

Seznam příloh

Příloha A: Stavební výkresy řešeného rodinného domu

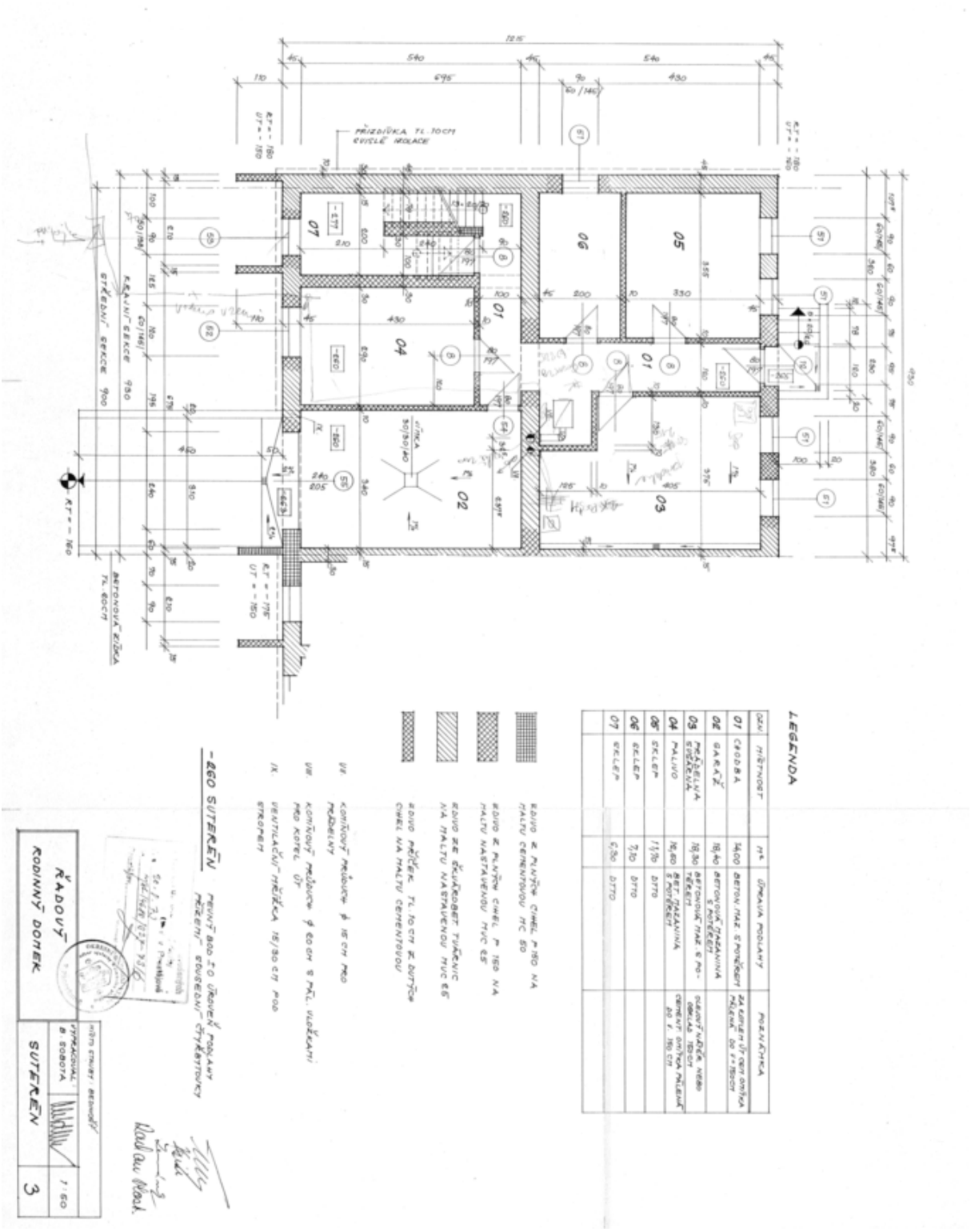
A.1) Půdorys 1. PP (prvního podzemního podlaží).....	2
A.2) Půdorys 1. NP (prvního nadzemního podlaží)	3
A.3) Půdorys 2: NP (druhého nadzemního podlaží).....	4
A.4) Půdorys střechy	5
A.5) Řez 1 – 1.....	6
A.6) Řez 2 – 2.....	7

Příloha B: Rozpočet na opravu poškození 8

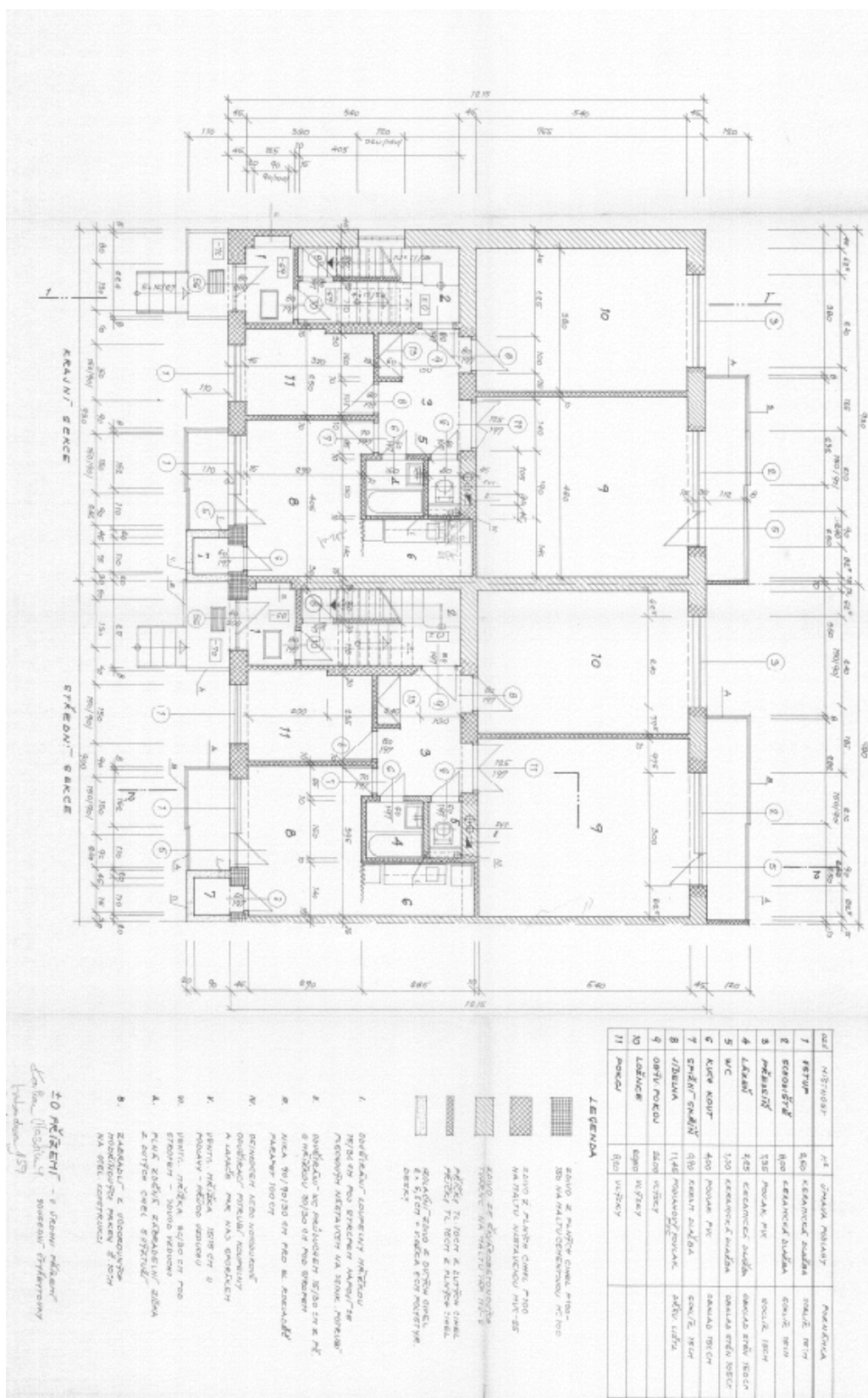
Příloha C: Ocenění rodinného domu, zpracovaný posudek..... 10

Příloha A

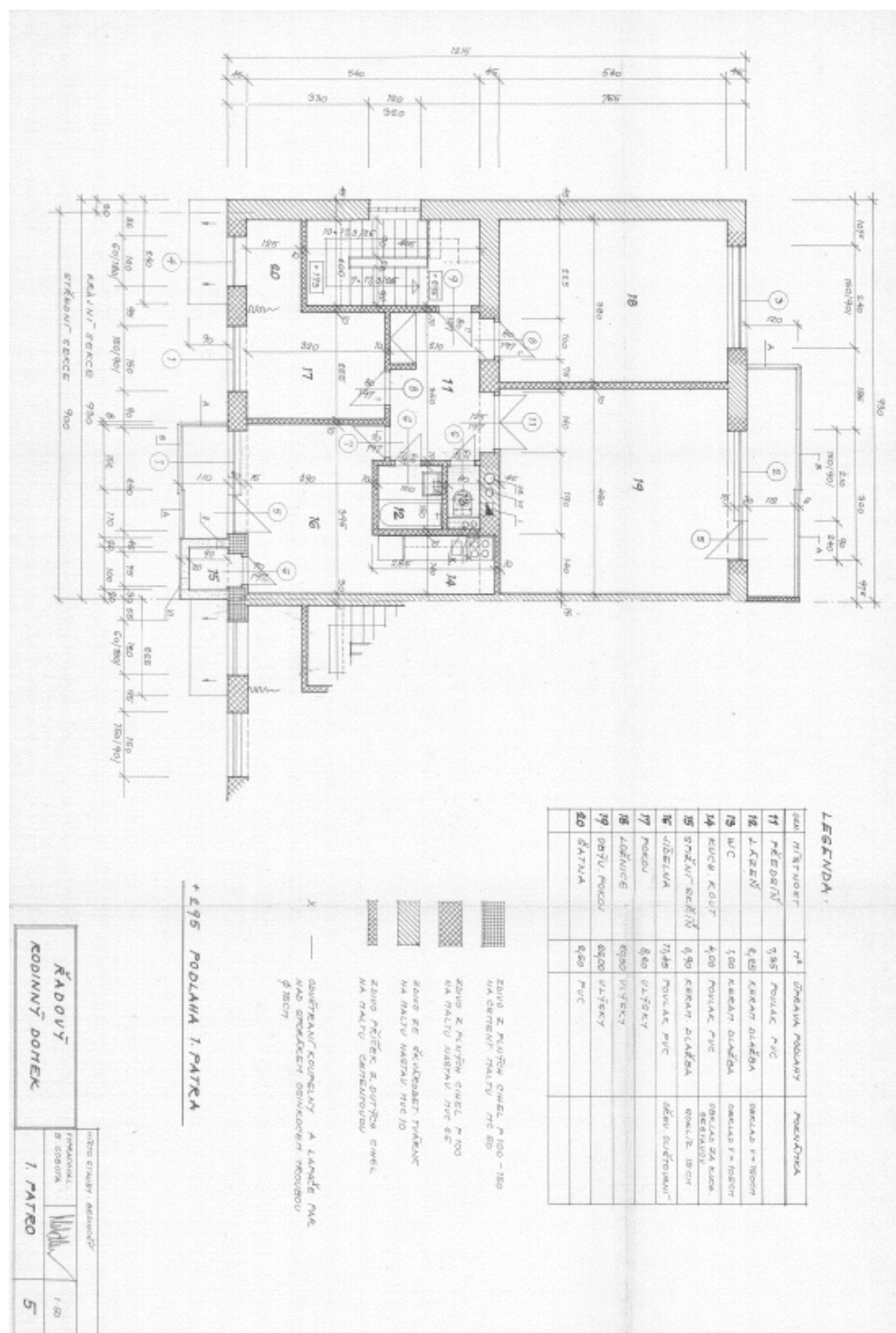
A.1) Půdorys 1. PP (prvního podzemního podlaží)



A.2) Půdorys 1. NP (prvního nadzemního podlaží)



A.3) Půdorys 2: NP (druhého nadzemního podlaží)



A.4) Půdorys střechy

A.5) Řez 1 – 1

A.6) Řez 2 – 2

Příloha B: Rozpočet na opravu poškození

KRYCÍ LIST ROZPOČTU						
Objekt :		Název objektu :			JKSO :	
Stavba :		Název stavby :			SKP :	
		1				
Projektant :				Počet měrných jednotek : 0		
Objednatel :				Náklady na MJ : 0		
Počet listů :				Zakázkové číslo :		
Zpracovatel projektu :				Zhotovitel :		
ROZPOČTOVÉ NÁKLADY						
Rozpočtové náklady II. a III. hlavy				Vedlejší rozpočtové náklady		
Z R N	Dodávka celkem	0				
	Montáž celkem	0				
	HSV celkem	167 575				
	PSV celkem	237 684				
ZRN celkem		405 258				
HZS		0				
RN II.a III.hlavy		405 258	Ostatní VRN		0	
ZRN+VRN+HZS		405 258	VRN celkem		0	
Vypracoval		Za zhotovitele		Za objednatele		
Datum :		Jméno : Datum : Podpis:		Jméno : Datum : Podpis :		
Základ pro DPH		0 % činí :		0,00 Kč		
Základ pro DPH		14 % činí :		405 258,35 Kč		
DPH		14 % činí :		56 736,00 Kč		
Základ pro DPH		20 % činí :		0,00 Kč		
DPH		20 % činí :		0,00 Kč		
CENA ZA OBJEKT CELKEM				461 994,00 Kč		

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
Díl:	96	Bourání konstrukcí				
1	965 04-2121.RT1	Bourání mazanin betonových tl. 10 cm, pl. 1 m2 ručně tl. mazaniny 5 - 8 cm	m3	5,60	2 870,00	16 072,00
2	965 08-2941.R00	Odstranění násypu tl. nad 20 cm jakékoliv plochy	m3	58,80	189,50	11 142,60
	Celkem za	96 Bourání konstrukcí				27 214,60
Díl:	97	Prorážení otvorů				
3	979 01-1311.R00	Svislá doprava suti a vybouraných hmot shozem	t	98,27	119,00	11 694,13
4	979 08-2111.R00	Vnitrostaveništní doprava suti do 10 m	t	98,27	204,00	20 047,08
5	979 08-8212.R00	Nakládání suti na dopravní prostředky	t	98,27	87,00	8 549,49
6	979 08-1111.R00	Odvoz suti a vybour. hmot na skládku do 1 km	t	98,27	253,00	24 862,31
7	979 99-9999.R00	Poplatek za skládku 10 % příměsí (1,2,29,32,33,34)	t	94,78	598,00	56 680,05
8	979 08-1121.R00	Příplatek k odvozu za každý další 1 km	t	982,70	14,60	14 347,42
9	979 99-0121.R00	Poplatek za skládku suti - asfaltové pásy	t	3,36	1 200,00	4 032,00
10	979 99-0143.R00	Poplatek za skládku suti - polystyren	t	0,12	1 200,00	147,60
	Celkem za	97 Prorážení otvorů				140 360,08
Díl:	712	Živičné krytiny				
11	712-001	Příplatek za demontáž kotvení	m2	112,00	30,00	3 360,00
12	712 37-2111.R00	Krytina střech do 10° fólie, 4 kotvy/m2, na beton	m2	112,00	356,50	39 928,00
13	712 30-0834.RT3	Příplatek za odstranění každé další vrstvy z ploch jednotlivě nad 20 m2	m2	224,00	1,45	324,80
14	712 31-1101.RT2	Povlaková krytina střech do 10°, za studena ALP 2 x nátěr - materiál ve specifikaci	m2	112,00	15,60	1 747,20
15	111-63230	Nátěr asfaltový penetrační DEKPRIMER	kg	30,30	42,60	1 290,78
16	998 71-2202.R00	Přesun hmot pro povlakové krytiny, výšky do 12 m	%	1 131,35	3,60	4 072,84
17	712 34-1559.RT1	Povlaková krytina střech do 10°, NAIP přitavením 1 vrstva - materiál ve specifikaci	m2	112,00	72,70	8 142,40
18	628-52265	Pás modifikovaný asfalt Glastek 40 special mineral	m2	128,80	150,00	19 320,00
19	693-66198	Geotextilie FILTEK 300 g/m2 š. 200cm 100% PP	m2	128,80	24,70	3 181,36
20	712 39-1171.RT1	Povlaková krytina střech do 10°, podklad. textilie 1 vrstva - materiál ve specifikaci	m2	112,00	31,50	3 528,00
21	283-22010	Fólie DEKPLAN 76 tl. 1,5 mm š. 1600 mm	m2	128,80	218,00	28 078,40
22	712 30-0833.R00	Odstranění živičné krytiny střech do 10° 3vrstvé	m2	112,00	15,70	1 758,40
	Celkem za	712 Živičné krytiny				114 732,18
Díl:	713	Izolace tepelné				
23	713 10-a	Odstranění tepelné izolace, Heraklit - tl. 5 cm	m2	112,00	55,50	6 216,00
24	713 10-0812.R00	Odstranění tepelné izolace, polystyrén tl. do 5 cm	m2	224,00	50,50	11 312,00
25	713 14-1151.R00	Izolace tepelná střech kladená na sucho 1vrstvá	m2	336,00	18,00	6 048,00
26	998 71-3202.R00	Přesun hmot pro izolace tepelné, výšky do 12 m	%	963,48	2,00	1 926,96
27	283-75870	Deska polystyren. EXTRAPOR 100 S Stabil tl. 80 mm	m2	224,00	226,00	50 624,00
28	283-75971	Deska - klín spádový EPS 100 S Stabil	m3	7,84	2 825,00	22 148,00
	Celkem za	713 Izolace tepelné				98 274,96
Díl:	764	Konstrukce klempířské				
29	764 32-3830.R00	Demont. oplech. okapů, živičná krytina, rš 330 mm	m	9,30	22,10	205,53
30	998 76-4202.R00	Přesun hmot pro klempířské konstr., výšky do 12 m	%	242,16	1,90	460,11
31	764 43-0220.R00	Oplechování zdí z Pz plechu, rš 330 mm	m	33,00	286,00	9 438,00
32	764 43-0840.R00	Demontáž oplechování zdí,rš od 330 do 500 mm	m	33,00	28,40	937,20
33	764 35-2810.R00	Demontáž žlabů půlkruh. rovných, rš 330 mm, do 30°	m	9,30	21,30	198,09
34	764 33-9830.R00	Demontáž lemování komínů v ploše, hl. kryt, do 30°	m2	0,81	40,80	33,05
35	764 32-3230.R00	Oplechování okapů Pz, živičná krytina, rš 330 mm	m	9,30	247,00	2 297,10
36	764 33-3230.R00	Lemování zdí na plochých střechách Pz, rš 330 mm	m	33,00	246,50	8 134,50
37	764 35-2203.R00	Žlaby z Pz plechu podokapní půlkruhové, rš 330 mm	m	9,30	254,00	2 362,20
38	764 33-9230.R00	Lemování z Pz, komínů na hladké krytině, v ploše	m2	0,81	754,00	610,74
	Celkem za	764 Konstrukce klempířské				24 676,52

Příloha C: Ocenění rodinného domu, zpracovaný posudek

Znalecký posudek

č. 02-02/2012

o obvyklé ceně nemovitosti – rodinného domu č.p. 159, na parcele p.č. 271 na ulici
Ludvíka Svobody v obci Bedihošť, okres Prostějov, katastrální území Bedihošť s
příslušenstvím na pozemku p.č. 272/1 v katastrálním území Bedihošť.

Objednatel posudku:	VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 602 00 Brno, Údolní 53.
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny pro prodej
Datum místního šetření:	02. 06. 2012
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	01. 08. 2012
Posudek vypracoval:	Bc. Mareš Petr, bytem Anglická 4120/10 Prostějov 4, 796 04
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č.460/2009 a vyhl.č.364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011,
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
V Prostějově dne	04. 08. 2012
Tento znalecký posudek obsahuje 35 stran a 5 stran příloh a předává se v jednom vyhotovení.	

OBSAH

1. NÁLEZ	15
1.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ.....	15
1.2 DOKLADY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	15
1.2.1 Výpis z katastru nemovitosti ze dne 5.6.2012	15
1.3 STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE	15
1.3.1 Stavební výkresy z roku 1973.....	15
1.4 DALŠÍ PODKLADY.....	15
1.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí	15
1.4.2 Cenová mapa pozemků	16
1.4.3 Výřez z platného Územního plánu Obce Bedihošť–příloha č.1	16
1.4.4 Předpisy (zákony a vyhlášky)	16
1.4.5 Literatura.....	17
1.5 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	17
1.5.1 Obec a okolí nemovitosti	17
1.5.2 Umístění nemovitosti v obci	18
1.5.3 Vlastní nemovitost	18
1.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.....	18
1.5.5 Připojení na inženýrské sítě	19
1.6 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI PRO 1. ČTVRTLETÍ 2012	19
1.7 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 2.6.2012.....	19
1.8 CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTÍ	20
1.8.1 Obytný objekt č.p.159.....	20
1.8.2 Popis jednotlivých podlaží.....	21
1.8.3 Stavebně technický stav objektu.....	22
1.8.4 Vedlejší stavba na p.č. 272/2	22
1.8.5 Venkovní úpravy.....	22
1.8.6 Studna	23
2. POSUDEK.....	24
2.1 VÝCHOZÍ PODKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ.....	24
2.1.1 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí.....	24
2.2 STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	26

2.2.1 Rodinný dům č.p. 159	26
2.3 STÁŘÍ A OPOTŘEBENÍ	26
2.4 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ.....	26
2.5 ZJIŠTĚNÍ TYPU OBJEKTU A ZPŮSOBU OCENĚNÍ.....	27
2.5.1 Varianta č.1:výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem podle vyhlášky	27
2.5.2 Varianta č.2: výpočet ceny objektu nákladovým způsobem.....	29
2.5.3 Vedlejší stavba	32
2.5.3.1 Výpočet výměr.....	32
2.5.3.2 Výpočet ceny objektu	32
2.5.4 Venkovní úpravy.....	33
2.6 OCENĚNÍ POZEMKŮ	37
2.7 DÍLČÍ REKAPITULACE OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY	40
2.8 STANOVENÍ OBVYKLÉ (OBECNÉ, TRŽNÍ) CENY NEMOVITOSTI	41
2.8.1 Ocenění časovou cenou.....	41
2.8.2 Rekapitulace ocenění časovou cenou.....	41
2.9 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM.....	43
2.9.1 Zjištění ceny porovnávacím způsobem.....	43
3. REKAPITULACE PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY	44
PŘÍLOHY	46

Přílohy:

Příloha č. 1: Výřez z územního plánu zadané obce	1 list
Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí (parcela)	1 list
Příloha č. 3: Výřez z katastrální mapy (vedlejší stavba)	1 list
Příloha č. 4: Výřez z katastrální mapy (hlavní stavba)	1 list

1. NÁLEZ

1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je budova č.p. 159, rodinný dům, stojící na pozemku p.č. 271, vedlejší stavba na p.č. 272/2 a venkovní úpravy na p.č. 271 a 272/1, vše v katastrálním území Bedihošť.

1.2 Doklady z katastru nemovitostí

1.2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 5. 6. 2012

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 344 ze dne 5.6.2012 je budova zapsána pod číslem popisným 159, se způsobem využití rodinný dům na pozemku p.č. 271 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 178 m², k.ú. Prostějov. Dále pak pozemek p.č. 272/1 (zahradka) o výměře 150 m², venkovní úpravy na pozemku p.č. 271 a 272/1, pozemek p.č. 272/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 15 m² a vedlejší stavba na pozemku p.č. 272/2. Jako vlastníci jsou uvedeni:

Bombíková Dagmar, Dobromilice 287, 798 25

Marešová Naděžda, Anglická 4120/10, Prostějov, 796 01

Musilová Milena, Prostějovská 106, Bedihošť, 798 21

1.3 Stavebně právní dokumentace

Doložené dokumenty, které jsem obdržel od majitelů stavby, v průběhu místního šetření, jsou následující:

1.3.1 Stavební výkresy z roku 1973

Výkres RD: dva řezy RD, půdorys 1.PP, půdorys 1.NP, půdorys 2.NP, půdorys střechy

1.4 Další podklady

1.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byla v tomto posudku použita databáze, sestavená z údajů získaných z realitních serverů během června až srpna 2012(www.sreality.cz). Databáze je

vyhl.č.460/2009 a vyhl.č.364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.4.5 Literatura

- [1] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2009.

1.5 Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici Ludvíka Svobody, popisné číslo 159. Příjezd k areálu je po zpevněné komunikaci s obytnou zástavbou. Oceňovaný areál obsahuje následující nemovitosti:

Nemovitosti zapsané na LV č. 344:

- rodinný dům č.p.159 na p.č. 271
- pozemky p.č. 271, p.č. 271/1, p.č. 272/2
- venkovní úpravy na p.č. 271 a p.č. 272/1
- studna na p.č. 271

1.5.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec s rozšířenou působností
Správní funkce obce:	Obec s rozšířenou působností
Počet obyvatel:	1039
Obchod s potravinami resp. smíšené zboží:	V místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	Základní
Poštovní úřad:	V místě
Obecní úřad:	Obecní úřad
Stavební úřad:	Není
Okresní úřad:	Není
Kulturní zařízení:	Kina, museum
Sportovní zařízení:	Tenisové kurty
Struktura zaměstnanosti:	Průmysl, zemědělství, služby
Životní prostředí:	Dobré, bez výraznějšího vlivu inverze
Poptávka nemovitostí:	Nižší
Hotely ap.:	Není
Územní plán:	Existuje

1.5.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Čtvrť rodinných domů, s dobrým spojením s centrem
Vzdálenost k nádraží ČD:	Cca 1 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	Cca 1 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	Autobus, 5 min
Dopravní podmínky:	Dobré
Konfigurace terénu:	Rovný
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na chodníku u domu
Obyvatelstvo v okolí:	Bez problémových skupin
Územní plán:	Existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn

1.5.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Řadový rodinný dům
Počet pokojů	10+2
Kuchyní	2
Koupelen	2
WC	2
Provozní prostory	Jsou
Sklepní místnosti	Jsou
Prádelna v domě	Ano
Zahrada	Zahrada za domem
Pozemky - zastavěná plocha	143 m ²
Pozemky celkem	293 m ²
Příslušenství	Kolna, plot, studna
Dostupnost jednotlivých podlaží	Dobrá
Možnost dalšího rozšíření	Přístavbou do zahrady
Údržba stavby	Průběžná, dům v dobrém stavu

1.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	Nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	Není

Výskyt radonu:	Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v Bedihošti v dané lokalitě nepředpokládá. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	Není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	Není
Zdroj hluku v okolí:	Není
Jiné:	Není

1.5.5 Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	Nemovitost má studnu
Kanalizace:	Dům je odkanalizován do veřejné kanalizace
Elektrická síť:	Kabel AL vzdušné vedení, příkon dostatečný
Plyn:	Zaveden
Dálkové vytápění:	Není
Telefonní přípojka:	Není zavedena

1.6 Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 1. čtvrtletí 2012

Situace na trhu nemovitostí v dané lokalitě, kterou je Prostějov a blízké okolí, není příliš dobrá pro prodávající nějaké nemovitosti, jelikož zde je ještě vidět patrný útlum a doznívání hospodářské krize. Co se týče stavebnictví a realitních trhů je tento útlum dost patrný. V této lokalitě je větší nabídka než poptávka, což vede ke stagnaci trhu.

1.7 Místní šetření 2. 6. 2012

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 02. 06. 2012 v 9:00 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. na adrese Ludvíka Svobody 159 v obci Bedihošť, okres Prostějov. Bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě. Zpracovateli posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace a zaměření rozměrů objektů.

1.8 Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je řadový rodinný dům č.p. 159, který je umístěn na ulici Ludvíka Svobody, na pozemku p.č.271, vše k.ú. Prostějov, obec Bedihošť, okres Prostějov.

Nemovitost leží cca 7 km od centra Prostějova, s možností využití MHD. Příjezd k domu je z ulice Ludvíka Svobody, samotný přístup k domu je po zpevněné cestě. Dům je napojen na inženýrské sítě – do domu není zaveden telefon.

1.8.1 Obytný objekt č.p.159

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako rodinný dům, splňuje současná kritéria rodinného domu, definovaného ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (*dům má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní, dle definice má rodinný dům nejvýše 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví*).

Dům je zděný se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Podle informace od objednavatele pochází dům z roku 1973.

Střecha: jednoplášťová plochá.

Krytina: asfaltové pásy.

Klempířské konstrukce: svody a žlaby z pozinkovaného plechu.

Obvodové zdivo: z plných cihel na MVC, tl. 45 cm.

Vnější omítka: vápenná štuková.

Vnitřní úprava stěn: vnitřní omítky jsou převážně vápenné štukové

Stropy: monolitický ŽB, omítané.

Schodiště: monolitické betonové, keramická dlažba

Podlahy a dlažby: PVC (kuchyně, předsíň), keramická dlažba (schodiště, koupelny), vlasy (ostatní místnosti)

Okna: plastová.

Dveře: plné, někde částečně prosklené.

Vytápění: ústřední s kotlem na tuhá paliva.

Rozvod vody: studená, teplá. v 1.PP umístěn darling

Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadlo, vana,

Kanalizace: z WC, umyvadla, vany a dřezu.

Zdroj teplé vody: elektrický bojler

1.8.2 Popis jednotlivých podlaží

Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení objektu je uveden také v tabulce výpočtu ceny nákladovým způsobem.

1.PP (1. podzemní podlaží)

Po schodech z 1.NP se dostaneme do 1.PP. Hned po pravé straně od schodů se nachází sklepní prostor pro sklad paliva. Dále pak je vstup do garáže, která vede přes garážová vrata na ulici k přední části domu po zpevněném nájezdu z kamenných kostek. Garáž je odvodněna jímkou, má spád 1% a je uzavřena kovovými garážovými vraty. Po levé straně od schodiště je vstup do další části chodby, ve které se nachází tři místnosti a samostatně stojící kotel. Dvě z těchto místností lze zařadit jako sklepní prostory určené pro skladování věcí (v první z místností je umístěn darling) a tou třetí je prádelna. Ta je také odvodněna a má spád 1%. Dále pak chodba pokračuje ke dveřím vedoucím na zadní zahradu. Ze suterénu do této části zahrady je vedeno menší schodiště o 5 schodišťových stupních.

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Přes vstup a menší schodiště, které pak následně vede do 2.NP, se lze dostat do předsíně. Přímo naproti dveřím do předsíně je umístěno WC (záchod v domě je závěsný splachovací) a koupelna s vanou, kde je také umístěna pračka. Po levé straně od vstupu do předsíně jsou umístěny dveře vedoucí do pokoje a jídelny spojené s kuchyní. V kuchyni je plynový sporák, digestoř, spížíň skříň a kuchyňská linka s dřezem. Po levé straně od vstupu do předsíně se nachází ložnice a obývací pokoj s lodžíí. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vnitřní obklady se nacházejí v koupelně, na WC a v kuchyni. Dveře v celém domě jsou plné a částečně prosklené. Okna v celém domě jsou plastová. Podlahy v obytných místnostech jsou vlýsky, na WC, v koupelně, vstupu a na schodišti je keramická dlažba. V kuchyni a předsíni je PVC. Vytápění domu je ústřední s kotlem na tuhá paliva.

2.NP (2. nadzemní podlaží)

2.NP je naprosto identické jako 1.NP, tudíž není potřeba ho znovu popisovat. Střešní konstrukce je jednoplášťová plochá střecha.

1.8.3 Stavebně technický stav objektu

Dům pochází z roku 1973. V průběhu užívání objektu proběhla pouze jedna významnější stavební úprava. Hlavní stavební konstrukce stavby jsou původní a v dobrém stavebně technickém stavu s výjimkou střechy. Na původní střešní souvrství byla položena nová tepelná izolace a krytina. Dále pak došlo k výměně všech oken na plastová.

1.8.4 Vedlejší stavba na p.č. 272/2

Cihlová kolna byla postavena současně s hlavní budovou, a to roku 1973. Základy má z betonových pasů s izolací. Obvodové stěny jsou vyzděné z cihel tl. 15 cm, stropy s rovným podhledem. Střecha je pultová s plechovou krytinou, svody a žlaby z pozinkovaného plechu. Okna jsou jednoduchá v ocelovém rámu, dveře jsou ocelové s ocelovými rámy. Podlaha je betonová mazanina. Do stodoly je zavedena elektřina 230V.

1.8.5 Venkovní úpravy

- Oplocení pozemku:
 - plot z kovových profilů na kovové sloupky (přední část)
 - plot z ocelových ráků s pletivem na ocelové sloupky do betonových patek (zahrada)
- Plotová vrátka:
 - ocelová vrátka z profilů včetně sloupků (přední část - vstup)
 - ocelová vrata z profilů včetně sloupků (přední část – garáž)
 - ocelová vrátka s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků (zahrada)
- Podezdívka plotu – přední strana, z monolitického betonu
- Přípojka elektro – Kabel AL 16 mm², vzdušné vedení délky 10 m, dobrý stav, přípojka funguje
- Plynová přípojka – DN 40 mm
- Kanalizační přípojka – plastová podtlaková DN 200
- Zpevněná plocha – výjezd z garáže, plocha z dlažebních kostek do kameninového lože
- Opěrné zdi:

- opěrná zeď u výjezdu z garáže, prostý beton
- opěrná zeď pro schodiště vedoucí ze suterénu na zahradu, prostý beton

1.8.6 Studna

- kopaná o průměru 0,80 m, dobrý technický stav, elektrické čerpadlo

2. POSUDEK

2.1 Výchozí podklady a metodika řešení

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly získány při zadání posudku, část výkresové dokumentace byla poskytnuta zadavatelem při místním šetření dne 2. června 2012.

2.1.1 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí „aktuální tržní (obecnou) cenu nemovitostí“. Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

V **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998 je mj. uvedeno:

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení,*

velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase. (Pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb., která nezohledňovala prodejnost nemovitostí ve vztahu k trhu, ale vycházela pouze z nákladového hlediska).

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“, vypracovanými na ÚSI VUT v Brně):

Nejprve je provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb. ,ve znění vyhl.č.364/2010 Sb. a ve znění vyhl.č. 387/2011 Sb.). Toto ocenění je důležité mj. proto, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě.

Ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývajících životnosti) plus cena pozemků. Náklady na pořízení stavby lze zjistit pracně položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (dále jen THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru atp. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, lze použít cenu zjištěnou podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti. Cena pozemku pro ocenění časovou cenou je vypočtena dle Naegeliho.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2.2 Stanovení ceny nemovitostí podle cenového předpisu

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb., ve znění vyhl.č.364/2010 Sb., a ve znění vyhl.č. 387/2011 Sb. Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky 364/2010 Sb. ve znění vyhlášky 387/2011 Sb.

2.2.1 Rodinný dům č.p. 159

Jedná se o obytnou budovu, podrobně popsanou v nálezové části posudku č. 02-02/2012.

2.3 Stáří a opotřebení

Dům pochází z roku 1973. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let.

2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.PP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	12,15	9,30	2,58	113	291,53
	Výstupní schody ze 1.PP	2,30	1,30	1,00	2,99	2,99
	Výjezd z garáže (rovná plocha)	0,50	3,50	1,10	1,75	1,92
	Celkem 1.PP				117,74	296,44

	1.NP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	12,15	9,30	2,95	113	333,33
	Vstupní podesta	1,10	2,40	0,80	2,64	2,11
	Balkón přední	2,70	1,10	1,00	2,97	2,97
	Balkón zadní	5,50	1,20	1,00	6,60	6,60
	Spížní skříň	1,10	1,40	2,95	1,54	4,54
	Celkem 1.NP				126,75	349,55

	2.NP	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	12,15	9,30	2,95	113	333,33
	Balkón přední	2,70	1,10	1,00	2,97	2,97
	Balkón zadní	5,50	1,20	1,00	6,60	6,60
	Spížní skříň	1,10	1,40	2,95	1,54	4,54
	Plochá střecha			0,63		71,19
	Celkem 2.NP				124,11	418,63

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	117,74	296,44
1. nadzemní podlaží	126,75	349,55
2. nadzemní podlaží	124,11	418,63
Celkem	368,60	1064,62

2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Objekt č.p. 159 je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. (§ 2, odst 2 stavbou pro bydlení se rozumí rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví).

Rodinný dům – základní definice

- **Dle zákona o DPH (§ 48 odst. 3) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty)** – stavba pro bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena pro bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 5.6.2012 je dům uveden jako budova č.p. 159, se způsobem využití jako rodinný dům. Obestavěný prostor domu je 1064,62 m³. Rodinný dům má dva samostatné byty.

1. varianta: ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky. Charakter popisované budovy je nejbližší rodinnému domu, tomu odpovídá i skutečné využití, proto je objekt oceněn porovnávacím způsobem podle vyhlášky jako RD typu D (určeno podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 3/2008 Sb.).

2. varianta: ocenění nákladově podle vyhlášky

2.5.1 Varianta č. 1: výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem podle vyhlášky

Výpočet ceny RD č.p. 159 na p.č. 271 dle §26a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Indexovaná průměrná cena za m³ obestavěného prostoru rodinného domu dle přílohy č. 20a je pro Bedihošť (do 2000 obyvatel) stanovena na **2.758,-Kč (IPC)**.

Index trhu

Výpočet indexu cenového porovnání: $I = I_T$

Index trhu se stanoví dle přílohy č. 18a, tabulky č. 1:

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota T_i
1.	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	- 0,10
2.	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3.	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

$$I_T = 0,90$$

Index polohy k trvalému bydlení

Index polohy k trvalému bydlení se stanoví dle přílohy č. 18a tabulky č. 4:

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota P_i
1.	Význam obce	I.	Bez většího významu	0,00
2.	Poloha nemovitosti v obci	III.	Centrální území obce	0,01
3.	Okolní zástavba a životní prostředí	II.	Objekty pro bydlení	0,00
4.	Obchody, služby, kultura v obci	III.	Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,03
5.	Školství a sport v obci	III.	Základní škola a sportovní zařízení	0,03
6.	Zdravotní zařízení v obci	II.	Pouze ordinace praktického lékaře	0,00
7.	Veřejná doprava	III.	Dobré dopravní spojení	0,04
8.	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
9.	Nezaměstnanost v obci a okolí	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
10.	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivu	0,00
11.	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$$

$$I_P = 1,11$$

Index konstrukce a vybavení

Index konstrukce a vybavení se stanoví dle přílohy č. 20a tabulky č. 2:

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota V_i
0.	Typ stavby	IV.	Podsklepený s plochou střechou	D
1.	Druh stavby	II.	Řadový dům	-0,01
2.	Provedení obvodových stěn	III.	Cihelné zdivo	0,00
3.	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,00

4.	Podlažnost*	I.	Hodnota větší než 2	0,00
5.	Napojení na síť (přípojky)	III.	Příp. elektro, vlastní studna na pozemku	-0,05
6.	Způsob vytápění	I.	Ústřední s kotlem na tuhá paliva	0,00
7.	Základní příslušenství v RD	IV.	Více standartních provedení, prádelna	0,05
8.	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez vybavení	0,00
9.	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10.	Vedlejší stavby tvořící příslušenství	II.	Vedlejší stavba do 25 m ²	0,05
11.	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Do 300 m ²	-0,01
12.	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13.	Stavebně-technický stav**	III.	Předpoklad provedení menších stavebních úprav	0,68

* Podlažnost = 368,60 / 126,75 = 2,908

** Stavebně-technický stav = 0,85 x 0,8 = 0,68

$$I_F = \left(1 + \sum_{i=1}^n V_i\right) \cdot V_B$$

$$I_V = 0,70$$

$$I = I_T \times I_P \times I_V = 0,90 \times 1,11 \times 0,70 = 0,70$$

$$CU = IPC \times I = 2758 \times 0,70 = 1930,6$$

$$ZCU = CU \times OP = 1930,6 \times 1064,62 = 2.055.355,37,- \text{ Kč}$$

2.5.2 Varianta č. 2: výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb. a ve znění vyhl.č.364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 17 s využitím § 5 a přílohy č. 6.

Cena rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, podsklepený								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	D podsklepený			
Střecha					plochá bez podkroví			
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2070,00			
Koeficient využití podkroví			Kpod		0,00			
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m³	2070,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	1064,62			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K5	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)			Ki	-	CZ-CC 1121		2,158	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			Kp	-	1,114			
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koe f.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy včetně zemních prací	Betonové zákl. pasy s běžnou izolací proti zemní vlhkosti	S	0,043	100	0,043	1	0,043
2	Svislé konstrukce	Zdivo z plných cihel tl. 45cm	S	0,243	100	0,243	1	0,243
3	Stropy	Monolitické ŽB	S	0,093	100	0,093	1	0,093
4	Zastřešení mimo krytinu	Plochá jednoplášťová střecha	S	0,042	100	0,042	1	0,042
5	Krytiny střech	Asfaltové pásy	S	0,030	100	0,030	1	0,030
6	Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1	0,007
7	Vnitřní omítky	Vápenné štukové	S	0,064	100	0,064	1	0,064
8	Fasádní omítky	Vápenné štukové	S	0,033	100	0,033	1	0,033
9	Vnější obklady	Sokl z kabřince	S	0,004	100	0,004	1	0,004
10	Vnitřní obklady	Keramické obklady	S	0,024	100	0,024	1	0,024
11	Schody	Betonové monolitické, keramická dlažba, kovové zábradlí	S	0,039	100	0,039	1	0,039
12	Dveře	Hladké plné nebo částečně prosklené, ocelové zárubně, dřevěné, kovové	S	0,034	100	0,034	1	0,034
13	Okna	Plastová	S	0,053	100	0,053	1	0,053
14	Podlahy obytných místností	PVC, vlýsky	S	0,023	100	0,023	1	0,023
15	Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba	S	0,014	100	0,014	1	0,014
16	Vytápění	Ústřední s kotlem na tuhá paliva	S	0,042	100	0,042	1	0,042
17	Elektroinstalace	Ano	S	0,040	100	0,040	1	0,040
18	Bleskosvod	Ne	C	0,005	0	0,000	0	0,000
19	Rozvod vody	Studená i teplá	S	0,028	100	0,028	1	0,028
20	Zdroj teplé vody	Elektrický bojler	S	0,016	100	0,016	1	0,016
21	Instalace plynu	Ano	S	0,005	100	0,005	1	0,005
22	Kanalizace	Odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC	S	0,029	100	0,029	1	0,029
23	Vybavení kuchyní	Plynový sporák	S	0,005	100	0,005	1	0,005
24	Vnitřní hygienické vybavení	Ocelová vana, umyvadlo	S	0,050	100	0,050	1	0,050
25	Záchod	Standardní splachovací	S	0,004	100	0,004	1	0,004
26	Ostatní	Digestoř	S	0,030	100	0,030	1	0,030
	Celkem			1,000		1,000		0,995
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				0,995
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m³				3.778,016
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m³				4.208,71
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1973
Stáří			S	Roků				39
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								Analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	Roků				100
Opotřebení			O	%				60,73
Výchozí cena			CN	Kč				4.022.151,40
Stupeň dokončení stavby			D	%				100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				4.022.151,40
Odpočet na opotřebení 60,73 %			O	Kč				2.442.652,54
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				1.579.498,85
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								Ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				1.579.498,85
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			CN	Kč				1.759.561,72,-

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. Č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB/C
-1	-2	-13	-14	-15	-16	-17
...	...	(9)/suma (9)			(14)/(15)	100x(13)x(16)
1	Základy	0,043	39	175	0,223	0,959
2	Zdivo	0,244	39	140	0,279	6,808
3	Stropy	0,093	39	100	0,390	3,627
4	Střecha	0,042	39	30	1,300	5,460
5	Krytina	0,030	1	30	0,033	0,100
6	Klempířské kce.	0,007	1	60	0,017	0,012
7	Vnitřní omítky	0,064	39	60	0,650	4,160
8	Fasádní omítky	0,033	39	45	0,867	2,861
9	Vnější obklady	0,004	39	50	0,780	0,312
10	Vnitřní obklady	0,024	39	40	0,975	2,340
11	Schody	0,039	39	120	0,325	1,268
12	Dveře	0,034	39	65	0,600	2,040
13	Okna	0,053	6	70	0,086	0,456
14	Podlahy obytných místn.	0,023	39	50	0,780	1,794
15	Podlahy ostatních místn.	0,014	39	50	0,780	1,092
16	Vytápění	0,042	39	35	1,114	4,679
17	Elektroinstalace	0,040	39	35	1,114	4,456
18	Bleskosvod	0,000	0	0	0,000	0,000
19	Rozvod vody	0,028	39	35	1,114	3,119
20	Zdroj teplé vody	0,016	39	35	1,114	1,782
21	Instalace plynu	0,005	39	35	1,114	0,557
22	Kanalizace	0,029	39	45	0,867	2,514
23	Vybavení kuchyní	0,005	39	20	1,950	0,975
24	Vnitřní vybavení	0,050	39	45	0,867	4,335
25	Záchod	0,004	39	45	0,867	0,347
26	Ostatní	0,030	39	25	1,560	4,680
Opotřebení analytickou metodou						60,73%

2.5.3 Vedlejší stavba

V roce 1973 byla naproti budovy č.p. 159 postavena cihelná kolna. Jedná se o budovu se základy z betonových pásů, tloušťka zdiva je 15 cm. Stropy v kolně jsou z betonových stropních desek. Budova má pultovou střechu s plechovou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Povrch je tvořen z břizolitu. Schodiště v kolně je betonové monolitické. Okna jsou ocelová, jednoduchá. Dveře jsou ocelové v ocelové zárubni. Podlahy jsou z betonové. Je zde zavedena elektřina 230V.

2.5.3.1 Výpočet výměr:

1.NP vč. zastřešení	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	5,00	2,80	2,30	14,00	32,20
Půdní část	5,00	2,80	2,00	14,00	28
Celkem 1.NP				14,00	60,20

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	14,00	60,20
Celkem	14,00	60,20

2.5.3.2 Výpočet ceny objektu

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, podle § 2 a § 7 – vedlejší stavba (vedlejší stavbou je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní, nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata).

Cena kolny se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce: $ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$

Výpočet ceny		Kolna						
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.		typ	A	zděná	nepodsklepená			
Střecha				Pultová	bez podkroví			
Rok odhadu				2012				
Rok pořízení resp. kolaudace				1973				
Stáří		S	roků	39				
Základní cena dle typu z příl. č. 8 vyhlášky		ZC/	Kč/m ³	1250,-				
Koeficient využití podkroví		Kpod		Není				
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x Kpod		ZC	Kč/m ³	1250,-				
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	60,20				
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)		K ₅	-	0,85				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	-	2,103	CZ-CC 1274			
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)		Kp		1,114				
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč					
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K ₅ ×K _i)		PK	-					
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand .	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 15 cm	S	0,304	100	0,304	1	0,304
3	Stropy	betonové stropní desky	S	0,193	100	0,193	1	0,193
4	Krov	dřevěný, pultová střecha	S	0,108	100	0,108	1	0,108
5	Krytina	plechová	S	0,069	100	0,069	1	0,069
6	Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	0,019	100	0,019	1	0,019
7	Úprava povrchů	břízolit	S	0,049	100	0,049	1	0,049
8	Schodiště	betonové	S	0,038	100	0,038	1	0,038
9	Dveře	ocelové	S	0,031	100	0,031	1	0,031
10	Okna	jednoduchá ocelová	S	0,010	100	0,010	1	0,010
11	Podlahy	betonová mazanina, dlažba do pískového lože	S	0,068	100	0,068	1	0,068

12	Elektroinstalace	světelná	S	0,049	100	0,049	1	0,049
13	Neuvezené	Není		-	-	-	-	-
	Celkem			1				1,000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄					1,000
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³		2234,44		
Zákl. cena upravená s Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³		2489,16		
Rok odhadu						2012		
Rok pořízení						1973		
Stáří			S	roků		39		
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)				Lineárně		
Celková předpokládaná životnost			Z	roků		100		
Opotřebení			O	%		39,00		
Výchozí cena			CN	Kč		134.513,30		
Stupeň dokončení stavby			D	%		100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč		134.513,30		
Odpočet na opotřebení		39,00 %	O	Kč		52.460,18		
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč		82.053,12		
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?						ne		
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč		-		
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč		82.053,12		
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C_N	Kč		91.407,17,- Kč		

2.5.4 Venkovní úpravy

Oplocení pozemku (A)			§ 10
Umístění:	Oplocení pozemku p. č. 271, přední strana, přístupová		
Popis:	Plot z kovových profilů na kovové sloupky		
Technický stav:	V dobrém technickém stavu		
Výměra L: (9,3*1,8 m)		m ²	16,74
CZ-CC 242091			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K _i	-	2,158
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1996
Stáří	S	roků	16
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	40
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m ²	840
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × K _i	Kč/m ²	1540,81
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	25793,20
Opotřebení	40,00 %	Kč	10317,28
Cena ke dni odhadu bez Kp	Oplocení pozemku	Kč	15475,92
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	K _p	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Oplocení pozemku	Kč	17.240,18,-

Podezdívka plotu (A)			§ 10
Umístění:	Pod oplocením na p.č. 271		
Popis:	Monolitický beton výšky 0,3 m		
Technický stav:	V dobrém technickém stavu		
Výměra L:		m	3,7
CZ-CC 242091			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K _i	-	2,158
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1996
Stáří	S	roků	16
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	27
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	950
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × K _i	Kč/m ²	1742,56
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	6447,56
Opotřebení	27,00 %	Kč	1740,84
Cena ke dni odhadu bez Kp	Podezdívka plotu	Kč	4706,72
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	K _p	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Podezdívka plotu	Kč	5.243,28,-

Plotová vrátka (A)			§ 10
Umístění:	Součást oplocení pozemku p. č. 271		
Popis:	Vrátka ocelová z profilů, včetně sloupků		
Technický stav:	V dobrém technickém stavu		
Výměra L:		kusů	1
CZ-CC 242091			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,158
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1996
Stáří	S	roků	16
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	53
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/kus	1600
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/kus	2934,88
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	2934,88
Opotřebení	53,00 %	Kč	1555,48
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plotová vrátka	Kč	1379,40
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Plotová vrátka	Kč	1.536,64,-

Plotová vrata (A)			§ 10
Umístění:	Součást oplocení pozemku p. č. 271		
Popis:	Vrata ocelová z profilů včetně sloupků		
Technický stav:	V dobrém technickém stavu		
Výměra L:		kusů	1
CZ-CC 242091			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,158
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1996
Stáří	S	roků	16
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	53
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/kus	3700
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/kus	6786,91
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	6786,91
Opotřebení	53,00 %	Kč	3597,06
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plotová vrátka	Kč	3189,85
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Plotová vrátka	Kč	3.553,49

Oplocení pozemku (B)			§ 10
Umístění:	Oplocení pozemku p. č. 272/1, plot ze zadní části zahrady		
Popis:	Plot z ocelových plotových rámců s pletivem na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr		
Technický stav:	V dobrém technickém stavu		
Výměra L: (9,3*1,8 m)		m ²	16,74
CZ-CC 242091			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,158
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1996
Stáří	S	roků	16
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	53
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m ²	450
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m ²	825,43
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	13817,80
Opotřebení	53,00 %	Kč	7323,42
Cena ke dni odhadu bez Kp	Oplocení pozemku	Kč	6494,37
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Oplocení pozemku	Kč	7.234,73,-

Plotová vrátka (B)			§ 10
Umístění:	Součást oplocení pozemku p. č. 272/1		
Popis:	Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků		
Technický stav:	V dobrém technickém stavu		
Výměra L:		kusů	1
CZ-CC 242091			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,158
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1996
Stáří	S	roků	16
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	53
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/kus	1450
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/kus	2659,73
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	2659,73
Opotřebení	53,00 %	Kč	1409,66
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plotová vrátka	Kč	1250,07
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Plotová vrátka	Kč	1.392,58,-

Přípojka elektro			§ 10
Umístění:	Ze vzdušného vedení do budovy na p.č.271		
Popis:	Kabel AL 16 mm ² , vzdušné vedení		
Technický stav:	Přípojka je funkční		
Výměra L:		m	10
CZ-CC 2224			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,241
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1992
Stáří	S	roků	20
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	50,00
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	240
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	457,16
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	4571,64
Opotřebení	50,00 %	Kč	2285,82
Cena ke dni odhadu bez Kp	Přípojka elektro	Kč	2285,82
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Přípojka elektro	Kč	2.546,40,-

Přípojka kanalizace			§ 10
Umístění:	Umístěn na p.č. 271		
Popis:	Plastové potrubí, DN 20 mm		
Technický stav:	Přípojka je funkční		
Výměra L:		m	2
CZ-CC 2223			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,327
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	48,75
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1555
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	3075,71
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	6151,42
Opotřebení	48,75 %	Kč	2998,82
Cena ke dni odhadu bez Kp	Přípojka kanalizace	Kč	3152,60
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Přípojka kanalizace	Kč	3.512,00,-

Plynová přípojka			§ 10
Umístění:	od HUP (na hranici pozemku) přes p. č. 271		
Popis:	plynová přípojka do DN 40		
Technický stav:	přípojka je funkční		
Výměra L:		m	5
CZ-CC 2221			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,303
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	78
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	305
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	597,05
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	2985,36
Opotřebení	78,00 %	Kč	2328,50
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plynová přípojka	Kč	656,85
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Plynová přípojka	Kč	731,73,-

Zpevněná plocha			§ 10
Umístění:	U garáže, výjezd na p.č. 271		
Popis:	Plocha s dlážděným povrchem z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo		
Technický stav:	V dobrém technickém stavu		
Výměra L: (3x4,5)		m ²	13,5
CZ-CC 211			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,158
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/ m ²	295
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/ m ²	541,12
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	7305,10
Opotřebení	65,00 %	Kč	4748,31
Cena ke dni odhadu bez Kp	Zpevněná plocha	Kč	2556,78
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Zpevněná plocha	Kč	2.848,26,-

Opěrné zdi			§ 10
Umístění:	U výjezdu z garáže na p.č.271, u výstupního schodiště ze suterénu na p.č. 272/1		
Popis:	Opěrné zdi z prostého betonu		
Technický stav:	V dobrém technickém stavu		
Výměra L:		m ³	2,5
CZ-CC 242052			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,158
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	65
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/ m ³	2100
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/ m ³	3852,03
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	9630,07
Opotřebení	65,00 %	Kč	6259,55
Cena ke dni odhadu bez Kp	Opěrné zdi	Kč	3370,52
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Opěrné zdi	Kč	3754,76,-

Studna			§ 9
Umístění:			na zahradě na p. č. 272/1
Popis:			kopaná o průměru 0,80 m
Technický stav:			dobrý, ruční čerpadlo
Hloubka L:		m	5,00
CZ-CC 2222			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,323
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1973
Stáří	S	roků	39
Předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	39
Základní cena podle přílohy č. 10; od 0 m do 5 m	ZC	Kč/m	1950
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Výchozí cena (bez K ₅ , Ki, Kp)	CN = (ZC × L) + čerpadlo		Kč 19230
Výchozí cena (bez Kp)	CN × K ₅ × Ki		37970,60
Opotřebení	39,00 %	Kč	14808,53
Cena ke dni odhadu bez Kp	Studna	Kč	23162,07
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,114
Cena ke dni odhadu s Kp	Studna	Kč	25.802,54,-

Cena elektrického čerpadla = 9 480,- Kč

2.6 Ocenění pozemků

Obec			Bedihošť
Cenová mapa je - není			Není
Počet obyvatel obce (nikoliv části)			1039
Koeficient úpravy Cp			35,30
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1			0
Základní cena stavebního pozemku		Kč/m ²	70,60
Koeficient odloučeného katastrálního území		§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku		Kč/m ²	70,60
Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21			
Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce sousedící) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	Od srážky - 20 (se záporným znaménkem) do přírážky + 80	0
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Podle přílohy č. 21	30
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejnami, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	Položka 1.3	Přirážka do 150 %	0
Pozemek v obci, ve které výše sjednaných cen stavebních pozemků výrazně překročí cenu pozemku zjištěnou dle § 28 odst. 1, upravenou položkami 1.1 - 1.3 této přílohy a koeficienty Ki a Kp	Položka 1.4	Přirážka do 300 % u obcí v okolí Prahy, Brna nebo Ostravy, do 400 % v turist. zajímavé obci, obojí se zvýšenou úrovní cen poz.	0
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21			30
Úpravy podle tabulky č. 2 přílohy č. 21			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	0

Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektriny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	Položka 2.4	Srážka do 8 % (se záporným znaménkem)	0
Nepříznivé docházkové vzdálenosti zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, ořesy, prach, radon aj.)	Položka 2.6	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	0
Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	Položka 2.8.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	Položka 2.8.3	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	Položka 2.9.1	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast	Položka 2.9.2	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: národní park	Položka 2.9.3	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: stavba pod povrchem pozemku	Položka 2.9.4	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	Položka 2.9.5	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0
Stavební uzávěra	Položka 2.9.6	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	Položka 2.10	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přirážka do 10% (bez znaménka)	0
Srážky a přirážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	0

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Pozemek číslo	p.č.	271
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m ²	128
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rodinným domem
Ocenění podle		§ 28 odst. 1
Základní cena ZC	Kč/m ²	70,60
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	30
ZC po úpravě položkami tab. 1	Kč/m ²	91,78
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	0
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	91,78
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,158
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	198,06
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,114
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	220,64
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	220,64
Cena pozemku p.č. 5986/35 bez Kp	Kč	25.351,68,- Kč
Cena pozemku p.č. 3986/35 s Kp	Kč	28.241,92,- Kč

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Pozemek číslo	p.č.	272/2
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m ²	15
Umístění pozemku		pozemek zastavěný zděnou kolnou
Ocenění podle		§ 28 odst. 1
Základní cena ZC	Kč/m ²	70,60
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	30
ZC po úpravě položkami tab. 1	Kč/m ²	91,78
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	0
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	91,78
Stavba umístěná na pozemku		Zděná kolna
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,103
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	193,01
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,114
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	215,02
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	215,02
Cena pozemku p.č. 5986/35 bez Kp	Kč	3.225,25,- Kč
Cena pozemku p.č. 3986/35 s Kp	Kč	3.529,93,- Kč

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)		
Pozemek číslo	p.č.	272/1
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m ²	150
Umístění pozemku		navazuje na pozemek p. č. 271
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	70,60
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	30
ZC po úpravě položkami tab. 1	Kč/m ²	91,78
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	0
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	91,78
Stavba umístěná na hlavním pozemku		-
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,158
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,114
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	79,22
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	88,25
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	88,25
Cena pozemku p.č. 5986/18 bez Kp		11.883,00,- Kč
Cena pozemku p.č. 5986/18 s Kp		13.237,50,- Kč

Celková cena všech pozemků z LV 344 podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. je **45.009,35,- Kč** (s Kp).

2.7 Dílčí rekapitulace ocenění podle vyhlášky

Objekt	Cena současný stav, bez Kp (Kč)	Variant a č. 1	Variant a č. 2
		Cena současný stav, (porovnání)	Cena současný stav,
		(Kč)	(nákladově)
			s Kp (Kč)
Rodinný dům č.p.159	1.579.498,85	2.055.355,37	1.759.561,72
Vedlejší stavba	82.053,12	-	91.407,17
Oplocení (A+B)	21.970,29	-	24.474,91
Plotová vrátka (A+B)	5.819,32	-	6.482,71
Přípojka elektro	2.285,82	-	2.546,40
Plynová přípojka	656,85	-	731,73
Přípojka kanalizace	3.152,60	-	3.512,00
Studna	23.162,07	-	25.802,54
Podezdívka	4.706,72	-	5.243,28
Opěrné zdi	3.370,52	-	3.754,76
Zpevněná plocha	2.556,78	-	2.848,26
Celkem venkovní úpravy	67.680,97	-	75.396,59
Celkem stavby (vč. všech vŮ)	1.729.232,94	2.055.355,37	1.926.365,48
Pozemky –dle §§ 28 a 29:			
p.č. 271	25.351,60	-	28.241,92
p.č. 272/1	11.883,00	-	13.237,50
p.č. 272/2	3.525,25	-	3.529,93
Pozemky celkem	40.759,85		45.009,35
Celkem	1.769.992,79	2.055.355,37	1.971.374,83
Celkem po zaokrouhlení	1.769.993,00,-	2.055.355,00,-	1.971.375,00,-

2.8 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny je použita metodika popsaná výše v kapitole 2.1.1. Při odhadu výše obvyklé ceny postupujeme podle metodiky vypracované na ÚSI VUT v Brně (Znalecké standardy č. VI a VII).

2.8.1 Ocenění časovou cenou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižovaná u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti.

Popisy staveb jsou uvedeny v nálezové části tohoto posudku.

Časová cena staveb

Ceny zjištěné podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti jsou uvedeny pro ilustraci v následující tabulce.

2.8.2 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Cena časová (Kč)
Rodinný dům č.p. 159	1.579.498,85
Celkem po zaokrouhlení	1.579.500,00,-

2.9 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

K porovnání byly použity pouze prodeje z roku 2012. Stanovení ceny porovnávacím způsobem bylo zejména založeno na dlouholetých zkušenostech a na odpovědnosti zpracovatele znaleckého posudku. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí byly zohledněny koeficienty *K1* až *K5*, z nichž byl vypočten index odlišnosti *IO*.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku				
Č.	Lokalita: Prostějov	Počet obytných prostorů (vč. kuchyní)	Zastavěná plocha m ²	Jiné
Oceň. objekt	Dům č.p. 159	10+2	133,49	Řadový rodinný dům o 2. nadzemních a jednom podzemním podlaží, zdrojem teplé vody bojler, ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva, garáž, žumpa. Střecha plochá.
1	560 000	8+1	239	Částečně podsklepený rohový dům, patrový s garáží. Topení ústřední plynové, prádelna
2	2 200 000	6+1	100	Polořadový patrový rodinný dům 6+kk po rekonstrukci, IS: plyn, elektřina, vlastní studna, žumpa, U domu je garáž, pergola a zahradní domek.
3	1 299 000	5+2	242	Rohový koncový dvougenerační dům s dvorem a hospodářskými budovami, zahradou a garáží, IS: obecní voda, studna, elektřina 220 i 380 V na noční proud, septik, povrchová čistička, vytápění ústřední na plyn.
4	1 290 000	5+1	100	Dům je zateplen. Lokální plynové topení, plynovod, veřejná kanalizace, sklep, garáž.
5	1 259 000	5+1	135	Řadový RD. Jedná se o podsklepenou patrovou cihlovou stavbu se sedlovou střechou krytou taškami, O vytápění se stará kotel na tuhá paliva nebo plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní nebo z vlastní studny, odpady jsou svedeny do kanalizace.
6	1 900 000	7+2	500	Řadový, patrový RD s garáží. Plynovod, veřejná kanalizace. Cihlový dům.
7	1 600 000	5+2	300	Řadový, patrový RD se sklepem a garáží. Vytápění domu je řešeno plynovým kotlem, ale je možnost i napojení kotle na tuhá paliva nebo krbová kamna, elektřina 220/380V, obecní vodovod, hloubková kanalizace.
8	1 600 000	6+2	254	Patrový rodinný dům se sklepem a garáží, topení ústřední plynové. Je napojena na všechny IS.
9	2 199 000	5+1	164	RD řadový, cihlový, sklep, garáž. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva nebo plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do kanalizace.
10	2 999 000	4+1	112	Řadový a patrový RD s garáží a sklepem. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva nebo plynový nebo elektrický kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní nebo z vlastní studny, odpady jsou svedeny do kanalizace.

Grubbsův test pro inzerované nemovitosti:

Průměrná hodnota: 1 690 600,- Kč

Směrodatná odchylka: 672 350,80

T1: 1,6816

Tn: 1,946

Xmin: 560 000

Xmax: 2 999 000

Dle Grubbsova testu jsou všechny ceny prodeje RD vyhovující.

2.9.1 Zjištění ceny porovnávacím způsobem

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku										
Č.	Cena požadovaná	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO (1-5)	Cena oceň objektu.
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	stav a vybavení	počet místností	úvaha znalce		Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	560 000	0,90	504 000	1,00	0,95	1,10	1,05	1,00	1,10	458 182
2	2 200 000	0,95	2 090 000	1,10	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	2 090 000
3	1 299 000	0,90	1 169 100	1,05	0,95	0,90	1,05	1,05	1,00	1 169 100
4	1 290 000	0,90	1 161 000	1,00	1,00	1,00	1,10	0,90	1,05	1 105 714
5	1 259 000	0,90	1 133 100	1,10	1,00	0,95	1,10	0,95	1,00	1 133 100
6	1 900 000	0,90	1 710 000	1,05	0,90	1,10	1,00	1,00	1,10	1 554 545
7	1 600 000	0,90	1 440 000	1,00	0,90	0,90	1,05	1,00	1,00	1 440 000
8	1 600 000	0,90	1 440 000	1,05	0,90	0,95	1,00	0,95	0,95	1 515 789
9	2 199 000	0,95	2 089 050	1,10	1,00	0,95	1,10	0,85	0,95	2 199 000
10	2 999 000	0,95	2 849 050	1,05	1,00	0,95	1,10	1,00	0,95	2 999 000
Celkem průměr									Kč	1 566 443
Směrodatná odchylka									Kč	673 152
Průměr bez směrodatné odchylky									Kč	893 291
Průměr se směrodatnou odchylkou									Kč	2 239 595
Odhad ceny objektu									Kč	1 570 000
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)									
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (zastavěná plocha)									
K3	Koeficient úpravy na celkový stav (okna, balkon, garáž, sklep,)									
K4	Koeficient úpravy na počet místností									
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)									
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovanými uvažují všechny koeficienty rovny 1,00										

3. Rekapitulace pro stanovení obvyklé ceny

Cena nemovitosti záleží na lokalitě, stavu, velikosti pozemku, orientaci ke světovým stranám, veřejné vybavenosti a mnoha dalších faktorech. Dnešní doba nahrává více kupujícím, protože ceny obytných nemovitostí jsou, po mnoha procentních nárůstech v minulých letech, v důsledku naší ekonomiky, na svých dlouhodobých minimálních cenách.

Způsob ocenění	Konečná cena
Cena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. var. 1	2.055.355,00
Cena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. var. 2	1.971.375,00
Věcná hodnota (časová cena)	1.579.500,00
Cena zjištěná porovnávacím způsobem - RD	1.570.000,00
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu	1.700.000,00

Význam jednotlivých způsobů ocenění je závislý na účelu, pro který je odhad určen:

- Cena zjištěná podle cenového předpisu je důležitá mj. proto, že používá statisticky zjištěný koeficient prodejnosti, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě a vypovídá tedy částečně i o realizaci prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě a čase ocenění. Běžně je toto ocenění využíváno pro daňové účely.
- Věcná hodnota vypovídá zejména o přiměřených nákladech na pořízení nemovitosti, snížených u staveb o opotřebení odpovídající technickému stavu. Takto stanovená cena pro odhad obvyklé ceny není tak významná, protože nerespektuje situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.
- Ocenění porovnávacím způsobem vychází jen z inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí a k obvyklé ceně má tedy nejbližší, za předpokladu, že je k dispozici dostatek objektivních informací.

Je třeba uvést, že se jedná o odborný odhad; skutečná dosažitelná cena v konkrétním případě závisí na řadě náhodných faktorů, například:

- na způsobu prodeje, (přímý prodej vybranému zájemci, prodej přes realitní inzerci, prodej přes realitní kancelář – zde záleží i na konkrétní realitní kanceláři, a zda tato má výhradní právo k prodeji dané nemovitosti či nikoliv, dražba, obálková metoda);
- na době, po kterou je nabídka zveřejněna před vlastním prodejem; u netypických nemovitostí tato doba bývá dlouhá, v řádu měsíců, někdy i roků, než se najde vhodný solventní zájemce;
- na kupní síle případných zájemců;
- na okruhu oslovených event. zájemců, atd.

Vzhledem k těmto skutečnostem byl proveden odborný odhad na základě kombinace výše uvedených metod. Z tabulky „Rekapitulace pro stanovení obvyklé ceny“ je patrné, v jakém rozmezí by se cena mohla pohybovat. Nejpravděpodobnější hodnota nemovitosti jako celku včetně pozemků je stanovena ve výši

1 700 000,- Kč

(slovy:miliónsedumsettisíckorunčeských),

V Prostějově dne 20. 09. 2012

Mareš Petr

Přílohy:

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí (zahrada)

1. Informace o parcele p.č. 272/1



Parcelní číslo:	272/1
Obec:	Bedihošť [589268]
Katastrální území:	Bedihošť [601331]
Číslo LV:	344
Výměra [m ²]:	150
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastnické právo

Bombíková Dagmar, Dobromilice 287, 798 25	1/3 podíl
Marešová Naděžda, Anglická 4120/10, Prostějov, 796 01	1/3 podíl
Musilová Milena, Prostějovská 106, Bedihošť, 798 21	1/3 podíl

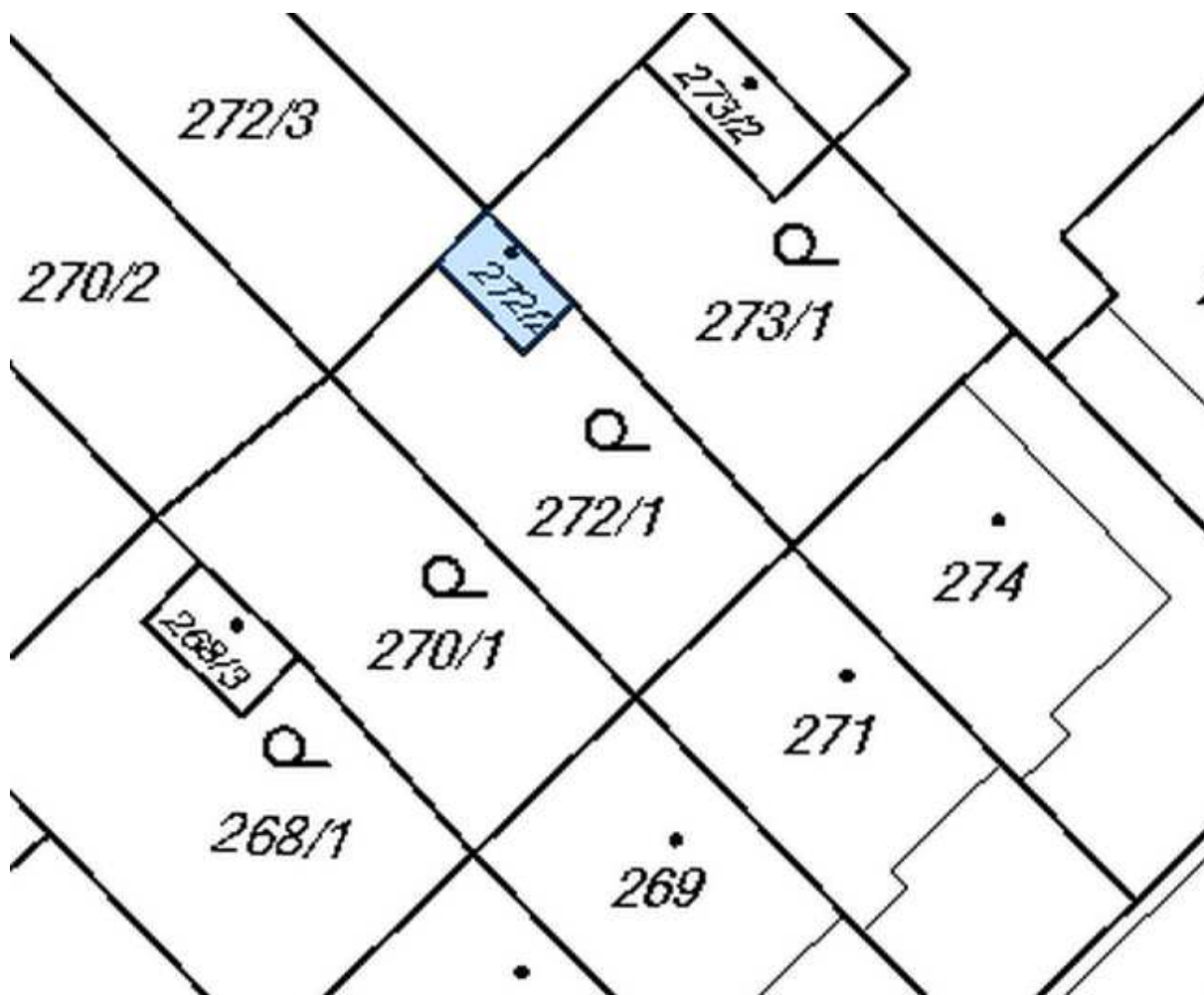
Způsob ochrany nemovitosti

Zemědělský půdní fond

Nejsou evidována žádná vlastnická práva nebo jiné zápisy.

Příloha č. 3: Výřez z katastrální mapy (vedlejší stavba)

2. Informace o parcele p.č. 272/2



Parcelní číslo:	272/2
Obec:	Bedihošť [589268]
Katastrální území:	Bedihošť [601331]
Číslo LV:	344
Výměra [m²]:	15
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če jiná st.

Vlastnické právo

Bombíková Dagmar, Dobromilice 287, 798 25	1/3 podíl
Marešová Naděžda, Anglická 4120/10, Prostějov, 796 01	1/3 podíl
Musilová Milena, Prostějovská 106, Bedihošť, 798 21	1/3 podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany nemovitosti

Nejsou evidována žádná vlastnická práva nebo jiné zápisy.

Příloha č. 4: Výřez z katastrální mapy (hlavní stavba)

2. Informace o parcele p.č. 271



Parcelní číslo:	271
Obec:	Bedihošť [589268]
Katastrální území:	Bedihošť [601331]
Číslo LV:	344
Výměra [m²]:	178
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 159

Vlastnické právo

Bombíková Dagmar, Dobromilice 287, 798 25	1/3 podíl
Marešová Naděžda, Anglická 4120/10, Prostějov, 796 01	1/3 podíl
Musilová Milena, Prostějovská 106, Bedihošť, 798 21	1/3 podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochran nemovitosti

Nejsou evidována žádná vlastnická práva nebo jiné zápisy.