
Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena	= 19 225,05 Kč

9. Pozemky parc. č. st. 69, 232, 237/2, 242/3

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3 799,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 \cdot \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 \cdot 3 799,00) / 3 799,00 = 0,853$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,770**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - ochranné pásmo lesa	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,770 = 0,762$$

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	831,68	0,762		633,74
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,853				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 69	1 654,00	633,74	1 048 205,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	232	108,00	633,74	68 443,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	237/2	601,00	633,74	380 877,74
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	242/3	1 436,00	633,74	910 050,64
Stavební pozemky - celkem			3 799,00		2 407 578,26

Pozemky parc. č. st. 69, 232, 237/2, 242/3 - zjištěná cena = 2 407 578,26 Kč

10. Porosty

Pokryvná plocha porostu je odhadem 150 m².

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	2 407 578,26
Celková výměra pozemku	m ²	3 799,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	150,00

Cena pokryvné plochy porostů	Kč	95 061,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>6 178,97</u>
Porosty - zjištěná cena	=	6 178,97 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5)

zákona č. 151/97 Sb. na jednotnou částku::	<u>10 000,- Kč</u>
--	--------------------

Ocenění věcného břemene činí	=	10 000,- Kč
-------------------------------------	---	--------------------

II) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Poznámka:

Pro potřeby ocenění nebyl umožněn přístup do zkoumaných objektů. Informace o nemovitosti jsou brány z veřejně dostupných zdrojů, vizuálně ověřeny z dostupných míst. Rozměry a provedení odhadujeme na úrovni standardu.

Rodinný dům č.p. 26, obec Kaplice

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům č. p. 26, obec Kaplice, kat. území Mostky, okres Český Krumlov	1 NP, půda, ZP cca 200 m2, OP cca 919 m3	původní, odpovídá stáří, bez provedení větších rekonstrukcí	3799 m2	standardní provedení, 4x kolna, stodola, ZP celkem cca 509 m2, přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu, věcné břemeno
1	Malonty, Český Krumlov	sklep, 1 NP, půda, ZP 479 m2, UP 290 m2, 3+1, 1+kk	dobrý, po částečné rekonstrukci	1740 m2	standardní provedení, hospodářské budovy - garáž, sklad, dílna, stodola, samostatná garáž, skleník, vodovod + kanalizace obecní
2	Benešov nad Černou - Dluhoště, Český Krumlov	sklep, 1 NP, půda, ZP 586 m2, UP 110 m2	před rekonstrukcí	766 m2, pozemek v dlouhodobém nájmu	standardní provedení, hospodářská část, voda - místní zdroj, kanalizace - septik
3	Soběnov, Český Krumlov	1 NP, půda, ZP 126 m2, UP 100 m2, 3+kk	velmi dobrý, po kompletní rekonstrukci	2489 m2	standardní provedení, 2x stodola (ZP 409 m2), vodovod + kanalizace obecní

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav a vybavení	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 990 000	0,9	1791000	0,85	1,08	0,81	1,09	1	1,07	0,867237	2 065 179
2	1 265 000	0,9	1138500	0,8	0,95	0,7	0,9	0,95	1,07	0,4867	2 339 222
3	2 490 000	0,9	2241000	0,8	0,9	0,88	1,28	0,95	1,07	0,82439	2 718 375
Celkem průměr											2 374 259
Minimum											2 065 179
Maximum											2 718 375
Směrodatná výběrová odchylka - s											328 005
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 046 254
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 702 263
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha objektu, velikost obce, vzdálenost k větším obcím, srovnatelné lokality											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost objektu (velikost RD)											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost pozemku											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) - zohledněn stav objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněna přítomnost vedlejších staveb											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) - zohledněna přítomnost věcného břemene a řešení přístupu přes parcelu cizího vlastníka											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Všechny nemovitosti jsou srovnatelné, v podobném stavu, v blízkých lokalitách. Případné rozdíly jsou upraveny koeficienty.

Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu vyhotovení posudku 21.7.2017 na:

2 370 000,- Kč

C. REKAPITULACE

I) Dle cenového předpisu

1. RD č.p. 26	508 194,10 Kč
2. Kolna	60 079,10 Kč
3. Kolna	386 627,40 Kč
4. Kolna	126 164,50 Kč
5. Kolna	74 284,90 Kč
6. Stodola	444 749,40 Kč
7. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	1 601,70 Kč
8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	19 225,- Kč
9. Pozemky parc. č. st. 69, 232, 237/2, 242/3	2 407 578,30 Kč
10. Porosty	6 179,- Kč
Ocenění - celkem:	4 034 683,40 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	-10 000,- Kč

Výsledná cena po odečtení břemen - celkem: **4 024 683,40 Kč**

Výsledná cena - celkem: **4 024 683,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 024 680,- Kč**

II) Dle srovnávací metody

2 370 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu rodinného domu č.p. 26, příslušenství a pozemků parc. č. st. 69, 232, 237/2, 242/3, obec Kaplice, okres Český Krumlov, katastrální území Mostky, kraj Jihočeský, ke dni ocenění 13.7.2017 na:

2 500 000,- Kč

Slovy: Dvamilionypětsettisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Ondřej Busta
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.07.2017

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 4457-814/2017 znaleckého deníku.

E. PŘÍLOHY

- Výpis z elektronické verze KN
- Výřez z katastrální mapy + ortofotomapa
- Výřez z územního plánu
- Fotodokumentace
- Srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické verze KN

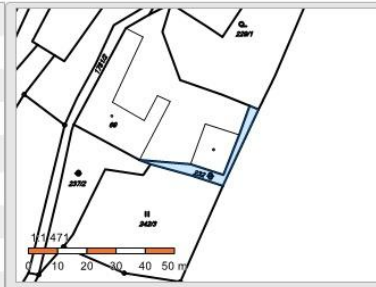
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 69	
Obec:	Kaplice [545562]	
Katastrální území:	Mostky [663166]	
Číslo LV:	93	
Výměra [m ²]:	1654	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mostky [63169] č. p. 26; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 69
Stavební objekt:	č. p. 26
Adresní místa:	č. p. 26

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	232	
Obec:	Kaplice [545562]	
Katastrální území:	Mostky [663166]	
Číslo LV:	93	
Výměra [m ²]:	108	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Způsob využití:	neplodná půda	
Druh pozemku:	ostatní plocha	

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	237/2	
Obec:	Kaplice [545562]	
Katastrální území:	Mostky [663166]	
Číslo LV:	93	
Výměra [m ²]:	601	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	KMD	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě	
Způsob využití:	neplodná půda	
Druh pozemku:	ostatní plocha	

Informace o pozemku

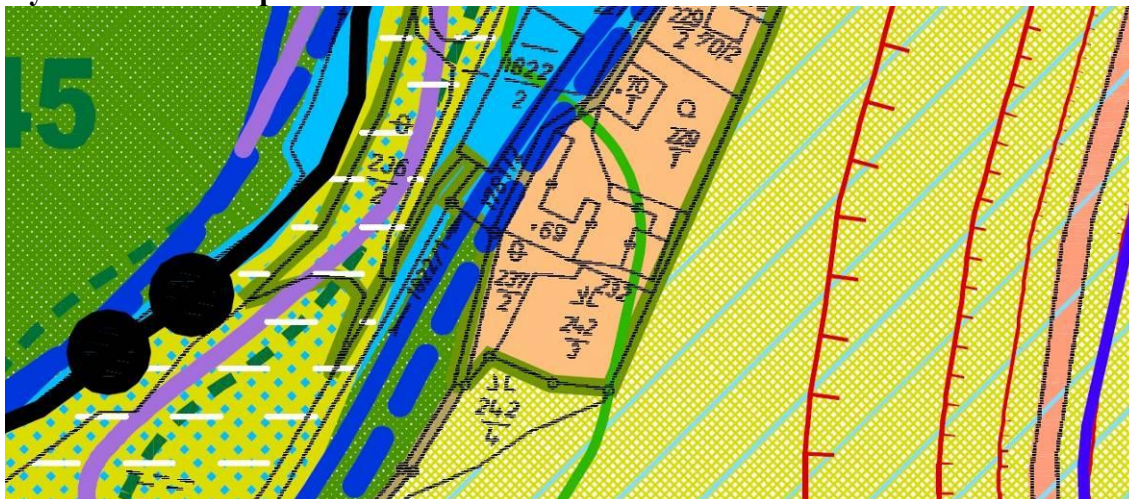
Parcelní číslo:	242/3
Obec:	Kaplice [545562]
Katastrální území:	Mostky [663166]
Číslo LV:	93
Výměra [m ²]:	1436
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Výřez z katastrální mapy + ortofotomapa



Výřez z územního plánu



		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - ÚZEMÍ MALÝCH SÍDEL
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 8.7.2009
		PLOCHY LESNÍ VČ.OP
		VYHLÁŠENÉ ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100
		ZÁPLAVA 8/2002

Fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

č.1



Prodej chalupy 290 m², pozemek 1 740 m²

Malonty, okres Český Krumlov

1 990 000 Kč

Prodej, zemědělská usedlost, 1740 m², Malonty u Kaplice Realitní společnost České spořitelny exkluzivně nabízí bývalý zemědělský statek v obci Malonty s hospodářskými budovami, stodolou a vnitřním uzavřeným dvorem se dvěma pavlačemi, o celkové výměře 1740 m².

Polovina statku, kde se nachází bytová jednotka 3+1 s koupelnou a další bytová jednotka 1+kk s koupelnou byla rekonstruována. Možnost propojení k využívání jako velkoprostorový byt.

Levá část statku slouží dnes jako garáž, sklad a dílna. Součástí statku jsou dva klenuté sklepy a další samostatná garáž.

Na zahradě o výměře 825 m² se nachází ovocné stromy, ořech, skleník. Zahrada je kompletně oplocena s velmi dobrým přístupem do všech budov.

Statek je napojen na el. en. 230/400 V, obecní vodovod a veřejnou kanalizaci.

Nemovitost je připravena k okamžitému nastěhování a nabízí novému majiteli dostatek prostoru pro rozšíření obytné plochy, stejně tak zajímavé prostory pro podnikání, hospodaření nebo zřízení penzionu v druhé části statku. Okolní příroda je vyhlášená oblastí pro houbaře, sběr borůvek a cykloturistiky.

Velmi pěkná poloha na okraji vesnice.

Zajistíme financování.

Celková cena:	1 990 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	1
ID zakázky:	N74690	Plocha zastavěná:	479 m ²
Aktualizace:	14.07.2017	Užitná plocha:	290 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha podlahová:	290 m ²
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plocha pozemku:	1740 m ²
Umístění objektu:	Klidná část obce	Sklep:	✓
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná



Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 766 m²

Benešov nad Černou - Dluhošův, okres Český Krumlov

1 265 000 Kč

Prodáváme venkovské stavení se dvěma byty v Dluhošovi u Benešova nad Černou. Uzavřený statek má nyní jeden byt obývaný, druhý byt a hospodářskou část je nutné rekonstruovat. Navíc je možná vestavba podkrovních místností. Po rekonstrukci vhodné k rekreaci i na trvalé bydlení. Smíšené cihelné a kamenné zdivo, betonové podlahy, dřevěné trámové stropy a cihelné klenby do ocelových nosníků, klenutý sklep. Část krovu je třeba vyměnit, část stodoly se vyplatí zbořit. Velká zahrada v dlouhodobém užívání až do roku 2095, po dohodě možnost odkupu. Základní občanská vybavenost je v blízké obci Benešov nad Černou. Město Kaplice je vzdálené 8 km. Výhodou rozvolněné zástavby usedlosti je klidné okolí a krásné přírodní prostředí Novohradských hor s turistickými značkami a cyklostezkami.

Lze financovat Hypoúvěrem Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 126 500,- Kč a měsíční splátkou 3 593,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena:	1 265 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně:	včetně provize a právních služeb
ID zakázky:	86687
Aktualizace:	30.06.2017
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	586 m ²
Užitná plocha:	110 m ²

Plocha podlahová:	110 m ²
Plocha pozemku:	766 m ²
Plocha zahrady:	180 m ²
Garáž:	✓
Voda:	Místní zdroj
Topení:	Lokální tuhá paliva
Odpad:	Septik
Telekomunikace:	Telefon
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Vybavení:	Částečně



Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 2 489 m²

Soběnov, okres Český Krumlov

2 490 000 Kč

Prodej rodinného domu o dispozici 3+kk, 100 m², + podkroví 100 m², Soběnov, okres Český Krumlov. Dům který prošel kompletní rekonstrukcí se nachází na pozemku o výměře 2.489 m². V okolí Soběnova je pěkná krajina plná lesů a kopců, nejbližší město je Kaplice, vzdálené 5 km, které nabízí kompletní občanskou vybavenost. Dispozice domu se skládá ze vstupní haly, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, dvou neprůchozích pokojů, koupelny a samostatného WC. Na podlahách obytných místností je položena plovoucí podlaha, ve vstupní hale a koupelně je dlažba. Nabízí se zde možnost rozšířit obytnou plochu o výměru 115 m² v podkroví. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, ohřev vody je řešen přes kombinovaný bojler. Voda je vedena z obecního řádu, odpady jsou obecní. Objekt byl dříve využíván jako statek, zůstaly zde dvě původní stodoly o výměře 254 m² a 155 m², na jejich rekonstrukci se už majitel nedostal. Pro více informací kontaktujte makléře nabídky.

Celková cena:	2 490 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu a všech poplatků
ID zakázky:	BK212
Aktualizace:	13.06.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Centrum obce

Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	126 m ²
Užitná plocha:	100 m ²
Plocha podlahová:	230 m ²
Plocha pozemku:	2489 m ²
Parkování:	✓
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Bezbariérový:	✗