

NÁLEZ

Znalecký úkol

Cena obvyklá - obchodovatelná cena, obecná cena. V další části tohoto znaleckého posudku - cena obvyklá.

Definice obvyklé ceny dle §2, zákona č.151/1997 Sb. ve znění zákona č.121/2000 Sb.-"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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku, nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Za cenu obvyklou se považuje při ocenění nemovité věci cena stanovená v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými subjekty, po řádném marketingu.

Obvyklá cena předmětné nemovité věci je stanovena k datu její prohlídky, resp. k datu zpracování tohoto posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu předmětné nemovité věci. Jsou to zejména faktory vnější a vnitřní. Na této zásadě je v další části tohoto znaleckého posudku stanovena obvyklá cena předmětné nemovité věci.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícími a dobrovolně prodávajícími po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Ocenění nemovitosti (nemovitosti včetně pozemku) porovnávacím způsobem jako celku je provedeno s obdobnými srovnávacími nemovitostmi pomocí rozlišovacích znaků-kritérií. **Jednotlivé koeficienty porovnávacích kritérií vyjadřují, kolikrát je z hlediska vlivu na cenu každý srovnávací objekt lepší (horší) než oceňovaný objekt.** Oceňovaný objekt má tedy index vždy roven 1,00. Pro výběr srovnávacích obdobných objektů byla použita databáze znalce, tvořená dlouhodobě sledovanými informacemi o příslušném trhu nemovitostí získávaných zejména ze zdrojů realizovaných prodejů, dlouhodobou spoluprací s realitními agenturami a ze zdrojů zveřejňovaných v realitních periodikách. Cena zjištěná porovnávacím způsobem slouží jako podklad odhadu obvyklé ceny, je pak jednak cena průměrná, jednak cena stanovená cenovým porovnáním ve vztahu příslušného vzorce.

Cena požadovaná (prodejní cena) u jednotlivých srovnávacích objektů je podle jejich cenového vývoje a míry (váhy) informací sledovaných znalcem redukována v intervalu 0,60-1,00, přičemž index 1,00 vyjadřuje jistotu realizované ceny.

Volba metody ocenění:

Vzhledem k současnému legislativnímu rámci je dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku k zjištění obvyklé ceny nutné dojít pomocí metody srovnávací. Jako podpůrná metoda je v tomto případě použita cena zjištěná dle platné vyhlášky MFČR.

Postup výpočtu:

Pro porovnání konkrétních vlastností srovnatelných nemovitých věcí jsou znalcem stanovena základní kritéria vyjádřená koeficienty K1-K6.

K1 redukce pramene ceny. Realizovaný prodej je $K1=1,00$. V případě realitní inzerce je $K=0,95$ z důvodu, že realitní inzerce zahrnuje i provize.

K2 koeficient velikosti vyjadřuje závislost prodávané (posuzované) nemovité věci na jednotkové prodejní (prodávané) ceně a velikosti nemovité věci. Zpravidla čím větší je rozsah prodávaného majetku, tím nižší je jeho jednotková prodejní cena.

K3 koeficient polohy vyjadřuje atraktivitu místa

K4 koeficient stavebně technického stavu vyjadřuje vliv stavebně technického stavu objektu a jeho vybavení na prodejní ceně. Koeficient zohledňuje případné následující investice do oprav a údržby.

K5 celkový stav vyjadřuje závislost prodejní ceny na celkovém technickém stavu nemovité věci, konstrukčním provedení, stáří nemovité věci, vybavení, inženýrské sítě

K6 vliv pozemku zohledňuje podíl ceny nezastavěných pozemků ve funkčním celku prodávaných společně se stavbou

K7 úvaha zpracovatele zohledňuje názor znalce na všechny ostatní skutečnosti, které nejsou zahrnuty v předchozích koeficientech.

Srovnávací metodu lze provádět standardně pouze ze stejným popřípadě obdobným zbožím. Míra odlišnosti, ve vztahu k tržní hodnotě, je vyjádřena koeficienty K1-K7.

Rozpětí koeficientů v rozpětí $\langle 0,70; 1,30 \rangle$

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí pro Katastrální území Černá Pole, obec Brno, okres Brno město, list vlastnictví číslo 10001 vyhotovený bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnost, č.j. 11 pro Město Brno dne 6.9.2016.

Snímek katastrální mapy pro katastrální území Černá Pole v měřítku 1:1000

Výpis z Pozemkové knihy KN vložka číslo 2719

Rozhodnutí Obvodní národní výbor III Brno, Odbor plánování a financování č.j. PFO 19249/76-Se 31/76 ze dne 15.3.1976.

Hospodářská smlouva o převodu správy národního majetku číslo PFO 19249/76-Se 31/76.

Seznam evidence obyvatel ke dni 30.12.2016 Merhautova 164

Evidenční list bytu číslo 3

Evidenční list bytu číslo 4

Evidenční list bytu číslo 5

Evidenční list bytu číslo 6

Evidenční list bytu číslo 7

Evidenční list bytu číslo 8

Evidenční list bytu číslo 9

Evidenční list bytu číslo 10

Evidenční list bytu číslo 11

Evidenční list bytu číslo 12

Evidenční list nebytového prostoru číslo 601

Smlouva o nájmu nebytového prostoru číslo 601 ze dne 12.10.1998, Dodatek číslo 2 ze dne 13.7.2015, původně byt v 1.PP zdravotně závadný dle Rozhodnutí OVÚP ObNV Brno III ze dne 22.10.1985.

Evidenční list nebytového prostoru číslo 602

Smlouva o nájmu nebytového prostoru číslo 602 ze dne 20.2.2006, původně byt v 1.PP zdravotně závadný dle Rozhodnutí OVÚP ObNV Brno III ze dne 22.10.1985.

Vyčíslení nákladů na opravy a údržbu domu Merhautova 164 za roky 2012-2016

Fotodokumentace zajištěná znalcem

Geodetické pomůcky:

- 1.Pásma délky 50 m plastové BMI, geodetické cejchované
- 2.Měřicí lať výsuvná délky 7 m SOKKIA
- 3.Pásma výsuvné ocelové dělené po 1 mm, délky 5m
- 4.Optický dálkoměr LEICA

Technická literatura znalce:

1. Zákon číslo 151/1997 Sb., v úplném znění
2. Vyhlášky 443/2016 Sb., v úplném znění
3. Vyhláška 53/2016 Sb., v úplném znění
4. Vyhláška 345/2015 Sb., v úplném znění
5. Vyhláška 199/2014 Sb., v úplném znění
6. Vyhláška číslo 441/2013 Sb., v úplném znění
7. Vyhláška číslo 450/2012 Sb., v úplném znění
8. Předpisy pro oceňování nemovitostí, vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství.
9. Oceňování nemovitostí, díl I. a II. vydané VUT Brno-Ústav soudního inženýrství
10. Teorie oceňování nemovitostí, díl 1. a 2. Doc. Ing. Albert Bradáč
11. Stavební zákon a předpisy související v platném znění
12. Občanský zákoník v platném znění

13. Obchodní zákoník v platném znění

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

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

A) Cena zjištěná:

1. Pozemek parcelní číslo 1540:

Stavební pozemek parcelní číslo 1540 dle Listu vlastnictví číslo 10001 pro Katastrální území Černá Pole, obec Brno, okres Brno město o celkové výměře 202,00 m² je klasifikován jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku parcelní číslo 1540 je stavba: Černá Pole č.p. 1029, bydlení. Ocenění je provedeno dle Vyhlášky Magistrátu města Brna číslo 17/2013, kterou se vydává „Cenová mapa stavebních pozemků města Brna číslo 10“ s účinností od 1.1.2014.

2. Pozemek parcelní číslo 1541:

Pozemek parcelní číslo 1541 dle Listu vlastnictví číslo 10001 pro Katastrální území Černá Pole, obec Brno, okres Brno město o celkové výměře 171,00 m² je klasifikován jako zahrada, která tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem parcelní číslo 1540, jehož součástí je stavba: Černá Pole č.p. 1029, bydlení. Ocenění je provedeno dle Vyhlášky Magistrátu města Brna číslo 17/2013, kterou se vydává „Cenová mapa stavebních pozemků města Brna číslo 10“ s účinností od 1.1.2014.

3. Trvalé porosty:

Trvalé porosty na pozemku parcelní číslo 1540 v předzahrádce v tomto složení:

- krušpánek 5x
- růže keřová 2x
- šeřík keř 1x

Trvalé porosty na pozemku parcelní číslo 1541-zahrada v tomto složení:

- jablň 2x
- meruňka 1x

4. Nemovitá věc-bytový dům č.p. 1029:

Obytný dům číslo popisné 1029 číslo orientační 164 na ulici Merhautova, městská část Černá Pole je řadový vnitřní obytný dům podsklepený o jednom podzemním podlaží a pěti nadzemních podlažích.

Typ: "K" domy vícebytové netypové

Popis konstrukčních prvků domu:

Základy obytného domu betonové s izolací proti zemní vlhkosti, která je vlivem stárí poškozená. Dodatečně realizována provizorní izolace zdiva z uliční části pomocí nopkové folie. Svislé nosné konstrukce zděné z cihel pálených o tl. zdiva 50 cm. Krov dřevěný vázaný bez celoplošného pobití prkny se střešní krytinou z tašek pálených. Stropy s rovným podhledem dřevěné trámové, strop nad úrovní 1.PP železo betonový žebrový s viditelnými žebry. Klempířské prvky úplné z pozinkovaného plechu. Vnější nezateplený fasádní plášť z uliční části i z dvorní části nemovitosti s

probarvenou omítkou. Obklad soklu není realizován. Okna bytových jednotek plastová zasklená tepelným dvojsklem. Vnitřní schodiště betonové s povrchovou úpravou broušené teraso, zábradlí ocelové, podesty keramické dlažby. Osobní výtah není realizován. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Měření el. energie pro jednotlivé jednotky je umístěno ve schodišťovém prostoru. Bleskosvod je vybudován. Vstupní dveře do schodišťového prostoru bytového domu dřevěné prosklené. Při vstupních dveřích zvonky k jednotlivým jednotkám a listovní schránky. Vnitřní vodovod z trub ocelových závitových. Vnitřní kanalizace z kuchyně a sociální části svedena do veřejné kanalizační sítě před nemovitou věcí. Vnitřní plynovod z trub ocelových svařovaných. Plynoměry pro jednotlivé bytové jednotky umístěny v úrovni 1.PP v prostoru pod schodištěm. Současně je i v tomto prostoru umístěn hlavní uzávěr plynu a vody. Vytápění jednotek převážně lokální plynovými topidly a částečně plynové etážové realizované vlastním nákladem nájemce. Komínová tělesa zděná. Nemovitá věc je napojena na veřejný rozvod pitné vody, plynovod a na veřejnou kanalizaci. Nemovitá věc je přístupná z chodníku se zpevněným povrchem.

Nemovitá věc číslo popisné 1029 na ulici Merhautova 164 je užívána dle dostupných podkladů od roku 1940. Na nemovité věci byla realizována běžná údržba v minimálním rozsahu, o čemž svědčí i předložené doklady o nákladech v jednotlivých letech. Dle sdělení nájemníků bytových jednotek byla v roce 2005 realizována výměna oken dřevěných za okna plastová zasklená tepelným dvojsklem. V několika případech se jeví neodborná výměna plastových oken (ukončení ostění sádrokartonem se vzduchovou mezerou bez vložení tepelné izolace, ponechané původní parapety z pozinkovaného plechu, nedokonalé zapěnění okenního rámu). Lze konstatovat, že některé konstrukční prvky (rozvody elektrické energie v bytových jednotkách, vnitřní rozvody vody z trub ocelových závitových, vnitřní rozvody kanalizace a hlavní litinové stupačky kanalizace, ležatá kanalizace v úrovni 1.PP, hlavní stupačky vody z trub ocelových se závitovými spoji, částečné zatékání do nemovitosti v úrovni 1.PP-poškozené izolace proti zemní vlhkosti) jsou v technickém stavu na konci své životnosti a u vodovodních stupaček a svislé a vodorovné kanalizační sítě se dá říci, že je na pokraji havarijního stavu.

V úrovni 1.PP byla dvě samostatné bytové jednotky, které z hygienických důvodů byly vyklizeny a jsou pronajímány jako nebytové prostor.

Bytový dům není vybaven podružnými vodoměry spotřeby pitné vody.

Jednotka-byt číslo 1029/3 je situována v 1.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíní, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z lamina realizovanou vlastníkem nemovitosti. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW. Balkónové dveře plastové zasklené tepelným dvojsklem. Balkon-lodžie betonové konstrukce, zábradlí ocelové rámy s výpletem, podlaha z keramické dlažby.

Kuchyně s vnitřními omítkami hladkými vápennými s částečným obkladem stěn keramickým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z plovoucího lamina. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vestavná varná sklo keramická deska. Kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW.

Komora situována v předsíni. Vstupní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Spíše charakteru spížní skříň (0,50 m²).

Předsíň s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z plovoucího lamina. Elektroinstalace světelná. Bytová pojistková skříň. Domácí telefon.

Koupelna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Vana ocelová obezděná s rozvodem teplé a studené vody. Umyvadlo keramické s rozvodem teplé a studené vody. Ohřev teplé vody elektrickým zásobníkovým ohřívačem. Elektroinstalace světelná.

WC s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Záchod keramický splachovací kombi.

Jednotka číslo 1029/3 byla v roce 2012 rekonstruována nákladem vlastníka nemovitosti.

Dle čestného prohlášení nájemce jednotky číslo 1029/3 byly realizovány vlastním nákladem tyto stavební práce a dodávky, které nejsou zahrnuty při stanovení ceny obvyklé bytového domu:

-dodávka a montáž lamina v předsíni

-realizace vlastní kuchyňské linky s vestavnými spotřebiči a realizací -úprav rozvodů vody teplé a studené, kanalizace, rozvod elektro

-realizace keramického obkladu u kuchyňské linky

-dodávka a montáž lamina v kuchyni

Jednotka-byt číslo 1029/4 je situována v 1.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíní, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do ocelové zárubně. Podlahová konstrukce dřevěná z OSB desek. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým. Balkónové dveře plastové zasklené tepelným dvojsklem. Balkon-lodžie betonové konstrukce, zábradlí ocelové rámy s výpletem, podlaha z keramické dlažby.

Kuchyně-využíváno jako pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem z desek sádrokartonových s osazeným bodovým osvětlením. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné osazené do ocelové zárubně. Podlahová konstrukce původní xyloolitová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým.

Komora situována v předsíni. Vstupní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Spíše charakteru spíží skříň (0,50 m²).

Předsíň-využíváno jako kuchyně s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem z desek sádrokartonových s osazeným bodovým osvětlením. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do ocelové zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z keramické dlažby. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Bytová pojistková skříň. Domácí telefon. V rámci kuchyňské linky rozvody vody teplé a studené. Sporák plynový, odsavač par.

Koupelna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem z desek sádrokartonových s osazeným bodovým osvětlením. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do ocelové zárubně. Sprchový kout s rozvodem teplé a studené vody. Umyvadlo keramické s rozvodem teplé a studené vody. Vytápění koupelnovým topným žebříkem. Kotel etážového topení kombinovaný BAXY. Elektroinstalace světelná.

WC s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem z desek sádrokartonových s osazeným bodovým osvětlením. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do ocelové zárubně. Záchod keramický splachovací kombi.

Dle čestného prohlášení nájemce jednotky číslo 1029/4 byly realizovány vlastním nákladem tyto stavební práce a dodávky, které nejsou zahrnuty při stanovení ceny obvyklé bytového domu:

-realizace etážového plynového topení včetně otopných těles a plynového kombinovaného závěsného kotle

-celková rekonstrukce koupelny včetně rozvodů elektro, kanalizace, vody z trub plastových. Realizace keramických obkladů a dlažeb, realizace sádrokartonových konstrukcí. Dodávka a montáž veškerých zařízovacích předmětů

-celková rekonstrukce WC včetně rozvodů elektro, kanalizace, vody z trub plastových. Realizace keramických obkladů a dlažeb, realizace sádrokartonových konstrukcí. Dodávka a montáž keramického záchodu kombi.

-přestavba v předsíni na kuchyňskou linku s realizací keramické dlažby, rozvodů teplé a studené vody, kanalizace, realizace sádrokartonových konstrukcí včetně rozvodů elektro. Dodávka a montáž plynového sporáku a odsavače par.

Jednotka-byt číslo 1029/5 je situována ve 2.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíní, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z lamina. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým. Balkónové dveře plastové zasklené tepelným dvojsklem. Balkon-lodžie betonové konstrukce, zábradlí ocelové rámy s výpletem, podlaha z keramické dlažby.

Kuchyně po celkové rekonstrukci s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn při kuchyňské lince keramickým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z lamina. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým. Kuchyňská linka s rozvodem teplé a studené vody. Sporák plynový, odsavač par.

Komora situována v předsíni. Vstupní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Spíše charakteru spížní skříň (0,50 m²).

Předsíň s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z keramické dlažby. Elektroinstalace světelná. Bytová pojistková skříň. Domácí telefon. V předsíni osazen plynový kombinovaný kotel etážového topení Therm.

Koupelna po celkové rekonstrukci s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Sprchový kout s rozvodem teplé a studené vody. Umyvadlo keramické s rozvodem teplé a studené vody. Vytápění koupelnovým topným žebříkem. Elektroinstalace světelná.

WC po celkové rekonstrukci s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Záchod keramický splachovací kombi.

Dle čestného prohlášení nájemce jednotky číslo 1029/5 byly realizovány vlastním nákladem tyto stavební práce a dodávky, které nejsou zahrnuty při stanovení ceny obvyklé bytového domu:

-realizace etážového plynového topení včetně otopných těles a plynového kombinovaného závěsného kotle

-celková rekonstrukce koupelny včetně rozvodů elektro, kanalizace, vody z trub plastových. Realizace keramických obkladů a dlažeb. Dodávka a montáž veškerých zařízovacích předmětů

-celková rekonstrukce WC včetně rozvodů elektro, kanalizace, vody z trub plastových. Realizace keramických dlažeb. Dodávka a montáž keramického záchodu kombi.

-celková rekonstrukce kuchyně s realizací rozvodů vody a kanalizace z trub plastových, realizace

*rozvodů elektro, keramického obkladu u linky, kuchyňská linka, úprava podlahy z plovoucího lamina
-dodávka a montáž plovoucího lamina v pokoji
-dodávky a montáž keramické dlažby v předsíni*

Jednotka-byt číslo 1029/6 je situována ve 2.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíní, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje. Jednotky číslo 1029/6 v původním stavu bez realizace jakýchkoliv stavebních úprav.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce dřevěná vlysová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW. Balkónové dveře plastové zasklené tepelným dvojsklem. Balkon-lodžie betonové konstrukce, zábradlí ocelové rámy s výpletem, podlaha z keramické dlažby.

Kuchyně s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce betonová xylolitová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Sporák plynový běžného provedení. Rozvod vody studené. Ohřev teplé vody elektrickým zásobníkovým ohřivač na 5 l osazeným na výtokové armatuře. Kuchyně není vytápěna.

Komora situována v předsíni. Vstupní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Spíše charakteru spížní skříně (0,50 m²).

Předsíň s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce betonová xylolitová s úpravou z PVC. Elektroinstalace světelná. Bytová pojistková skříň. Domácí telefon.

Koupelna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Vana ocelová obezděná s rozvodem studené vody. Elektroinstalace světelná.

WC s vnitřními omítkami hladkými vápennými bez keramických obkladů stěn. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s úpravou z PVC. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Záchod keramický splachovací.

Jednotka-byt číslo 1029/7 je situována ve 3.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíní, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z lamina. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW. Balkónové dveře plastové zasklené tepelným dvojsklem. Balkon-lodžie betonové konstrukce, zábradlí ocelové rámy s výpletem, podlaha z keramické dlažby.

Kuchyně-využíváno jako pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z lamina. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW.

Komora situována v předsíni. Vstupní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Spíše charakteru spížní skříně (0,50 m²).

Předsíň-využíváno jako kuchyně s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěny keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z plovoucího

lamina. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Bytová pojistková skříň. Domácí telefon. V rámci kuchyňské linky rozvody vody teplé a studené. Sporák plynový, odsavač par.

Koupelna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s úpravou z PVC. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Vana ocelová obezděná s rozvodem teplé a studené vody. Umyvadlo keramické s rozvodem teplé a studené vody. Ohřev teplé vody elektrickým zásobníkovým ohřivačem. Elektroinstalace světelná.

WC s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Záchod keramický splachovací kombi.

Dle čestného prohlášení nájemce jednotky číslo 1029/7 byly realizovány vlastním nákladem tyto stavební práce a dodávky, které nejsou zahrnuty při stanovení ceny obvyklé bytového domu:

-dodávka a montáž elektrického zásobníkového ohřivače v koupelně, rekonstrukce rozvodů vody a kanalizace v koupelně

-realizace keramického obkladu a dlažby na WC, úprava odpadu z trub plastových

-přestavba v předsíni na kuchyňskou linku s realizací keramického obkladu u kuchyňské linky, dodávka a montáž plovoucího lamina, rozvodů teplé a studené vody, kanalizace, úprava rozvodů elektro. Dodávka a montáž plynového sporáku a odsavače par.

-dodávka a montáž plovoucího lamina v pokojích

Jednotka-byt číslo 1029/8 je situována ve 3.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíni, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce dřevěná vlysová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW. Balkónové dveře plastové zasklené tepelným dvojsklem. Balkon-lodžie betonové konstrukce, zábradlí ocelové rámy s výpletem, podlaha z keramické dlažby.

Kuchyně s vnitřními omítkami hladkými vápennými s částečným obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z plovoucího lamina. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Kuchyňská linka, sporák plynový odsavač par. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW.

Komora situována v předsíni. Vstupní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Spíše charakteru spížní skříň (0,50 m²).

Předsíň s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z plovoucího lamina. Elektroinstalace světelná. Bytová pojistková skříň. Domácí telefon.

Koupelna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Vana ocelová obezděná s rozvodem teplé a studené vody. Umyvadlo keramické s rozvodem teplé a studené vody. Ohřev teplé vody elektrickým zásobníkovým ohřivačem. Elektroinstalace světelná.

WC s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Záchod keramický splachovací kombi.

Stavební úpravy v kuchyni, předsíni, koupelně a na VW byly realizovány předchozím nájemcem bytové jednotky a to zejména:

-celková rekonstrukce koupelny včetně rozvodů elektro, kanalizace, vody z trub plastových. Realizace

keramických obkladů a dlažeb. Dodávka a montáž veškerých zařizovacích předmětů -celková rekonstrukce WC včetně rozvodů elektro, kanalizace, vody z trub plastových. Realizace keramických dlažeb. Dodávka a montáž keramického záchodu kombi.

Dle čestného prohlášení nájemce jednotky číslo 1029/8 byly realizovány vlastním nákladem tyto stavební práce a dodávky, které nejsou zahrnuty při stanovení ceny obvyklé bytového domu:

-celková rekonstrukce kuchyně s realizací rozvodů vody a kanalizace z trub plastových vedených po povrchu za linkou, realizace rozvodů elektro, keramického obkladu u linky, kuchyňská linka, úprava podlahy z plovoucího lamina

-dodávka a montáž plovoucího lamina v pokoji

-dodávky a montáž keramické dlažby v předsíni

Jednotka-byt číslo 1029/9 je situována ve 4.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíní, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje. Jednotka číslo 1029/9 v den místního šetření nebyla zpřístupněna.

Jednotka-byt číslo 1029/10 je situována ve 4.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíní, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje. Jednotky číslo 1029/10 v původním stavu bez realizace jakýchkoliv stavebních úprav nově přidělena nájemci.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce dřevěná vlysová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění lokální plynovou jednotkou WAW. Balkónové dveře plastové zasklené tepelným dvojsklem. Balkon-lodžie betonové konstrukce, zábradlí ocelové rámy s výpletem, podlaha z keramické dlažby.

Kuchyně s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce betonová xylolitová. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Sporák plynový běžného provedení. Rozvod vody studené. Ohřev teplé vody elektrickým zásobníkovým ohřivač na 5 l osazeným na výtokové armatuře. Kuchyně není vytápěna.

Komora situována v předsíni. Vstupní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Spíše charakteru spížní skříň (0,50 m²).

Předsíň s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce betonová xylolitová s úpravou z PVC. Elektroinstalace světelná. Bytová pojistková skříň. Domácí telefon.

Koupelna s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Vana ocelová obezděná s rozvodem studené vody. Elektroinstalace světelná.

WC s vnitřními omítkami hladkými vápennými bez keramických obkladů stěn. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s úpravou z PVC. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Záchod keramický splachovací.

Jednotka-byt číslo 1029/11 je situována v 5.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíní, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje. Jednotka číslo 1029/11 v den místního šetření nebyla zpřístupněna.

Jednotka-byt číslo 1029/12 je situována v 5.NP. Jedná se o bytovou jednotku s pokojem č.1, kuchyní, předsíní, koupelnou, WC, komorou, lodžii a sklepem-kóje.

Pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce dřevěná vlysová s lakováním. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým. Balkónové dveře plastové zasklené tepelným dvojsklem. Balkon-lodžie betonové konstrukce, zábradlí ocelové rámy s výpletem, podlaha z keramické dlažby.

Kuchyně užívaná jako pokoj s vnitřními omítkami hladkými vápennými. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní dveře dřevěné osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z lamina. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Vytápění etážové plynové s radiátorem ocelovým panelovým.

Komora situována v předsíni. Vstupní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Spíše charakteru spížní skříně (0,50 m²).

Předsíň užívaná jako kuchyně s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým při kuchyňské lince. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Podlahová konstrukce s úpravou z plovoucího lamina. Elektroinstalace světelná a zásuvky. Bytová pojistková skříň. Domácí telefon. V předsíni osazena kuchyňská linka s rozvodem teplé a studené vody, sporák plynový, odsavač par.

Koupelna po celkové rekonstrukci s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Vana ocelová s rozvodem teplé a studené vody. Umyvadlo keramické s rozvodem teplé a studené vody. Kotel etážového topení kombi značky Junkers. Elektroinstalace světelná.

WC po celkové rekonstrukci s vnitřními omítkami hladkými vápennými s obkladem stěn keramickým bělninovým. Strop s rovným podhledem s vnitřní vápennou omítkou. Podlahová konstrukce betonová s dlažbou keramickou běžného provedení. Vnitřní dveře dřevěné náplňové osazené do dřevěné zárubně. Záchod keramický splachovací kombi.

Dle čestného prohlášení nájemce jednotky číslo 1029/12 byly realizovány vlastním nákladem tyto stavební práce a dodávky, které nejsou zahrnuty při stanovení ceny obvyklé bytového domu:

-celková rekonstrukce koupelny včetně rozvodů elektro, kanalizace, vody z trub plastových. Realizace keramických obkladů a dlažeb. Dodávka a montáž veškerých zařízovacích předmětů

-celková rekonstrukce WC včetně rozvodů elektro, kanalizace, vody z trub plastových. Realizace keramických dlažeb.

-úprava předsíně na kuchyňský kout s realizací rozvodů vody a kanalizace z trub plastových, realizace rozvodů elektro, keramického obkladu u linky, kuchyňská linka, úprava podlahy z plovoucího lamina

-broušení a lakování vlysek v pokoji

-dodávky a montáž lamina v kuchyni (pokoj)

Jednotka-nebytový prostor číslo 1029/601 je situována v 1.PP. Jedná se o nebytový prostor užívaný jako kancelář. Vstupní dveře dřevěné opatřené ocelovou mříží. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní stěny s omítkou vápennou. Podlaha betonová. Elektroinstalace světelná.

Jednotka-nebytový prostor číslo 1029/602 je situována v 1.PP. Jedná se o nebytový prostor užívaný jako slad, archiv. Vstupní dveře dřevěné opatřené ocelovou mříží. Okno plastové zasklené tepelným dvojsklem. Vnitřní stěny s omítkou vápennou. Podlaha betonová. Elektroinstalace světelná.

5. Venkovní úpravy:

5.1. Oplocení předzahrádky:

Oplocení předzahrádky plotem z ocelových plotových ráků s výpletem, sloupky ocelové. Oplocení

je osazené na podezdívce betonové. V oplocení je osazena branka ocelová s výpletem, sloupky ocelové.

Oplocení přístupového chodníku přes předzahrádku od ulice Merhautova plotem dřevěným laťovým po obou stranách.

5.2. Zpevněná plocha č.1:

Zpevněná plocha-přístup k nemovitosti z ulice Merhautova z dlažby betonové 30/30.

5.3. Zpevněná plocha č.2:

Okapový chodník od ulice Merhautova z dlažby betonové 30/30.

4.4. Zpevněná plocha č. 3:

Zpevněná plocha dvorní části z betonu prostého včetně odkanalizování.

5.5. Oplocení:

Plot oddělující dvorní část nemovitosti od zahrady p.č. 1541 z ocelových plotových rámu s výpletem, sloupky ocelové.

5.6. Oplocení pozemku p.č. 1541-zahrada plotem ze strojového pletiva osazeného na ocelové sloupky bez podezdívky.

5.7. Vedlejší stavba:

Vedlejší stavba na pozemku parcelní číslo 1541-zahrada jednoduché dřevěné konstrukce. Obvodové stěny dřevěné jeden krát obíjené prkny, střecha pultová se střešní krytinou živičnou. Dveře svlakové dřevěné. Základ jen provizorní. Vedlejší stavba značně poničená hnilobou.

5.8. Klepač na prádlo:

Klepač na prádlo ocelové konstrukce tvaru obrácené „U“ umístěný ve dvorní části nemovitosti

5.9. Přípojka vody:

Přípojka vody přes předzahrádku vedená v zemi, hlavní vodoměr umístěn v úrovni 1.PP pod schodišťovým prostorem.

5.10. Přípojka kanalizace:

Přípojka kanalizace přes předzahrádku vedená v zemi do hlavního kanalizačního řadu v ul. Merhautova.

5.11. Přípojka plynu:

Přípojka plynu vedená v zemi přes předzahrádku z potrubí ocelového svařovaného. Hlavní uzávěr plynu umístěn v 1.PP pod schodištěm.

5.12. Přípojka elektro:

přípojka elektro vedená v zemi přes předzahrádku kabelem do hlavní rozvodné skříně umístěné za vstupními dveřmi do nemovitosti.

B) Výnosové ocenění:

Nemovitá věc-bytový dům č.p. 1029:

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Pro výpočet výnosového ocenění nemovitosti č.p. 1029 byly jako podklad použity evidenční listy jednotlivých bytových jednotek a nebytových prostorů se stanovením výše měsíčního nájemného bez služeb. Obvyklé nájemné pro výpočet je uvažováno bez poskytovaných slev na nájemném dle rozhodnutí zastupitelstva.

Dle dopisu Statutární město Brno-Městská část Brno sever ze dne 2.1.2017 je uvažováno:

1. Roční pojistné ve výši 1 678,- Kč
2. Náklady na správu nemovitosti: 0,00 Kč
3. Náklady na opravy:

Rok 2012: 112 346,- Kč

Rok 2013 79 099,- Kč

Rok 2014 18 033,- Kč

Rok 2015 19 560,- Kč

Rok 2016 25 305,- Kč
Celkem: 254 343,- Kč

4. Náklady na investice:

Náklady na investice za rok 2012-2016 jsou nulové.

Podrobný výpočet výnosů z pronajatých prostor je v příloze číslo 1 tohoto znaleckého posudku.

C) Obvyklá cena:

Bytový dům č.p. 1029-metoda porovnávací:

Volba metody ocenění:

Vzhledem k současnému legislativnímu rámci je dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku k zjištění obvyklé ceny nutné dojít pomocí metody porovnávací.

Postup výpočtu:

Pro porovnání konkrétních vlastností srovnatelných nemovitých věcí jsou znalcem stanovena základní kritéria vyjádřená koeficienty K1-K6.

K1 redukce pramene ceny. Realizovaný prodej je $K1=1,00$. V případě realitní inzerce je $K=0,95-0,90$ z důvodu, že realitní inzerce zahrnuje i provize a navýšení konečné realizované ceny.

K2 koeficient velikosti vyjadřuje závislost prodávané (posuzované) nemovité věci na jednotkové prodejní (prodávané) ceně a velikosti nemovité věci. Zpravidla čím větší je rozsah prodávaného majetku, tím nižší je jeho jednotková prodejní cena.

K3 koeficient polohy vyjadřuje atraktivitu místa

K4 koeficient stavebně technického stavu vyjadřuje vliv stavebně technického stavu objektu a jeho vybavení na prodejní ceně. Koeficient zohledňuje případné následující investice do oprav a údržby.

K5 celkový stav vyjadřuje závislost prodejní ceny na celkovém technickém stavu nemovité věci, konstrukčním provedení, stáří nemovité věci, vybavení, inženýrské sítě

K6 vliv pozemku zohledňuje podíl ceny nezastavěných pozemků ve funkčním celku prodávaných společně se stavbou

K7 úvaha zpracovatele zohledňuje názor znalce na všechny ostatní skutečnosti, které nejsou zahrnuty v předchozích koeficientech. Vývoj inflace porovnatelných nemovitostí k datu ocenění pomocí HB indexu.

Srovnávací metodu lze provádět standardně pouze ze stejným popřípadě obdobným zbožím. Míra odlišnosti, ve vztahu k tržní hodnotě, je vyjádřena koeficienty K1-K8.

Rozpětí koeficientů v rozpětí $\langle 0,60; 1,30 \rangle$

Základní parametry oceňované nemovitosti č.p. 1029:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. Zastavěná plocha 1.NP: | 122,36 m ² |
| 2. Obestavěný prostor: | 2 459,00m ³ |
| 3. Pozemky celkem: | 202,00+171,00=373,00 m ² |
| 4. <u>Výpočet užitné plochy:</u> | |

Celková podlahová plocha jednotek: 517,30 m²
 Započtená podlahová plocha jednotek: 448,55 m²
 Započtená podlahová plocha nebytových prostorů: 42,80 m²
Celková započtená podlahová plocha: 491,35 m²

Podrobný výpočet jednotlivých podlahových ploch je v příloze číslo 2 tohoto znaleckého posudku.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
<input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	<input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
<input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	<input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
<input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	<input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)	
Komentář: Ulice Merhautova-městská tramvajová doprava, zvýšený hluk	
Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou	
Ostatní rizika:	
<input checked="" type="checkbox"/> Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytový dům č.p. 1029
2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
3. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
4. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky
5. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
6. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva
7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
8. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
9. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
10. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
11. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru
12. Přípojka vody DN 40 mm
13. Přípojka kanalizace DN 200 mm
14. Plynová přípojka do DN 40
15. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
16. Vedlejší stavba
17. Pozemek p.č. 1540

18. Pozemek p.č. 1541

19. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.p. 1029

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba

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

2.3. Plynová přípojka do DN 40

2.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm

2.5. Přípojka vody DN 40 mm

2.6. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru

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

2.8. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

2.9. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

2.10. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

2.11. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

2.12. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

2.13. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

2.14. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

2.15. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 1540, 1541

4. Výnosová hodnota

4.1. Bytový dům č.p. 1029

5. Porovnávací hodnota

5.1. Bytový dům č.p. 1029

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: Merhautova 1029/164

614 00 Brno

Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-město

Obec: Brno

Katastrální území: Černá Pole

Počet obyvatel: 377 028

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 spoluvl. 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,155}$$

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

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

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02

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: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,247}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,080}$$

1. Bytový dům č.p. 1029

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	8,05*15,20	=	122,36
1.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20
2.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20
3.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20
4.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20
5.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	122,36 m ²	2,56 m	313,24
1.NP	128,20 m ²	2,82 m	361,52
2.NP	128,20 m ²	2,95 m	378,19
3.NP	128,20 m ²	2,86 m	366,65
4.NP	128,20 m ²	2,98 m	382,04
5.NP	128,20 m ²	3,04 m	389,73
Součet	763,36 m²		2 191,37

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 191,37 / 763,36	= 2,87 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	763,36 / 6	= 127,23 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	8,05*15,20*(2,56+0,10)	=	325,48 m ³
Vrchní stavba	8,05*15,20*14,65+0,95*6,15*1,00*5	=	1 821,79 m ³
Zastřešení	8,05*15,20*5,09/2	=	311,41 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	325,48 m ³
Vrchní stavba	NP	1 821,79 m ³
Zastřešení	Z	311,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 458,68 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	vlýsky	S	100
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	domácí telefon	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80

3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9503

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9719
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0317
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9503
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 145,93
Plná cena: 2 458,68 m ³ * 5 145,93 Kč/m ³	=	12 652 195,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 120 = 64,2 %		
Koeficient opotřebení: (1- 64,2 % / 100)	*	0,358
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 529 485,87 Kč
Koeficient pp	*	1,080
Cena stavby CS	=	4 891 844,74 Kč
Bytový dům č.p. 1029 - zjištěná cena	=	4 891 844,74 Kč

2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Výměra:

$11,90 * 0,80 = 9,52 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 321,31
Plná cena: 9,52 m ² * 1 321,31 Kč/m ²	=	12 578,87 Kč

Výpočet opotřebenění lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebenění: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebenění může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N = **1 886,83 Kč**

Koeficient pp * 1,080

Cena stavby CS = **2 037,78 Kč**

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = **2 037,78 Kč**

3. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Délka: 11,90 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 789,44

Plná cena: 11,90 m * 2 789,44 Kč/m = **33 194,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	4 979,15 Kč
*	1,080
=	5 377,48 Kč

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena = 5 377,48 Kč

4. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

$0,70 * 4,50 * 2 = 6,30 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 435,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **1 277,27**

Plná cena: $6,30 \text{ m}^2 * 1 277,27 \text{ Kč/m}^2$

= **8 046,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 207,02 Kč
*	1,080
=	1 303,58 Kč

Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = 1 303,58 Kč

5. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	4 257,56
Plná cena: 1,00 ks * 4 257,56 Kč/ks	=	4 257,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	638,63 Kč
Koeficient pp	*	1,080
Cena stavby CS	=	689,72 Kč
Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	689,72 Kč

6. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Výměra:	
$1,20 * 4,50 + 0,60 * 6,80 = 9,48 \text{ m}^2$	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	210,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	596,40

Plná cena: $9,48 \text{ m}^2 * 596,40 \text{ Kč/m}^2$ = **5 653,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **848,08 Kč**

Koeficient pp

* 1,080

Cena stavby CS

= **915,93 Kč**

Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva - zjištěná cena = **915,93 Kč**

7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

$8,05 * 5,50 = 44,28 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 235,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **667,40**

Plná cena: $44,28 \text{ m}^2 * 667,40 \text{ Kč/m}^2$

= **29 552,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 432,87 Kč**

Koeficient pp

* 1,080

Cena stavby CS

= **4 787,50 Kč**

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena = **4 787,50 Kč**

8. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Výměra:

$$8,05 * 1,25 = 10,06 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 321,31
Plná cena: 10,06 m ² * 1 321,31 Kč/m ²	=	13 292,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 80 = 96,3 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N = **1 993,86 Kč**

Koeficient pp * 1,080

Cena stavby CS = **2 153,37 Kč**

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = **2 153,37 Kč**

9. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks] = 1 450,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/ks] = **4 257,56**

Plná cena: 1,00 ks * 4 257,56 Kč/ks = **4 257,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 638,63 Kč

Koeficient pp

* 1,080

Cena stavby CS

= 689,72 Kč

Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = 689,72 Kč

10. 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

2222

Výměra:

$20,10 * 1,60 = 32,16 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 704,70

Plná cena: $32,16 \text{ m}^2 * 704,70 \text{ Kč/m}^2$

= 22 663,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 3 399,47 Kč

Koeficient pp

* 1,080

Cena stavby CS

= 3 671,43 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 3 671,43 Kč

11. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	27.2. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	870,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	2 537,14
Plná cena: 1,00 ks * 2 537,14 Kč/ks	=	2 537,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	380,57 Kč
Koeficient pp	*	1,080
Cena stavby CS	=	411,02 Kč

Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru = 411,02 Kč
- zjištěná cena

12. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	360,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 057,05
Plná cena: 4,50 m * 1 057,05 Kč/m	=	4 756,72 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	713,51 Kč
*	1,080
=	770,59 Kč

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

= **770,59 Kč**

13. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3370

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **4 235,81**

Plná cena: 4,50 m * 4 235,81 Kč/m

= **19 061,15 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= **2 859,17 Kč**

Koeficient pp

* 1,080

Cena stavby CS

= **3 087,90 Kč**

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena

= **3 087,90 Kč**

14. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Délka:

4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3310

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **888,69**

Plná cena: 4,50 m * 888,69 Kč/m

= **3 999,11 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 599,87 Kč

Koeficient pp

* 1,080

Cena stavby CS

= 647,86 Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= 647,86 Kč

15. 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 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Délka:

4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 140,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2310

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 390,42

Plná cena: 4,50 m * 390,42 Kč/m

= 1 756,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 263,53 Kč

Koeficient pp

* 1,080

Cena stavby CS

= 284,61 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena

= 284,61 Kč

16. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Přízemí	2,60*3,20	=	8,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
Přízemí	8,32 m ²	1,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	2,60*3,20*1,90	=	15,81 m ³
Zastřešení	2,60*3,20*0,10/2	=	0,42 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	15,81 m ³
Zastřešení	Z	0,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		16,23 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	P	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	lepenka	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna		C	100

11. Podlahy	hliněná	P	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,49
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6149

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6149
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 575,38
Plná cena: 16,23 m ³ * 1 575,38 Kč/m ³	=	25 568,42 Kč
Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9	*	0,9

Plná cena stavby bez základů = **23 011,58 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 77 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 77 = 100,0 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 451,74 Kč
Koeficient pp	*	1,080
Cena stavby CS	=	3 727,88 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	3 727,88 Kč

17. Pozemek p.č. 1540

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	1540	202,00	3 550,00	717 100,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			202,00		717 100,-
Pozemek p.č. 1540 - zjištěná cena				=	717 100,- Kč

18. Pozemek p.č. 1541

Ocenění

Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zahrada	1541	171,00	3 550,00	607 050,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			171,00		607 050,-
Pozemek p.č. 1541 - zjištěná cena				=	607 050,- Kč

19. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen na pozemku p.č.: 1541						
	40	2 Ks	771,-	- 50 %	385,50	771,-
meruňka na pozemku p.č.: 1541						
	40	1 Ks	70,-	- 50 %	min. 70,-	70,-
Součet:					=	841,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	841,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Cena [Kč]
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena	
zimostráz malolistý na pozemku p.č.: 1540					
			20 roků	6,00 ks	
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	- 50 %	665,-	3 990,-	
růže mnohokvětá na pozemku p.č.: 1540					
			20 roků	2,00 ks	
Listnaté keře opadavé a	1 090,-	- 50 %	545,-	1 090,-	

stálezelené I				
šeřík obecný na pozemku p.č.: 1540		15 roků		1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	2 880,-	- 50 %	1 440,-	1 440,-

Součet:				6 520,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):		*		0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)		*		1,250
Celkem - okrasné rostliny		=		6 112,50 Kč
Trvalé porosty - zjištěná cena		=		6 953,50 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.p. 1029

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	8,05*15,20	=	122,36
1.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20
2.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20
3.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20
4.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20
5.NP	8,05*15,20+0,95*6,15	=	128,20

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	122,36 m ²	2,56 m	313,24
1.NP	128,20 m ²	2,82 m	361,52
2.NP	128,20 m ²	2,95 m	378,19
3.NP	128,20 m ²	2,86 m	366,65
4.NP	128,20 m ²	2,98 m	382,04
5.NP	128,20 m ²	3,04 m	389,73
Součet	763,36 m²		2 191,37

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 191,37 / 763,36	= 2,87 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	763,36 / 6	= 127,23 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	8,05*15,20*(2,56+0,10)	=	325,48 m ³
Vrchní stavba	8,05*15,20*14,65+0,95*6,15*1,00*5	=	1 821,79 m ³
Zastřešení	8,05*15,20*5,09/2	=	311,41 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	325,48 m ³
Vrchní stavba	NP	1 821,79 m ³
Zastřešení	Z	311,41 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 458,68 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	vlýsky	S	100
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	P	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	domácí telefon	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	P	4,70	100	0,46	2,16
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	P	2,10	100	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9503

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9719
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0317
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9503
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 145,93
Plná cena: 2 458,68 m ³ * 5 145,93 Kč/m ³	=	12 652 195,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 120 = 64,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 64,2 \% / 100)$

* 0,358

Bytový dům č.p. 1029 - zjištěná cena

= **4 529 485,87 Kč**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.
podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
Přízemí	2,60*3,20	=	8,32

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
Přízemí	8,32 m ²	1,90 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	2,60*3,20*1,90	=	15,81 m ³
Zastřešení	2,60*3,20*0,10/2	=	0,42 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	15,81 m ³
Zastřešení	Z	0,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>16,23 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	P	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	lepenka	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	hliněná	P	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,49
Koeficient vybavení K_4 :					0,6149

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6149
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 575,38
Plná cena: 16,23 m ³ * 1 575,38 Kč/m ³	=	25 568,42 Kč
Stavba bez základů - dle § 27 se upraví cena stavby, která není spojena se zemí pevným základem, koeficientem 0,9	*	0,9

Plná cena stavby bez základů = **23 011,58 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 77 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 77 = 100,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 100,0 \% / 100)$ * 0,000

Vedlejší stavba - zjištěná cena = 0,- Kč

2.2. 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 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Délka: 4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 140,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,2310

Základní cena upravená cena [Kč/m] = 390,42

Plná cena: 4,50 m * 390,42 Kč/m = **1 756,89 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$ * 0,037

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **65,- Kč**

2.3. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Délka: 4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 305,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,3310

Základní cena upravená cena [Kč/m] = 888,69

Plná cena: 4,50 m * 888,69 Kč/m = **3 999,11 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$

* 0,037

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena

= **147,97 Kč**

2.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Délka:

4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 1 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3370

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **4 235,81**

Plná cena: 4,50 m * 4 235,81 Kč/m

= **19 061,15 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$

* 0,037

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena

= **705,26 Kč**

2.5. Přípojka vody DN 40 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

4,50 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 360,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 057,05**

Plná cena: 4,50 m * 1 057,05 Kč/m

= **4 756,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$

* 0,037

Přípojka vody DN 40 mm - zjištěná cena

= **176,- Kč**

2.6. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

27.2. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč.
betonových patek a nátěru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 870,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3330

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 2 537,14

Plná cena: 1,00 ks * 2 537,14 Kč/ks

= **2 537,14 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$

* 0,037

Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru =
- zjištěná cena

93,87 Kč

2.7. 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

2222

Výměra:

$20,10 * 1,60 = 32,16 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 240,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 704,70

Plná cena: $32,16 \text{ m}^2 * 704,70 \text{ Kč/m}^2$

= **22 663,15 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$

* 0,037

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 838,54 Kč

2.8. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 4 257,56

Plná cena: 1,00 ks * 4 257,56 Kč/ks

= 4 257,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$

* 0,037

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = 157,53 Kč

2.9. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

$8,05 * 1,25 = 10,06 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 450,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 321,31

Plná cena: $10,06 \text{ m}^2 * 1 321,31 \text{ Kč/m}^2$

= 13 292,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$

* 0,037

Plot z ocel. plotových rámu na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = **491,82 Kč**

2.10. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

$$8,05 * 5,50 = 44,28 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 235,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **667,40**

Plná cena: $44,28 \text{ m}^2 * 667,40 \text{ Kč/m}^2$

= **29 552,47 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$

* 0,037

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena = **1 093,44 Kč**

2.11. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Výměra:

$$1,20 * 4,50 + 0,60 * 6,80 = 9,48 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 210,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2720

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	596,40
Plná cena: 9,48 m ² * 596,40 Kč/m ²	=	5 653,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 80 = 96,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 96,3 % / 100)

* 0,037

Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva - zjištěná cena = **209,19 Kč**

2.12. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 450,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,2500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,3490

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **4 257,56**

Plná cena: 1,00 ks * 4 257,56 Kč/ks

= **4 257,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 80 = 96,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 96,3 % / 100)

* 0,037

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = **157,53 Kč**

2.13. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.6. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

0,70*4,50*2 = 6,30 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	435,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 277,27
Plná cena: 6,30 m ² * 1 277,27 Kč/m ²	=	8 046,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 80 = 96,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 96,3 % / 100) * 0,037

Plot dřevěný lat'ový na dřevěné nebo ocelové sloupky - zjištěná cena = 297,73 Kč

2.14. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Délka: 11,90 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	950,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	2 789,44
Plná cena: 11,90 m * 2 789,44 Kč/m	=	33 194,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 77 / 80 = 96,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 96,3 % / 100) * 0,037

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm - zjištěná cena = 1 228,19 Kč

2.15. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.2. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Výměra:

$11,90 * 0,80 = 9,52 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	450,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3490
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 321,31
Plná cena: 9,52 m ² * 1 321,31 Kč/m ²	=	12 578,87 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 77 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 3 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 77 / 80 = 96,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 96,3 \% / 100)$ * 0,037

Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek - zjištěná cena = **465,42 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 1540, 1541

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1540	202	3 550,00	717 100,00
zahrada	1541	171	3 550,00	607 050,00
Celkem		373		1 324 150,00

Výsledná cena = **1 324 150,- Kč**

4. Výnosová hodnota

4.1. Bytový dům č.p. 1029

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	jednotka č.3	45	1 324	4 915	58 980	4,50
2.	Obytné prostory	jednotka č.4	45	1 320	4 966	59 592	4,50
3.	Obytné prostory	jednotka č.5	45	1 330	4 937	59 244	4,50
4.	Obytné prostory	jednotka č.6	45	1 325	4 970	59 640	4,50
5.	Obytné prostory	jednotka č. 7	45	1 334	5 035	60 420	4,50
6.	Obytné prostory	jednotka č.8	45	1 324	4 943	59 316	4,50
7.	Obytné prostory	jednotka č.9	44	1 320	4 801	57 612	4,50
8.	Obytné prostory	jednotka č.10	46	1 325	5 025	60 300	4,50
9.	Obytné prostory	jednotka č.11	45	1 325	4 920	59 040	4,50
10.	Obytné prostory	jednotka č.12	46	1 324	5 020	60 240	4,50
11.	Kancelářské prostory	kancelář 601	21	109	195	2 340	6,50
12.	Skladovací prostory	sklad 602	21	368	656	7 872	6,00
Celkový výnos za rok:						604 596	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	491
Reprodukční cena	RC	Kč	12 652 195
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 230
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	604 596
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	604 596
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	1 678
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	126 522
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	128 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	476 396
Míra kapitalizace		%	4,53
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	10 516 468

5. Porovnávací hodnota

5.1. Bytový dům č.p. 1029

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	491,35 m ²
Obestavěný prostor:	2 459,00 m ³
Zastavěná plocha:	122,36 m ²
Plocha pozemku:	373,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bytový dům			
Lokalita:	Merhautova 993/10, k.ú. Černá Pole			
Popis:	Řadový vnitřní bytový dům o dvou podzemních podlažích a třech nadzemních podlažích. Dispozičně je v 1.PP garáž a bytové jednotky, ve 2.PP jsou sklepy. V nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Dům ve zhoršeném technickém stavu s realizací jen základní údržby. Základní parametry: Obestavěný prostor: 2 316,60 m ³ Prodej: V 17319/2014 v 08/2014 Technický stav: zhoršená, stáří cca 70 let Plocha pozemku: 235m ² Počet bytů: 5 (2+1, 3+1, 3+1, 3+1, 1+1) Užitná plocha: 330,40 m ² Realizovaná cena: 8 100 000,- Kč			
Pozemek:	235,00 m ²			
Obestavěný prostor:	2 316,60 m ³			
Užitná plocha:	330,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,04	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - HB index 2014/2017=1,18			1,18	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 100 000	330,40	24 516	1,23	30 086



Zdroj: KS

Název: Bytový dům
Lokalita: Merhautova 1044/180, k.ú. Černá Pole
Popis: Řadový vnitřní bytový dům o jednom podzemním podlaží a čtyřech nadzemních podlažích. Dispozičně je v 1.PP nebytový prostor. V nadzemních podlažích jsou umístěny byty. Dům ve zhoršeném technickém stavu s realizací jen základní údržby. Okna plastová, nová fasáda z dvorní části nemovitosti. Vybavení bytů je většinou původní, koupelny vhodné k rekonstrukci.
 Základní parametry:

Prodej: V 11306/2015 v 04/2015
 Technický stav: zhoršená, stáří cca 60 let
 Plocha pozemku: 303m²
 Počet bytů: 13 (2x byt 3+1, 11x byt 1+1)
 Užitná plocha: 684,33 m²
 Realizovaná cena: 23 000 000,- Kč

Pozemek: 303,00 m²
Užitná plocha: 684,33 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00
 K2 Velikosti objektu 1,00
 K3 Poloha 1,00
 K4 Provedení a vybavení 1,00
 K5 Celkový stav 1,00
 K6 Vliv pozemku 1,02
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - HB index 2015/201=1,15
 1,15



Zdroj: KS

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
23 000 000	684,33	33 610	1,17	39 425

Název: Bytová jednotka
Lokalita: Merhautova 1028/162, k.ú. Černá Pole
Popis: Prodej bytové jednotky situované v bytovém domě na ulici Merhautova 1028/162. Řadový koncový bytový dům s byty. Dům ve zhoršeném technickém stavu s realizací jen základní údržby. Okna plastová. Součástí prodeje i spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1539.
 Základní parametry:

Prodej: V 13260/2016
 Technický stav: zhoršená, stáří cca 50 let
 Plocha pozemku: 773m²
 Byt o velikosti: 68,40m²
 Užitná plocha: 68,40 m²
 Realizovaná cena: 2 937 600,- Kč

Pozemek: 773,00 m²
Užitná plocha: 68,40 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu - Sleva za množství		0,97		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		0,92		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - HB index 2016/2017=1,00		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 937 600	68,40	42 947	0,89	38 326



Zdroj: KS

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Merhautova 1040/176			
Popis:	Prodej bytové jednotky situované v 1. NP v bytovém domě na ulici Merhautova 1040/176. Řadový vnitřní bytový dům s byty a nebytovým prostorem. Dům ve zhoršeném technickém stavu s realizací jen základní údržby. Okna plastová. Součástí prodeje i spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parcelní čísla 1552 a 1553.			
	Základní parametry:			
	Prodej:	V 15039/2016		
	Technický stav:	zhoršená, stáří cca 70 let		
	Plocha pozemku:	292+282 m ²		
	Nebyt o velikosti:	51,70m ²		
	Užitná plocha:	51,70 m ²		
	Realizovaná cena:	2 170 000,- Kč		
Pozemek:	574,00 m ²			
Užitná plocha:	51,70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu - Sleva za množství		0,97		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		0,93		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - HB index 2016/2017=1,00		1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 170 000	51,70	41 973	0,90	37 864



Zdroj: KS

Název:	Bytová jednotka			
Lokalita:	Merhautova 1038/174			
Popis:	Prodej bytové jednotky situované v 1. NP v bytovém domě na ulici Merhautova 1038/174. Řadový vnitřní bytový dům s byty. Dům ve zhoršeném technickém stavu s realizací jen základní údržby. Okna plastová. Součástí prodeje i spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parcelní číslo			
	Základní parametry:			
	Prodej:	V 15950/2016 ke dni 07/2015		
	Technický stav:	zhoršená, stáří cca 70 let		
	Plocha pozemku:	290+260 m ²		
	Jednotka	39,70m ²		
	Užitná plocha:	39,70 m ²		
	Realizovaná cena:	1 790 000,- Kč		
Pozemek:	550,00 m ²			
Užitná plocha:	39,70 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu - Sleva za množství		0,97		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		0,94		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - HB index 2015/2017=1,14		1,14		
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K_C
	1 790 000	39,70	45 088	1,04
				Upravená j. cena
				[Kč/m ²]
				46 867



Zdroj: KS

Název:	Bytový dům			
Lokalita:	Francouzská 389/55-391/57, k.ú. Zábrdovice			
Popis:	Řadový vnitřní bytový dům o pěti nadzemních podlažích. Domovní celek. Dispozičně je v 1.NP umístěn nebytový prostor, obchod, ve 2.NP-5.NP jsou byty, ve 4.NP je nebytový prostor-kancelář. Dům ve zhoršeném technickém stavu s realizací jen základní údržby. Okna plastová, nová fasáda z uliční části nemovitosti. Vybavení bytů je většinou původní.			
	Základní parametry:			
	Prodej:	V 19258/2016 v 08/2016		
	Technický stav:	zhoršená, stáří cca 80 let		
	Plocha pozemku:	166+190+360 m ²		
	Počet bytů:	5x byt 1+1, 7x byt 1+2, 3x nebyt-obchod, 1x nebyt-kancelář		
	Užitná plocha:	738,60 m ²		
	Realizovaná cena:	20 000 000,- Kč		
Pozemek:	716,00 m ²			
Užitná plocha:	738,60 m ²			

Použité koeficienty:					
K1	Redukce pramene ceny		1,00		
K2	Velikosti objektu		1,00		
K3	Poloha		1,05		
K4	Provedení a vybavení		1,00		
K5	Celkový stav		1,00		
K6	Vliv pozemku		0,93		
K7	Úvaha zpracovatele ocenění - HB index 2016/2017=1,00		1,00		
	Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
	20 000 000	738,60	27 078	0,98	26 442



Zdroj: KS

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy				
Minimální jednotková porovnávací cena				26 442 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena				36 502 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena				46 867 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci				36 502 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci				491,35 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny				17 935 258
Obsazenost bytové jednotky		* 0,80	=	14 348 206,40
Výsledná porovnávací hodnota				14 348 206 Kč
REKAPITULACE OCENĚNÍ				

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytový dům č.p. 1029	4 891 844,70 Kč
2. Plot z ocel. plotových rámmů na ocel. sloupky do betonových patek	2 037,80 Kč
3. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	5 377,50 Kč
4. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky	1 303,60 Kč
5. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	689,70 Kč
6. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva	915,90 Kč
7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	4 787,50 Kč
8. Plot z ocel. plotových rámmů na ocel. sloupky do betonových patek	2 153,40 Kč
9. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	689,70 Kč
10. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	3 671,40 Kč
11. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru	411,- Kč
12. Přípojka vody DN 40 mm	770,60 Kč
13. Přípojka kanalizace DN 200 mm	3 087,90 Kč
14. Plynová přípojka do DN 40	647,90 Kč
15. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	284,60 Kč
16. Vedlejší stavba	3 727,90 Kč
17. Pozemek p.č. 1540	717 100,- Kč
18. Pozemek p.č. 1541	607 050,- Kč
19. Trvalé porosty	6 953,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

6 253 504,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

6 253 500,- Kč

slovy: Šestmilionůdvěstěpadesáttřítisícipětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytový dům č.p. 1029 4 529 485,90 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Vedlejší stavba 0,- Kč

2.2. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi 65,- Kč

2.3. Plynová přípojka do DN 40 148,- Kč

2.4. Přípojka kanalizace DN 200 mm 705,30 Kč

2.5. Přípojka vody DN 40 mm 176,- Kč

2.6. Ocelový tvaru obráceného písmene U vč. betonových patek a nátěru 93,90 Kč

2.7. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr 838,50 Kč

2.8. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků 157,50 Kč

2.9. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek 491,80 Kč

2.10. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm 1 093,40 Kč

2.11. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva 209,20 Kč

2.12. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků 157,50 Kč

2.13. Plot dřevěný laťový na dřevěné nebo ocelové sloupky 297,70 Kč

2.14. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm 1 228,20 Kč

2.15. Plot z ocel. plotových ráků na ocel. sloupky do betonových patek 465,40 Kč

Věcná hodnota ostatních staveb - celkem: **6 127,40 Kč**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 1540, 1541 1 324 150,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Bytový dům č.p. 1029 10 516 468,- Kč

5. Porovnávací hodnota

5.1. Bytový dům č.p. 1029 14 348 206,40 Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

6 253 500 Kč

slovy: Šestmilionůdvěstěpadesáttřítisícipětset Kč

Porovnávací hodnota	14 348 206 Kč
Výnosová hodnota	10 516 468 Kč
Věcná hodnota	5 859 763 Kč
z toho hodnota pozemku	1 324 150 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena nemovité věci-pozemku parcelní číslo 1540, jehož součástí je stavba: Černá Pole č.p. 1029, bydlení v obci Brno, katastrální území Černá Pole včetně příslušenství a pozemku parcelní číslo 1540-zastavěná plocha a nádvoří, 1541-zahrada byla stanovena porovnávací metodou skutečně realizovaných prodejů nemovitých věcí v dané lokalitě a blízkém okolí s použitím redukčních indexů. Porovnatelné nemovité věci jsou použity z vlastní udržované databáze a ve spolupráci s realitními kanceláři, se kterými úzce spolupracuji. Obvyklá cena zohledňuje i technický stav nemovité věci č.p. 1029. Obvyklá cena vyjadřuje názor znalce na danou nemovitou věc.

Rekapitulace (všechny ceny jsou bez DP):

1. Věcná hodnota nemovitosti: 5 859 763,- Kč

2. Výnosová hodnota: 10 516 468,- Kč

3. Obvyklá cena: (zaokrouhleno) 14 350 000,- Kč bez DPH

obvyklá cena je včetně pozemků parcelní číslo 1540 a 1541

z toho

Pozemek p.č. 1540 a 1541: 1 324 150,- Kč

Obvyklá cena bez DPH

14 350 000 Kč

slovy: Čtrnáctmilionůtřistapadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Ve Víru 25.4.2017

Ing. Miroslav PETERKA
Vír čp. 189, Provozovna Botanická 601/14, 602 00 Brno
592 66 Vír
telefon: +420 606 725 791
e-mail: peterka.miroslav@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11. prosince 1995, č.j. Spr. 2580/95, pro základní obor stavebnictví, stavby obytné a průmyslové, ekonomika, ceny a odhady se specializací nemovitosti. Současně potvrzuji, že si jsem vědom následků vědomě podaného nepravdivého znaleckého posudku.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2811-30/2017 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001	1
Kopie katastrální mapy	1
Výpis z pozemkové knihy	1
Fotodokumentace ze dne 21.4.2017	3
Snímek cenové mapy pozemků města Brna č.10	1
Příloha č.1-Podklad pro výnosové ocenění	1
Příloha č.2-Výpočet užitné plocha	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.09.2016 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Ostatní činnosti, č.j.: 11 pro Město Brno

Okres: CZ0642 Brno-město

Obec: 582786 Brno

Kat.území: 610771 Černá Pole

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno- město, 60200 Brno		
	44992785	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1540	202	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Černá Pole, č.p. 1029, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1540				
1541	171	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:136/1993 Z-400136/1993-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 ČNR ze dne 24.4.1991 o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí - § 3.

POLVZ:792/1994 Z-400792/1994-702

Pro: Statutární město Brno, Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, RČ/IČO: 44992785 60200 Brno

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1541	20710	171

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město	Okres Brno-město	Obec Brno	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Černá Pole	Mapový list č. BLANSKO 8-9/14	Měřítka platné pro rám 198 x 277 mm 1:1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 06.09.2016 10:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 06.09.2016 10:50:10	

Císlo knihovní vložky _____

-6-

Výpis z pozemkové knihy

katastrálního území Husovice

A

Běžné číslo	Parcel. čís.	Označení parcely (čís. domu, způsob obdělávání)	Běžné číslo	Parcel. čís.	Označení parcely (čís. domu, způsob obdělávání)
	1705	dům čp 1726 Merhautova 164			
	560/1	zahrada			

Běžné číslo Z á p i s

B.

Podle kupní smlouvy z 22.11.1940
Ing Jan Švec

C.

Podle dlužního úpisu ze 7.9.1943 Kčs 190.000.-
s přísl. pro Františku Skultetyovou - jako
nedoplatek kupní ceny.

Státní notářství Brno-město

dne 21. 1. 1975



OBVODNÍ NÁRODNÍ VÝBOR Brno, Bratislavská č. 70	
Děle dne 22. 1. 1975	Zpracovatel: <i>J. P. K.</i>
Č. j. 10345 PPH.	Úst. zn. k

38145



Pohled od ul. Merhautova



Pohled dvorní



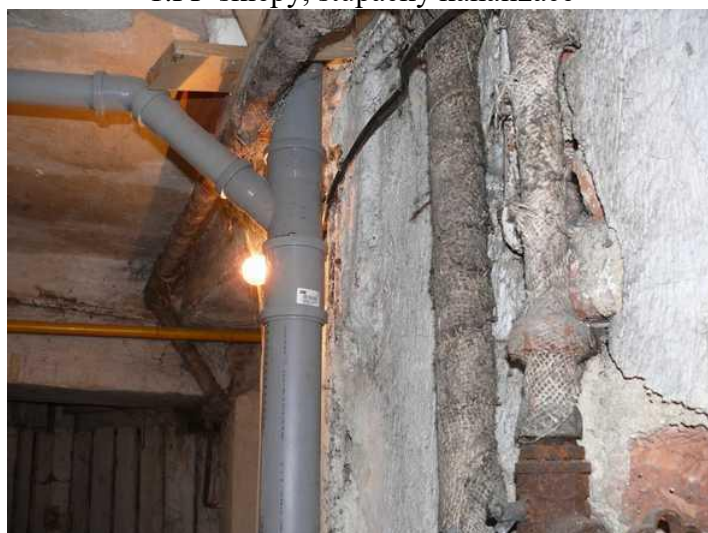
Zahrada p.č. 1541



1.PP umístění plynoměrů pro jednotky



1.PP-sklepy, stupačky kanalizace



1.PP-stupačky kanalizace



Půda



Pozemek p.č. 1541-vedlejší stavba

m i IV V é X V n j n j n j m p

Informace

s í á í X u j l n j n l n t

i i V í á / V é j W n V é j M V é V á V V V é i é i V é V á i V Č V m X é V n V r p s
V V V V á V í á / V é j M V é V á V V V é i é i V é V á i V Č V m X é V n V r p s
i i V í á / V é j W n V é j M V é V á V V V é i é i V é V á i V Č V m X é V n V r p s

