

Znalecký posudek

č. 414-40/2019

o ceně nemovitých věcí:

pozemku p. č. KN 953 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 103, bydlení, pozemku p. č. KN 954 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p. a č. e., jiná stavba a pozemku p. č. KN 2959/589 – ostatní plocha, jiná plocha, vše včetně součástí a příslušenství, vše v obci Podivín, na LV 369 pro k. ú. Podivín (kód 723835)

Vlastník nemovitých věcí:

Radka Spěváčková, Poříčí I 103/36, 691 45 Podivín



Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé pro exekuční řízení Exekutorského úřadu Brno - město, Minská 54, 616 00 Brno ve věci oprávněného:

Česká spořitelna, a.s., IČ: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4 proti povinnému:

Radka Spěváčková, Poříčí I 103/36, 691 45 Podivín,

na základě pověření Okresního soudu v Břeclavi ze dne 10. 6. 2016, č.j. 15 EXE8/2016-26

Objednatel posudku: Exekutorský úřad v Brně - městě, JUDr. Karel Urban, Minská 54, 616 00 Brno

č. spisu: 97EX9285/15

Posudek vypracoval: Ing. Jitka Koluchová, znalec, bytem Martina Benky 13, 695 01 Hodonín

Datum místního šetření: 23. 11. 2019

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 23. 11. 2019

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Hodoníně dne 5. 12. 2019

Tento znalecký posudek obsahuje 35 stran včetně příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

- 1.1.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10. 10. 2019, LV 369
A: Vlastník: Radka Spěváčková, Poříčí I 103/36, 691 45 Podivín
B: Nemovitosti-pozemky:
p. č. KN 953, výměra 241 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 103, bydlení
p. č. KN 954, výměra 53 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e, jiná stavba
p. č. KN 2959/589, výměra 98 m², ostatní plocha, jiná plocha
B1: Věcná práva ve prospěch nemovitostí: bez zápisu
C: Věcná práva zatěžující nemovitosti:
 - zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru a budoucích pohledávek, listina: smlouva (V-2085/2008-704)
 - zástavní právo exekutorské, listina: exekuční příkaz (Z-1583/2013-704)
 - zahájení exekuce (Z-8595/2016-702)
 - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (Z-3922/2016-704)
 - zahájení exekuce (Z-10852/2016-703)
 - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (Z-4528/2016-704)
D: Plomby a upozornění: bez zápisu
E: Nabývací tituly:
 - Smlouva o převodu nemovitostí RI 106/1991 kupní a darovací ze dne 27. 12. 1990. Reg. ke dni 9. 1. 1991. (Z-5200142/1991-704) pro: Radka Spěváčková
 - Notářský zápis o vydržení NZ-233/2008 ze dne 28. 4. 2008 (Z-5200142/1991-704) pro: Radka Spěváčková
 - Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě ze dne 15. 4. 2009. Právní moc ke dni 1. 6. 2009. (Z-5931/2009-704) pro: Radka Spěváčková
F: Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám: bez zápisu
1.1.2 Kopie katastrální mapy ze dne 23. 11. 2019, z www.cuzk.cz
1.1.3 Výsledky místního šetření ze dne 23. 11. 2019, za účasti povinné, paní Radky Spěváčkové.
1.1.4 Informace z územního plánu města Podivín.
1.1.5 Exekuční příkaz soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno - město, JUDr. Karla Urbana, č.j. 97EX 9285/15-29 ze dne 30. 6. 2016, k exekuci prodejem nemovitosti povinné, Radky Spěváčkové, a to: pozemku p. č. KN 953, výměra 241 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 103 – bydlení, pozemku p. č. KN 954, výměra 53 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e. – jiná stavba a pozemku p. č. KN 2959/589 – ostatní plocha, jiná plocha, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav, pro obec Podivín, k. ú. Podivín, LV 369
1.1.6 Usnesení č.j. 97EX 9285/15-72 soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno - město, JUDr. Karla Urbana, ze dne 10. 10. 2019, o ustanovení znalce z oboru ceny a odhady nemovitostí pro vyhotovení znaleckého posudku.
1.1.7 Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb..

1.2 Úkol znalce:

Úkolem znalce je stanovit:

- cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 9285/15-29 ze dne 30. 06. 2016 a to:
pozemku p. č.KN 953, o výměře 241 m², v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bydlení, č. p. 103
pozemku p. č.KN 954, o výměře 53 m², v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e
pozemku p. č.KN 2959/589, o výměře 97 m², v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha, vše v obci Podivín, k. ú. Podivín (kód 723835), LV 369

- stanovit cenu obvyklou,
- uvést všechna příslušenství nemovitostí,
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

1.3 Popis oceňovaných objektů

Předmětem ocenění je pozemek p. č. KN 953 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba k bydlení č. p. 103, pozemek p. č. KN 954 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez č. p. a č. e. a pozemek p. č. KN 2959/589 – ostatní plocha, jiná plocha, vše včetně součástí a příslušenství, v obci Podivín a v katastrálním území Podivín (kód 723835), zapsáno v katastru nemovitostí na LV 369.

Dopisem ze dne 28. 10. 2019 byla vyzvána znalcem povinná, paní Radka Spěváčková, k umožnění prohlídky a zaměření nemovitých věcí v k. ú. a obci Podivín – pozemku p. č. KN 953 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 103, bydlení, pozemku p. č. KN 954 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p. a č. e., jiná stavba a pozemku p. č. KN 2959/589 – ostatní plocha, jiná plocha, včetně jejich součástí a příslušenství a k předložení dokladů od nemovitých věcí (kolaudačních rozhodnutí, popřípadě stavebních povolení, projektové dokumentace, dokladů o provedených rekonstrukcích, větších stavebních úpravách, přípojkách, dále nájemních smluv, smluv o věcných břemenech, výměncích, předkupních právech apod.) a o sdělení dalších informací souvisejících s nemovitými věcmi, které mají vliv na určení jejich ceny. Místní šetření se uskutečnilo dne 23. 11. 2019 za účasti povinné. Povinná znalci předložila pouze situaci z projektové dokumentace „Stavební úpravy dvorního křídla rodinného domu“ vypracované autorizovaným stavitelem Zdeňkem Petrem. Ostatní požadované doklady týkající se nemovitých věcí znalci poskytnuty nebyly.

Podivín je město s 3001 obyvateli. Nachází se na jižní Moravě, ve vzdálenosti cca 8 km severozápadně od města Břeclav. Jižní částí města vede uměle vybudovaná Ladenská strouha a u severozápadního okraje města je nevelký rybník Šutráky. Jihozápadním směrem od města je soutok říčky Trkmanky a řeky Dyje a kolem toku řeky Dyje se nachází chráněné území přírodního parku Niva Dyje. Na tento park navazuje oblast Lednicko-valtického areálu (pod ochranou UNESCO) a na západě CHKO Pálava. Severovýchodním okrajem obce vede železniční koridor Brno-Břeclav, silnice II/425, která propojuje okres Brno-venkov, Břeclav a státní hranici se Slovenskem a dálnice D2. Obcí prochází silnice II/422 propojující okresy Břeclav-Hodonín-uherské Hradiště. Ve městě se nachází základní síť obchodů a služeb, městský úřad, stavební úřad, poštovní úřad, banka, zdravotnická ambulantní péče (praktický lékař, stomatolog, gynekolog), lékárna, mateřská škola, základní škola, základní umělecká škola, městská knihovna. Jsou zde ubytovací zařízení, restaurace, pizzerie, bar, vinařství. Ze sportovních zařízení jsou to: TJ Slavoj, v jehož areálu se nachází fotbalové hřiště, tenisové kurty a městská hala, dále je ve městě víceúčelové hřiště u základní školy.

Oceňované nemovité věci, pozemek p. č. KN 953, jehož součástí je stavba bydlení č. p. 103 a pozemek p. č. KN 954, vše včetně součástí a příslušenství, jsou situovány v jihozápadní části města Podivín, v obytné zóně, na ulici Poříčí I. Vzdálenost do centra města (Městský úřad Podivín) je cca 200 m. V nejbližším okolí oceňovaných nemovitých věcí se nachází obytná zástavba.

Dle platného územního plánu města Podivín se parcely č. 953 a č. 954 nacházejí v zastavěném území obce, v ploše označené „BI“ – bydlení individuální

„BI“ - bydlení individuální

Hlavní je využití pro bydlení převážně v rodinných domech.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (zejména využití pro základní občanské vybavení a sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury), které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jeho plocha je menší než plocha hlavního využití a přípustného využití dohromady.

Nepřípustné je takové využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí.

Požadavky na prostorové uspořádání a ochranu krajinného rázu:

Prostorové uspořádání nové zástavby bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Maximální možná výška zástavby jsou 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží s využitím podkrovní.

Maximální zastavěná plocha stavebního pozemku: 30%

Minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%

Pro plochy Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18 platí požadavek minimálního zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 60%.

Příjezd k oceňovanému pozemku p. č. KN 953 je po zpevněné místní komunikaci na pozemku p. č. KN 937/1 (LV 10001). K pozemku p. č. KN 954 je přístup přes oceňovaný pozemek p. č. KN 953, nebo po zpevněné místní komunikaci (chodníku) na pozemku p. č. KN 982/1 (LV 10001).

V místě je možnost napojení na rozvod elektřiny, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod. Parkovací možnosti v okolí oceňovaných nemovitých věcí jsou omezené, a to na místních komunikacích v okolí. Možnost parkování je také přímo na pozemku p. č. KN 953, na nezpevněné, částečně oplocené ploše u vstupní brány, která sloužila jako předzahrádka.

Zastávka veřejné autobusové dopravy je cca 260 m od domu, vlaková zastávka je vzdálena cca 1 600 m.

Objekt bydlení č. p. 103 na pozemku p. č. KN 953 a pozemek p. č. KN 954 včetně všech jejich součástí a příslušenství tvoří, ke dni ocenění, funkční celek.

Oceňované pozemky p. č. KN 953 a p. č. KN 954 hraničí na severu s pozemkem p. č. KN 955 (LV 3355), jehož součástí je rodinný dům č. p. 361 a pozemkem p. č. KN 957 (LV 3322), jehož součástí je stavba bez č. p. a č. e. – jiná stavba. Hranici mezi pozemky tvoří oplocení, stavby sousedů a oceňované stavby. Ze strany ulice jsou oceňované pozemky p. č. KN 953 a p. č. KN 954 od pozemků p. č. KN 937/1 (LV 10001), p. č. KN 934/1 (LV 10001) a p. č. KN 982/1 (LV 10001), na kterých se nachází místní zpevněné komunikace a veřejné prostranství, odděleny oplocením a oceňovanou stavbou rodinného domu č. p. 103. Předzahrádka, na pozemku p. č. KN 953, je od veřejného prostranství oddělena pouze částečně, oplocením z kovových profilů na betonové podezdívce.

Oceňované pozemky na sebe vzájemně navazují, jsou mírně svažité s orientací na jih. Na pozemku p. č. KN 953 se nachází objekt bydlení č. p. 103, rozestavěná stavba – dle předložené dokumentace objekt bydlení (základy, obvodové zdi a částečně strop I. nadzemního podlaží), vedlejší stavby – kotelna s prádelnou a přístřešek, venkovní úpravy - zděný plot se vstupními vraty, který oplocuje dvorní část, zpevněná betonová plocha ve dvorní části a nezpevněná plocha – částečně oplocená předzahrádka užívaná jako parkovací stání. Na pozemku p. č. KN 954 se nachází dvorní část, ze které se vstupuje do rodinného domu č. p. 103 na pozemku p. č. KN 953 a do části vedlejší stavby – kotelny. Dvorní část je oplocena zděným plotem se vstupními dveřmi. Ve dvorní části je zpevněná betonová plocha a udírna.

Objekt bydlení č. p. 103

Objekt je samostatně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou s půdním prostorem bez možnosti využití pro bydlení. Půdorysně má přibližně tvar obdélníku.

Objekt je napojen přípojkami na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní síť a zdroj nízkého napětí. Garáž se v rodinném domě ani na pozemcích p. č. KN 953 a p. č. KN 954 nenachází.

Objekt je obydlen. Dle informace vlastníků objektu byl původní dům postaven před více jak 100 lety. Dům byl průběžně opravován a udržován. Poslední větší rekonstrukce domu byly prováděny v letech 1991 až 1998. Byly postaveny nové obvodové zdi ze strany ulice, vyměněna střešní konstrukce (původní dřevěný krov byl nahrazen kovovým), byly provedeny dispoziční úpravy v domě (z původní chodby vznikla předsíň s kuchyní a obytná místnost vlevo byla rozdělena příčkou na obytnou místnost a koupelnu s WC), byly vyměněny původní dřevěná okna a vstupní dveře za nové plastové.

Dispozice objektu bydlení č. p. 103

Do domu se vstupuje z ulice, dveřmi v oplocení, přes dvůr na pozemku p. č. KN 954 k hlavním vstupním dveřím. Za vstupními dveřmi je malá předsíň, ze které vedou, po levé straně dveře do koupelny s WC. V čele předsíně je průchozí kuchyně, ze které se vstupuje do dvou obytných místností s okny orientovanými do ulice, na jihozápad. Vchod do I. podzemního podlaží je ze dvora na pozemku p. č. KN 954. Půdní prostor je přístupný ze dvorní části na pozemku p. č. KN 953, po přenosném žebříku, uzavíratelným otvorem ve štítové zdi.

Konstrukce a vybavení

Vzhledem k tomu, že od domu nebyla předložena projektová dokumentace, předpokládá se, že základy jsou běžného provedení v době výstavby, bez izolace proti zemní vlhkosti.

Obvodové zdivo je, z uliční strany, z cihel, tl. 450, ze dvora z nepálených cihel (kotovice).

Stropy jsou dřevěné trámové, nad I. podzemním podlažím je strop betonový. Střecha je sedlová, s kovovým krovem a krytinou ze střešních tašek.

Klempířské konstrukce jsou pouze částečné (žlaby), z pozinkovaného plechu.

Povrchy vnitřních stěn a stropů jsou vápenné štukové, opatřeny malbou. Fasádní omítka je vápenná dvouvrstvá.

Vnitřní keramické obklady jsou v koupelně s WC.

Vnitřní dveře jsou plné. Okna jsou plastová s dvojsklem. Venkovní dveře jsou plastové.

Podlahy v obytných místnostech jsou dřevotřískové s textilní krytinou, v koupelně s WC je keramická dlažba, v předsíni je povrch z cementového potěru a v kuchyni je krytina z PVC.

Elektroinstalace je pouze světelná. Dům není opatřen bleskosvodem.

V domě je rozvod studené a teplé vody do kuchyně a koupelny s WC.

Vytápění je ústřední, plynovým kotlem umístěným v kotelně. Ohřev vody je zajištěn bojlerem umístěným v kotelně. Vnitřní hygienické vybavení – sprchový kout, umyvadlo, splachovací WC.

Kanalizace je provedena z kuchyně a místnosti koupelny s WC.

Zařízení kuchyně – kuchyňská linka s dřezem a elektrickým sporákem.

Zvláštní vybavení – krbová kamna v obytné místnosti.

Zjištěné závady:

Nefunkční, nebo neexistující izolace proti zemní vlhkosti - projevuje se zavlhlou omítkou na vnitřních stěnách do výše cca do 0,60m od podlahy. Dešťové svody nejsou staženy na terén a dešťová voda není odvedena od paty domu. Vnější omítky jsou provedeny pouze částečně, na zdi ve dvoře a na podélné zdi ze strany ulice. Není dostatečně zapraven prostup kouřovodu z krbových kamen přes obvodovou zeď. Objekt je celkově ve stavu se zanedbanou údržbou.

Oceňovaný pozemek p. č. 2959/589 se nachází v nezastavěném území obce, severozápadně od města Podivín, v lokalitě Odměrky od Rakvic, v ploše určené v územním plánu města pro plochy přírodní - „NP“, v chráněném území označeném jako registrovaný významný krajinný prvek – mokřad u Podivína a je součástí územního systému ekologické stability.

„NP“ - plochy přírodní

Hlavní je využití pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území.

Přípustné je využití pro dopravní a technickou strukturu související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné je využití, které nesouvisí s hlavním využitím a které zároveň podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu přírodních a krajinných hodnot území.

Nepřípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů a také jakékoliv jiné využití, podstatně omezující hlavní využití nebo snižující kvalitu přírodních a krajinných hodnot území.

Od nejbližšího místa souvisle zastavěné části obce Podivín je vzdálen, vzdušnou čarou, přibližně 860 m. K pozemku není umožněn příjezd po zpevněné ani nezpevněné komunikaci.

Pozemek má přibližně obdélníkový tvar. Ke dni místního šetření není užíván a je celý pokryt náletovým porostem.

Dle výpisu z katastru nemovitostí nejsou oceňované nemovité věci zatíženy věcnými břemeny.

2. POSUDEK

Závazná metodika pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí neexistuje. Obvyklou (obecnou) cenou, dle § 2, odstavce (1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Na základě definice obvyklé ceny dle zákona o oceňování majetku, znalec použil, pro určení obvyklé ceny, metodu porovnávací. Jako další pomocné metody ke zjištění obvyklé ceny jsou ve znaleckém posudku uvedeny také: cena zjištěná dle cenového předpisu platného ke dni ocenění (vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.), věcná hodnota a výnosová hodnota.

2.1 Ocenění podle cenového předpisu

a to: zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. V tomto případě slouží zjištění ceny dle cenového předpisu pouze jako pomocná metoda ke stanovení ceny obvyklé a nelze ji použít k jiným účelům.

2.1.1 Pozemky § 3

Přehled pozemků: katastrální území Podivín (723835), pozemky p. č. KN 953, p. č. KN 954 a p. č. KN 2959/589.

Počet obyvatel pro město Podivín, dle malého lexikonu obcí pro rok 2019: 3001

2.1.1.1 Pozemek p. č. KN 953 o výměře 241 m², zastavěná plocha a nádvoří - § 3

Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se k dnešnímu dni nachází stavba – objekt bydlení č. p. 103, rozestavěná stavba rodinného domu, vedlejší stavby: kotelna s prádelnou a přístřešek, venkovní úpravy: oplocení předzahrádky a oplocení dvorní části se vstupními vraty, zpevněná betonová plocha ve dvorní části.

Obec Podivín nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

2.1.1.1.1 Pozemek bude oceněn podle § 3, odst. b) a § 4, odst. (1).

Podivín		
Malý lexikon obcí ČR 2019	Počet obyvatel obce	3 001
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl. č. 2, tab.1	Hodonín Kč/m ²	1137

Úprava zákl. cen staveb. pozemků obcí nevyjmenovaných dle tab. č. 2, přílohy č. 2 vyhlášky

Znak	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Oi
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	III.	Od 2001 do 5000	0,80
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	IV.	Vzdálenost do Břeclavi je do 10 km	1,01
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová a železniční zastávka	0,95
O6	Občanská vybavenost v obci	III.	Rozšířená vybavenost	0,98
Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6				513,00

Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek se stavbou - stejný vlastník	0,00
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				0,00
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatel. nebezp. výskytu záplav	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce			1,00
P8	Poloha obce			1,00
P9	Občanská vybavenost obce			1,00
Index trhu: IT = P6xP7xP8xP9x(1 + ∑ P1-5)				1,000

Index omezujících vlivů pozemku: lo - příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
P2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost je do 15%	0,00
P3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
P5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení	0,00

P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + \Sigma P1-6$				1,000

Index polohy pro pozemky: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavba	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,05
P4	Možnost napojení pozemku na inž. sítě	I.	Pozemek lze napojit na veškeré IS v obci	0,00
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	Občanská vybavenost je dostupná	0,00
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd motorovým vozidlem s možností parkování na pozemku	0,01
P7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 200m do 1000m	-0,03
P8	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
P11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $I_P = P1 \times (1 + \Sigma P2-11)$				0,960

Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1: $I = I_T \times I_O \times I_P$				0,960
Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$			Kč/m ²	492,48
Výměra pozemku:			m ²	241,00
Cena pozemku:			Kč	118 687,68
Zaokrouhleno dle § 50			Kč	118 690,00

Cena pozemku p. č. KN 953 o výměře 241 m² činí ke dni odhadu 118 690 Kč.

2.1.1.1.2 Stavby na pozemku p. č. KN 953

2.1.1.1.2.1 Objekt bydlení č. p. 103, § 35

Výměry pro ocenění:

Délka I. NP: 13,50 m, šířka I. NP: 6,50 m, světlá výška I. NP: 2,50 m, světlá délka I. PP: 4,80 m, světlá šířka I. PP: 2,22 m, světlá výška I. PP: 1,80 m, výška střechy: 2,20 m (pro nezajištění přístupu určeno odhadem). Upozornění: pro výpočet bylo použito ustanovení přílohy č. 1, čl. 3.1, odst. (4).

Obestavěný prostor stavby (OP) se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby (Os), vrchní stavby (Ov) a zastřešení (Oz). Obestavěný prostor základů se neuvažuje:

$$OP = Os + Ov + Oz$$

a) Obestavěný prostor spodní stavby (Os)

$$Os = ((2,22m + 2 \times 0,45m) \times (4,80m + 2 \times 0,45m)) \times (1,80m + 0,30m) = \underline{47,90 \text{ m}^3}$$

b) Obestavěný prostor vrchní stavby (Ov)

$$Ov_{INP} = (13,50m \times 6,50m) + (2,50m + 0,30m) = \underline{245,70 \text{ m}^3}$$

c) Obestavěný prostor zastřešení (Oz)

$$Oz = (13,50m \times 6,50m) \times 2,20m/2 = \underline{96,53m^3}$$

Obestavěný prostor celkem:

$$OP = Os + Ov + Oz = 47,90 \text{ m}^3 + 245,70 \text{ m}^3 + 96,53 \text{ m}^3 = \underline{390,13 \text{ m}^3}$$

Zastavěná plocha:

$$I. \text{ podzemní podlaží: } (2,22m + 2 \times 0,45m) \times (4,80m + 2 \times 0,45m) = 21,77m^2$$

$$I. \text{ nadzemní podlaží: } 13,50m \times 6,50m = 87,75m^2$$

podlažnost: $(21,77 + 87,75)/87,75 = 1,25$

Zjištění charakteru objektu

Objekt je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu s půdním prostorem bez možnosti zřízení podkrovní, konstrukce zděná. Dům nemá žádné provozní místnosti, má jeden samostatný byt.

Cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, o obestavěném prostoru do 1100m³ se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou dle přílohy č. 24, tab. č. 1, upravenou podle § 35, odstavce (2) a indexem trhu I_T a indexem polohy I_P.

Cena objektu bydlení č. p. 103, § 35

Ocenění dokončeného objektu bydlení porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 24 a 3 vyhlášky

Podivín		
Malý lexikon obcí ČR 2019	Počet obyvatel obce	3001
Kraj		Jihomorav.
Základní cena příloha č. 24, tab. 1: ZC	Kč/m ³	2260

Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Ti
P1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II.	Poptávka odpovídá nabídce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek se stavbou, stejný vlastník	0,00
P3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce			1,00
P8	Poloha obce			1,00
P9	Občanská vybavenost obce			1,00
Index trhu: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				1,000

Index polohy pro pozemky zastavěné a určené k zast.: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Rodinný dům	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,05
P4	Možnost napojení na inženýrské sítě v obci	I.	Pozemek lze napojit na veškeré IS	0,00
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná o.v. obce	0,00
P6	Dopravní dostupnost	VII.	Příjezd po zpev. kom., možnost parkování na pozemku	0,01
P7	Hromadná doprava	II.	Zastávka HD od 201 m do 1000 m	-0,03
P8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
P11	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2 - 11)$				0,960

Index konstrukce a vybavení: Iv - příloha č. 24, tabulka č. 2

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Vi
0	Typ stavby	I.	Část. podsklep., s 1 nadzemním podlažím, šikmou střechou	A

1	Druh stavby	III.	Samostatný RD	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné a smíšené	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45cm	0,00
4	Podlažnost	III.	1,25	0,01
5	Napojení na veřejné sítě	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace, plyn	0,08
6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední	0,00
7	Základní příslušenství v RD	III.	Standard	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Zastavěná plocha nad 25 m2	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I.	Do 300m2	-0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu	0,00
				0,08
13	Stavebně-technický stav	III.	Předpoklad provedení stavebních úprav	0,85
s	s = 1 - 0,005 x y		36	0,82
s	upravené			0,82
Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + V1-12) \times V13$				0,753

Základní cena upravená: ZCU = ZC x I_v	Kč/m3	1 701,78
Obestavěný prostor rodinného domu	m3	390,13
Cena RD (vč.přísl.) bez pozemku: CSp=OPxZCUxITxIP	Kč	637 358,81
Zaokrouhleno dle § 50	Kč	637 360,00

Cena objektu bydlení č. p.103 na pozemku p. č. KN 953 ke dni odhadu činí 637 360 Kč.

2.1.1.1.2.2 Rozestavěná stavba - objekt bydlení, § 13

Popis

Ke dni místního šetření se na pozemku p. č. KN 953 nachází rozestavěná stavba, která stavebně navazuje na objekt kotelny s prádelnou. Dle projektové dokumentace, vyhotovené autorizovaným stavitelem panem Zdeňkem Petrem pod názvem „Stavební úpravy dvorního křídla rodinného domu“, kterou předložila znalci k nahlédnutí paní Spěváčková, se jedná o jednopodlažní nepodsklepený objekt s pultovou střechou s podkrovím, určený k bydlení.

Stavba byla započata v roce 2016 bez stavebního povolení. Stavební práce byly z důvodu exekuce zastaveny.

Dispozice

Dle projektové dokumentace se do domu, I. nadzemního podlaží, vstupuje hlavními vstupními dveřmi ze dvorní části na pozemku p. č. KN 953. Za vstupními dveřmi je chodba, ze které vedou, po levé straně, dveře do obytné místnosti s kuchyňským koutem, s okny orientovanými do dvora, na jih, v čele chodby je schodiště vedoucí do podkroví a po pravé straně jsou dveře vedoucí do prádelny (původní vedlejší stavby kotelny s prádelnou). V podkroví se nachází chodba, koupelna s WC a obytné místnosti s okny orientovanými do dvora.

Provedené konstrukce a vybavení ke dni ocenění

Základy jsou pravděpodobně běžného provedení (betonové), s izolací proti zemní vlhkosti.

Obvodové zdivo I. nadzemního podlaží je z cihel, tl. 0,25m. Stropní keramická konstrukce nad I. nadzemním podlažím je provedena pouze do jedné poloviny.

Výměry pro ocenění:

Měření a výpočet výměr se provede dle přílohy číslo 1 k vyhlášce č. 188/2019 Sb.

Obestavěný prostor stavby (OP) se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby (Os), vrchní stavby (Ov) a zastřešení (Oz). Obestavěný prostor základů se neuvažuje:

$$OP = Os + Ov + Oz$$

I. NP: šířka 5,20m, délka 11,20 až 11,54m, výška I. nadzemního podlaží 2,50m, světlá výška I. nadzemního podlaží 2,50m, výška stropní konstrukce 0,20m.

a) **Obestavěný prostor spodní stavby (Os)**

$$Os = 0 \text{ m}^3$$

b) **Obestavěný prostor vrchní stavby (Ov)**

$$Ov_{I, NP} = ((11,20\text{m} + 11,54\text{m})/2 \times 5,20\text{m}) \times (2,50\text{m} + 0,20\text{m}) = \underline{159,63 \text{ m}^3}$$

c) **Obestavěný prostor zastřešení (Oz)**

$$Oz = 0 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor celkem:

$$OP = Os + Ov + Oz = 0 \text{ m}^3 + 159,63 \text{ m}^3 + 0 \text{ m}^3 = \underline{159,63 \text{ m}^3}$$

Zastavěná plocha:

$$I. \text{ nadzemní podlaží: } (11,20\text{m} + 11,54\text{m})/2 \times 5,20\text{m} = 59,12 \text{ m}^2$$

Zjištění charakteru objektu

Objekt je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, s pultovou střechou s podkrovím, konstrukce zděná. Objekt nemá žádné provozní místnosti, má jeden samostatný byt.

Vzhledem k charakteru stavby a projektové dokumentace se jedná, dle oceňovací vyhlášky, o rodinný dům, typ A, CZ-CC 111, SKP 46.21.11.

Cena rozestavěného rodinného domu se určí podle ustanovení části třetí hlavy první na základě projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, nebo podle předpokládaného stavu stavby po jejím dokončení a sníží se podle stupně rozestavěnosti o podíly chybějících a nedokončených konstrukcí, uvedených v příloze č. 21 vyhlášky.

Koeficienty

Základní cena rodinného domu uvedená v příloze č. 11 vyhlášky č. 188/2019 Sb. se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i

a) K_4 ... koeficient vybavení stavby K_4 – výpočet pro typ RD „A“

Rodinný dům podle §13 a přílohy č.11 vyhlášky (nepodsklepený+1NP, pultová střecha, zděný)				typ	A
výpočet: S=standardní provedení: podíl příl.č.14x1,00 P=podstandardní provedení: podíl příl.č.14x0,46 N=nadstandardní provedení: podíl příl.č.14x1,54 B=konstrukce navíc: podíl příl.č.14x1,00 CH=konstrukce chybějící: podíl příl.č.14x0,00					
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	běžné provedení s izol.	S	0,08200	0,08200
2	Svislé konstrukce	zdivo tl. 300mm	P	0,10600	0,10600
	chybí		CH	0,10600	0,00000
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,01975	0,01975
	chybí		S	0,05925	0,00000
4	Zastřešení	chybí	CH	0,07300	0,00000
5	Krytina střechy	chybí	CH	0,03400	0,00000
6	Klempířské konstrukce	chybí	CH	0,00900	0,00000
7	Vnitřní omítky	chybí	CH	0,05800	0,00000
8	Fasádní omítky	chybí	CH	0,02800	0,00000
9	Vnější obklady	chybí	CH	0,00500	0,00000
10	Vnitřní obklady	chybí	CH	0,02300	0,00000
11	Schody	chybí	CH	0,01000	0,00000
12	Dveře	chybí	CH	0,03200	0,00000
13	Okna	chybí	CH	0,05200	0,00000
14	Podlahy obyt. místn.	chybí	CH	0,02200	0,00000
15	Podlahy ost. místn.	chybí	CH	0,01000	0,00000
16	Vytápění	chybí	CH	0,05200	0,00000
17	Elektroinstalace	chybí	CH	0,04300	0,00000
18	Bleskosvod	chybí	CH	0,00600	0,00000

19	Rozvod vody	chybí	CH	0,03200	0,00000
20	Zdroj teplé vody	chybí	CH	0,01900	0,00000
21	Instalace plynu	chybí	CH	0,00500	0,00000
22	Kanalizace	ano	S	0,01550	0,01550
			CH	0,01550	0,00000
23	Vybavení kuchyně	chybí	CH	0,00500	0,00000
24	Vnitřní vybavení	chybí	CH	0,04100	0,00000
25	Záchod	chybí	CH	0,00300	0,00000
26	Ostatní	chybí	CH	0,03400	0,00000
	Celkem			1,00000	0,22325
	Koeficient vybavení stavby		K4		0,22325

a) K_5 ... koeficient polohový dle přílohy č. 20

pro obec Podivín činí 1,00

$K_5 = 1,00$

b) K_i ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41

SKP 46.21.11.2 (CZ-CC 1121) – budovy jednorodinné

$K_i = 2,254$

c) pp ... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

$pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,960 = 0,960$

Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru stavby se zjistí z přílohy č. 11.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ m^3 obest. prostoru
111	46.21.11	A	Rodinný dům	Zděná	2 290,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za $1 m^3$ obestavěného prostoru 2 290,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za m^3 obestavěného prostoru se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K_4 , K_5 , K_i

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$

$ZCU = 2\,290 \text{ Kč} \times 0,22325 \times 1,00 \times 2,254$

$ZCU = 1\,152,34 \text{ Kč}$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$CS_N = P_{mj} \times ZCU = 159,63 m^3 \times 1\,152,34 \text{ Kč}/m^3 =$

183 948,03 Kč

Cena stavby nákladovým způsobem

183 948,03 Kč

d) Výpočet ceny stavby

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 11 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$CS = CS_N \times pp = 183\,948,03 \text{ Kč} \times 0,960 =$

176 590,11 Kč

Zaokrouhлено dle § 50 – 176 590,00 Kč

Cena rozestavěné stavby – objektu bydlení na pozemku p. č. KN 953 ke dni odhadu činí 176 590 Kč.

2.1.1.1.2.3 Vedlejší stavby, § 16

Jako vedlejší stavby jsou oceněny: kotelna - prádelna a přístřešek.

2.1.1.1.2.3.1 Vedlejší stavba – kotelna, prádelna

Popis

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou stavbu s pultovou střechou, situovanou ve dvorní části, u hranice s pozemkem p. č. KN 954, stavebně navazující na rodinný dům č. p. 103 a rozestavěnou

stavbu objektu bydlení. Dispozičně je stavba rozdělena na dvě části, vzájemně komunikačně nepropojené. Každá část má samostatný vstup. V části objektu, kotelně, je umístěn plynový kotel a zásobník teplé užitkové vody, část objektu, prádelna, je užíván jako sklad.

Nosné zdi jsou z cihel, tloušťky 0,30 m. Základy jsou pravděpodobně běžného provedení, bez izolace proti zemní vlhkosti. Stropy jsou dřevěné trámové. Krov je kovový. Střešní krytina je ze střešních tašek. Denní osvětlení je zajištěno pouze v části prádelny, a to jednoduchým dřevěným oknem a otvorem vyplněným sklobetonovými tvárnici. Vnitřní omítky jsou pouze částečné – vápenocementové, vnější omítky je pouze ze strany dvora na pozemku p. č. KN 954. Podlahy jsou betonové. Vstupní dveře jsou dřevěné. Elektroinstalace je pouze světelná.

Na objektu byly zjištěny následující vady: Chybí vstupní dveře z dvorní strany na pozemku p. č. KN 953, nejsou provedeny omítky na vnitřní dělicí zdi a vnější omítky na obvodové zdi do dvorní části na pozemku p. č. KN 953, chybí část podhledu v místnosti prádelny. Objekt je v zanedbaném stavu, bez pravidelné údržby.

Výměry pro ocenění

I. nadzemní podlaží: délka 4,81m až 5,30m, šířka 4,56m, výška střechy 2,20m. Upozornění: pro výpočet bylo použito ustanovení přílohy č. 1, čl. 3.1, odst. (4).

Obestavěný prostor:

$$OP = ((4,81m + 5,30m)/2 \times 4,56m) \times (2,50m + 0,10m + 0,30m + 2,20m/2) = \underline{92,20m^3}$$

Zastavěná plocha:

$$ZP = (4,81m + 5,30m)/2 \times 4,56m = \underline{23,05m^2}$$

Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu – kotelnu s prádelnou, která je oceněna podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Standardní klasifikace produkce SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, typ I B - svislé konstrukce zděné, se střechem – krovem neumožňujícím zřízení podkroví, nepodsklepená.

Stáří a opotřebení

Stáří

Kolaudační rozhodnutí nebylo doloženo a není zaneseno ani v dokladech katastru nemovitostí. Stáří je určeno odhadem.

Stáří objektu S = 39let

Předpokl. životnost Z = 80 let

Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 lineární metodou.

Opotřebení celkem $A = 100 \% \times S/Z = 100 \% \times 39/80 = 48,75 \%$

Opotřebení stavby lineární metodou činí 48,75 %.

Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru základní cenou v příloze č. 14, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

Koeficienty

a) K_4 ...koeficient vybavení stavby: určí se dle § 16 vyhlášky, odst. 2

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení IB	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	základové pásy	S	0,0710	0,0710
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 0,30m	S	0,3180	0,3018
3	Stropy	standard	S	0,1980	0,1980
4	Krov (podhled)	kovový	S	0,0730	0,0730
5	Krytina	střešní tašky	S	0,0810	0,0810
6	Klempířské	podstandard	P	0,0170	0,0078
7	Úpravy povrchů	omítky	S	0,0305	0,0305
		chybí	CH	0,0305	0,0000
8	Schodiště	není	S		0,0000
9	Dveře	dřevěné	S	0,0100	0,0100
		chybí	CH	0,0200	0,0000
10	Okna	jednoduchá	S	0,0110	0,0110

11	Podlahy	betonové	S	0,0820	0,0820
12	Elektroinstalace	světelná	P	0,0580	0,0267
	Celkem			1,0000	0,8873
	Koeficient vybavení stavby K4				0,8928

a) K_5 ... koeficient polohový dle přílohy č. 20

pro město Podivín činí 1,00

$K_5 = 1,00$

b) K_i ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41

SKP 46.21.19.9 (CZ-CC 1274)– budovy ostatní jinde neuvedené

$K_i = 2,192$

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

$pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,960 = 0,960$ (podle stavby hlavní)

Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru stavby se zjistí z přílohy č. 14.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ m^3 obest. prostoru
1274	46.21.19.9	I B	Budova ostatní, jinde neuvedená	Zděná	1 250,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za $1 m^3$ obestavěného prostoru 1 250,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za m^3 obestavěného prostoru se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K_4 , K_5 , K_i

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$

$ZCU = 1\,250 \text{ Kč} \times 0,8928 \times 1,00 \times 2,192$

$ZCU = 2\,446,27 \text{ Kč}$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$CS_N = OP \times ZCU = 92,20 m^3 \times 2\,446,27 \text{ Kč}/m^3 =$

225 546,09 Kč

odpočet opotřebení: 48,75 %

- 109 953,72 Kč

Cena stavby nákladovým způsobem

115 592,37 Kč

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 14 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$CS = CS_N \times pp = 115\,592,37 \text{ Kč} \times 0,960 =$

110 968,68 Kč

Zaokrouhleno dle § 50

110 970,00 Kč

Cena kotelny s prádelnou na pozemku p. č. KN 953 ke dni odhadu činí 110 970 Kč.

2.1.1.1.2.3.2. Přístřešek na pozemku p. č. KN 953

Popis

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou stavbu s pultovou střechou situovanou ve dvorní části, na pozemku p. č. KN 953. Nosná konstrukce je tyčová z dřevěných hranolů a kovových trubek. Základy jsou pouze částečné, dřevěné hranoly jsou položeny na zděné zídce, která tvoří oplocení dvorní části pozemku. Stropní konstrukce je zároveň střešní a tvoří ji dřevěné hranoly a desky. Střešní krytina je z vlnitých plechových pásů.

Na objektu byly zjištěny následující vady: chybí dešťové svody a žlaby. Objekt je ve špatném stavu, bez jakékoli běžné údržby.

Výměry pro ocenění

délka 4,00m, šířka 3,00m až 4,00m, výška 1,83m až 2,20m.

Obestavěný prostor:

$OP = (3,00m + 4,00)/2 \times 4,00m \times (1,83m + 0,37m/2) = 28,21 m^3$

Zastavěná plocha:

$$ZP = (3,00\text{m} + 4,00)/2 \times 4,00\text{m} = 14,00\text{m}^2$$

Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu – přístřešek, která je oceněna podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Standardní klasifikace produkce SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, typ I G - svislé konstrukce tyčové, s krovem neumožňujícím zřízení podkroví, nepodsklepená.

Stáří a opotřebeníStáří

Stáří je určeno odhadem.

Stáří objektu $S = 26$ let

Předpokl. životnost $Z = 30$ let

Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 lineární metodou.

Opotřebení celkem $A = 100 \% \times S/Z = 100 \% \times 26/30 = 86,67 \%$

Úprava dle přílohy č. 21, odst. 3.. Opotřebení stavby lineární metodou činí 85,00 %.

Výpočet ceny

Cena přístřešku se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru základní cenou v příloze č. 14, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

Koeficienty

a) K_4 ... koeficient vybavení stavby: určí se dle § 16 vyhlášky, odst. 2

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení IG	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	základové patky	CH	0,1220	0,0000
2	Obvodové stěny	dřevěné a kovové pilířky	S	0,3100	0,3100
3	Stropy	neuvažují se	S	0,0000	0,0000
4	Krov (podhled)	dřevěný	S	0,3350	0,3350
5	Krytina	plechová	S	0,1280	0,1280
6	Klempířské	nejsou	CH	0,0420	0,0000
7	Úpravy povrchů	chybí	CH	0,0630	0,0000
8	Schodiště	není	S		0,0000
9	Dveře	nejsou	S		0,0000
10	Okna	nejsou	S		0,0000
11	Podlahy	nejsou	S		0,0000
12	Elektroinstalace	není	S		0,0000
	Celkem			1,0000	0,7730
	Koeficient vybavení stavby		K4		0,7730

a) K_5 ... koeficient polohový dle přílohy č. 20

pro město Podivín činí 1,00

$K_5 = 1,00$

b) K_i ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41

SKP 46.21.19.9 (CZ-CC 1274)– budovy ostatní jinde neuvedené

$K_i = 2,192$

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky

$pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,960 = 0,960$ (podle stavby hlavní)

Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru stavby se zjistí z přílohy č. 14.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ m^3 obest. prostoru
1274	46.21.19.9	I G	Budova ostatní, jinde neuvedená	Dřevěná	750,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1 m³ obestavěného prostoru 750,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za m³ obestavěného prostoru se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K₄, K₅, K_i

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 750 \text{ Kč} \times 0,773 \times 1,00 \times 2,192$$

$$ZCU = 1\,270,81 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$$CS_N = OP \times ZCU = 28,21 \text{ m}^3 \times 1\,270,81 \text{ Kč/m}^3 = 35\,849,55 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 85,00 \% \quad - 30\,472,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 5\,377,43 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 14 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 5\,377,43 \text{ Kč} \times 0,960 = 5\,162,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{\underline{5\,160,00 \text{ Kč}}}$$

Cena vedlejší stavby, přístřešku, na pozemku p. č. KN 953 ke dni odhadu činí 5 160 Kč.

2.1.1.1.2.3.3 Rekapitulace vedlejších staveb:

2.1.1.1.2.3.1 Kotelna a prádelna 110 970 Kč

2.1.1.1.2.3.2 Přístřešek 5 160 Kč

Vedlejší stavby celkem 116 130 Kč

2.1.1.1.3 Rekapitulace ceny nemovité věci, pozemku p. č. KN 953

2.1.1.1.1 Pozemek p. č. KN 953 118 690 Kč

2.1.1.1.2.1 Objekt bydlení č. p. 103 na parc. č. KN 953 637 360 Kč

2.1.1.1.2.2 Rozestavěná stavba na parc. č. KN 953 176 590 Kč

2.1.1.1.2.3 Vedlejší stavby na parc. č. KN 953 116 130 Kč

Cena celkem zjištěná 1 048 770 Kč

2.1.1.2 Pozemek p. č. KN 954 o výměře 53 m², zastavěná plocha a nádvoří - § 3

Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se k dnešnímu dni nachází oplocení dvorní částí se vstupními dveřmi, zpevněná betonová plocha a udírna.

Obec Podivín nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

2.1.1.2.1 Pozemek bude oceněn podle § 3, odst. b) a § 4, odst. (1).

Podivín		
Malý lexikon obcí ČR 2019	Počet obyvatel obce	3 001
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Hodonín	Kč/m2 1137

Úprava zákl. cen staveb. pozemků obcí nevyjmenovaných dle tab. č. 2, přílohy č. 2 vyhlášky

Znak	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Oi
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	III.	Od 2001 do 5000	0,80
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	IV.	Vzdálenost do Břeclavi je do 10 km	1,01
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová a železniční zastávka	0,95
O6	Občanská vybavenost v obci	III.	Rozšířená vybavenost	0,98
Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6				513,00

Index trhu: IT - příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek bez stavby - stejný vlastník	0,00
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Bez vlivu	0,00
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				0,00
P6	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatel. nebezp. výskytu záplav	1,00
P7	Hospodářsko-správní význam obce			1,00
P8	Poloha obce			1,00
P9	Občanská vybavenost obce			1,00
Index trhu: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				1,000

Index omezujících vlivů pozemku: lo - příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Geometrický tvar a velikost pozemku	I.	Velikost omezující jeho využití	-0,02
P2	Svažítost pozemku a expozice	III.	Svažítost je do 15%	0,00
P3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
P5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení	0,00
P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $lo = 1 + \sum P1-6$				0,980

Index polohy pro pozemky: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavba	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,05
P4	Možnost napojení pozemku na inž. síť	I.	Pozemek lze napojit na veškeré IS v obci	0,00
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	Občanská vybavenost je dostupná	0,00
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	II.	Příjezd jednostopým motorovým vozidlem	-0,07
P7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 200m do 1000m	-0,03
P8	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
P11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2-11)$				0,880

Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1: $I = IT \times IO \times IP$				0,862
Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$			Kč/m ²	442,21
Výměra pozemku:			m ²	53,00
Cena pozemku:			Kč	23 437,13
Zaokrouhлено dle § 50			Kč	23 440,00

Cena pozemku p. č. KN 954 o výměře 53 m² činí ke dni odhadu 23 440 Kč.

2.1.1.3 Pozemek p. č. KN 2959/589 o výměře 97 m², ostatní plocha - jiná plocha, § 9

Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha s využitím jiná plocha. Dle územního plánu města Podivín se nachází v ploše označené „NP“ – plochy přírodní. Pozemek je situován v nezastavěném území, severozápadně od města Podivín, v lokalitě Odměrky od Rakvic. Od nejbližšího místa souvisle zastavěné části obce Podivín je vzdálen, vzdušnou čarou, přibližně 860 m. K pozemku není umožněn příjezd po zpevněné ani nezpevněné komunikaci.

Pozemek má přibližně obdélníkový tvar. Ke dni místního šetření je celý pokryt náletovým porostem, který nemá vliv na obvyklou cenu pozemku a není, v ocenění dle cenového předpisu, oceněn.

Základní cena tohoto pozemku se zjistí podle § 9, odst. (5) oceňovací vyhlášky podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhlášek 344/2015 Sb., 432/2016 Sb., 403/2017 Sb. a 288/2018 Sb., upravené přírážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5 a vynásobí se koeficientem 0,25.

Základní cena pro k. ú. Podivín ZC = 11,03Kč/m²

Srážky – se neuplatní

Přírážky: sousední největší obcí jsou Velké Bílovice s počtem obyvatel 3914, uplatní se přírážka dle odst. 1.8.1 – 40%

Výpočet ceny pozemku:

Základní cena ZC = 11,03Kč/m²

Upravená základní cena pozemku ZCU

ZCU = (11,03Kč/m² + 0,40 x 11,03Kč/m²) x 0,25 = 3,86Kč/m²

Cena pozemku:

3,86Kč/m² x 97m² = 374,42Kč

Zaokrouhleno dle § 50 – 370Kč

Cena pozemku p. č. KN 2959/589 o výměře 97 m² činí ke dni odhadu 370 Kč.

2.1.1.4 Rekapitulace ceny pozemků

2.1.1.1 Pozemek p. č. KN 953	1 048 770 Kč
2.1.1.2 Pozemek p. č. KN 954	23 440 Kč
2.1.1.3 Pozemek p. č. KN 2959/589	370 Kč
Cena celkem zjištěná	<u>1 072 580 Kč</u>

Cena nemovitých věcí, pozemku p. č. KN 953, p. č. KN 954 a p. č. KN 2959/589, v k. ú. Podivín (LV 369), včetně součástí a příslušenství, zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky činí 1 072 580 Kč.

2.2 Věcná hodnota

Ke zjištění věcné hodnoty byl použit nákladový způsob oceňování staveb dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., bez koeficientu úpravy ceny dle trhu a polohy pp.

Pozemky § 3

Popis a výpočet viz část 2.1. Výsledná cena je převzata z části posudku 2.1.

2.1.1.1.1 Pozemek p. č. KN 953	118 690 Kč
2.1.1.2.1 Pozemek p. č. KN 954	23 440 Kč
Cena celkem zjištěná	<u>142 130 Kč</u>

Objekt bydlení č. p. 103, § 13:

Popis a výpočet výměr viz část 2.1.

Stáří a opotřebení

Kolaudační rozhodnutí nebylo doloženo. Dle dostupných informací byla původní stavba postavena v roce 1910. Dům byl průběžně opravován a udržován a poslední větší rekonstrukce se uskutečnila v letech 1991 až 1998. Byly postaveny nové obvodové zdi ze strany ulice, vyměněna střešní konstrukce (původní dřevěný krov byl nahrazen kovovým), byly provedeny dispoziční úpravy v domě (z původní chodby vznikla předsíň s kuchyní a obytná místnost vlevo byla rozdělena příčkou

na obytnou místnost a koupelnu s WC), byly vyměněny původní dřevěná okna a vstupní dveře za nové plastové.

Stáří:

Původní stáří objektu: $S = 2019 - 1910 = 109$ let

Rekonstrukce objektu: $S = 2019 - 1995 = 24$ let

Výměna oken a vstupních dveří: $S = 2019 - 1998 = 21$ let

Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21, analytickou metodou.

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Podíl upravený A	Podíl přepočtený A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Přepočtené opotřebení $A \times B/C$
1	Základy	0,03772	0,04006	109	120	0,9083	0,0364
2	Svislé konstrukce	0,10600	0,11258	109	120	0,9083	0,1023
	nové	0,10600	0,11258	24	120	0,2000	0,0225
3	Stropy	0,07900	0,08390	109	120	0,9083	0,0762
4	Zastřešení	0,07300	0,07753	24	120	0,2000	0,0155
5	Krytina střechy	0,03400	0,03611	24	60	0,4000	0,0144
6	Klempířské konstrukce	0,00600	0,00637	24	55	0,4364	0,0028
	chybí	0,00000	0,00000				0,0000
7	Vnitřní omítky	0,05800	0,06160	50	60	0,8333	0,0513
8	Fasádní omítky	0,00934	0,00992	50	60	0,8333	0,0083
	nová	0,00933	0,00991	24	60	0,4000	0,0040
	chybí	0,00000	0,00000				0,0000
9	Vnější obklady	0,00000	0,00000				0,0000
10	Vnitřní obklady	0,02300	0,02443	24	40	0,6000	0,0147
11	Schody	0,01000	0,01062	109	120	0,9083	0,0096
12	Dveře	0,02400	0,02549	50	60	0,8333	0,0212
	plastové	0,01232	0,01308	24	50	0,4800	0,0063
13	Okna	0,08008	0,08505	21	30	0,7000	0,0595
	Podlahy obytných						
14	místností	0,02200	0,02337	24	25	0,9600	0,0224
15	Podlahy ostat.místn.	0,01000	0,01062	24	50	0,4800	0,0051
16	Vytápění	0,05200	0,05523	21	35	0,6000	0,0331
17	Elektroinstalace	0,01978	0,02101	24	50	0,4800	0,0101
18	Bleskosvod	0,00000	0,00000				0,0000
19	Rozvod vody	0,03200	0,03399	24	40	0,6000	0,0204
20	Zdroj teplé vody	0,01900	0,02018	21	30	0,7000	0,0141
21	Instalace plynu	0,00500	0,00531	21	50	0,4200	0,0022
22	Kanalizace	0,03100	0,03292	24	50	0,4800	0,0158
23	Vybavení kuchyně	0,00500	0,00531	12	20	0,6000	0,0032
24	Vnitřní vybavení	0,04100	0,04354	24	30	0,8000	0,0348
25	Záchod	0,00300	0,00319	24	30	0,8000	0,0025
26	Ostatní	0,03400	0,03611	24	35	0,6857	0,0248
	Celkem	0,94157	1,00000				0,6337

Opotřebení rodinného domu ke dni odhadu činí 63,37%.

Výpočet ceny

Cena objektu bydlení se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru základní cenou v příloze č. 11, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

Koeficienty

a) K_4 ... koeficient vybavení stavby: určí se dle § 13 vyhlášky, odst. 1 a přílohy č. 21

Rodinný dům podle §13 a přílohy č.11 vyhlášky (část. podsklepený+1NP, sedlová střecha, zděný)				typ	A
výpočet: S=standardní provedení: podíl příl.č.14x1,00 P=podstandardní provedení: podíl příl.č.14x0,46 N=nadstandardní provedení: podíl příl.č.14x1,54 B=konstrukce navíc: podíl příl.č.14x1,00 CH=konstrukce chybějící: podíl příl.č.14x0,00					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	běžné provedení bez izol.	P	0,08200	0,03772
2	Svislé konstrukce	zdivo tl. 450mm	S	0,10600	0,10600
	nové		S	0,10600	0,10600
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,07900	0,07900
4	Zastřešení	krov kovový	S	0,07300	0,07300
5	Krytina střechy	taška	S	0,03400	0,03400
6	Klempířské konstrukce	standard	S	0,00600	0,00600
		chybí	CH	0,00300	0,00000
7	Vnitřní omítky	standard	S	0,05800	0,05800
8	Fasádní omítky	standard	S	0,00934	0,00934
			S	0,00933	0,00933
		chybí	CH	0,00933	0,00000
9	Vnější obklady	nejsou	CH	0,00500	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna	S	0,02300	0,02300
11	Schody	standard	S	0,01000	0,01000
12	Dveře	standard	S	0,02400	0,02400
		plastové	N	0,00800	0,01232
13	Okna	plastová	N	0,05200	0,08008
14	Podlahy obyt. místn.	standard	S	0,02200	0,02200
15	Podlahy ost. místn.	standard	S	0,01000	0,01000
16	Vytápění	standard	S	0,05200	0,05200
17	Elektroinstalace	světelný proud	P	0,04300	0,01978
18	Bleskosvod	ne	CH	0,00600	0,00000
19	Rozvod vody	ano	S	0,03200	0,03200
20	Zdroj teplé vody	bojler	S	0,01900	0,01900
21	Instalace plynu	ano	S	0,00500	0,00500
22	Kanalizace	ano	S	0,03100	0,03100
23	Vybavení kuchyně	ano	S	0,00500	0,00500
24	Vnitřní vybavení	sprch. kout, umyvadlo	S	0,04100	0,04100
25	Záchod	ano	S	0,00300	0,00300
26	Ostatní	krbová kamna	S	0,03400	0,03400
	Celkem			1,00000	0,94157
	Koeficient vybavení stavby		K4		0,94157

a) K_5 ... koeficient polohový dle přílohy č. 20

pro obec Podivín činí 1,00

$K_5 = 1,00$

b) K_i ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41

SKP 46.21.11.2 (CZ-CC 1121) – budovy jednobytové

$K_i = 2,254$

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky. Popis a výpočet viz část 2.1.

$pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,960 = 0,960$

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za m³ obestavěného prostoru stavby se zjistí z přílohy č. 11.

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/m ³ obest. prostoru
111	46.21.11	A	Objekt bydlení	Zděný	2 290,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1 m³ obestavěného prostoru 2 290,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená za m³ obestavěného prostoru se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K₄, K₅, K_i

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZCU = 2\,290 \text{ Kč} \times 0,94157 \times 1,00 \times 2,254$$

$$ZCU = 4\,860,06 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$$CS_N = P_{mj} \times ZCU = 390,13 \text{ m}^3 \times 4\,860,06 \text{ Kč/m}^3 = 1\,896\,055,21 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 63,37 \% \quad - 1\,201\,530,19 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 694\,525,02 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 11 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 694\,525,02 \text{ Kč} \times 0,960 = 666\,744,02 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{\underline{666\,740,00 \text{ Kč}}}$$

Cena objektu bydlení č. p. 103 na pozemku p. č. KN 953 ke dni odhadu činí 666 740 Kč.

Rozestavěná stavba - objekt bydlení, § 13

Popis a výpočet viz. část 2.1. Výsledná cena je převzata z části posudku 2.1.

Rozestavěná stavba celkem 176 590,00 Kč

Vedlejší stavby

Vedlejší stavby na oceňovaných pozemcích: kotelna s prádelnou, přístřešek. Popis a výpočet viz. část 2.1. Výsledná cena je převzata z části posudku 2.1.

Rekapitulace vedlejších staveb:

Kotelna a prádelna 110 970,00 Kč

Přístřešek 5 160,00 Kč

Vedlejší stavby celkem 116 130,00 Kč

Venkovní úpravy, § 18

Jako venkovní úpravy pozemcích p. č. KN 953 a p. č. KN 954 jsou oceněny: oplocení se vstupními vraty, oplocení se vstupními dveřmi, zpevněné plochy, vodovodní a kanalizační přípojka, udírna.

Cena venkovních úprav, které jsou ve funkčním celku se stavbou oceněnou podle § 13, tvoří příslušenství této stavby a jsou společně se stavbou užívány je určena zjednodušeným způsobem ve výši 4,0 % ze součtu cen stavby oceňované dle § 13 a § 16.

$$(666\,740 \text{ Kč} + 176\,590 \text{ Kč} + 116\,130 \text{ Kč}) \times 0,04 = 38\,378,40 \text{ Kč}$$

Venkovní úpravy celkem 38 380,00 Kč

Rekapitulace:

název položky	cena nákladová dle vyhl. v Kč	cena dle vyhl. bez pp v Kč
Rodinný dům	666 740	694 520
Rozestavěná stavba	176 590	183 950

Vedlejší stavby	116 130	120 970
Venkovní úpravy	38 380	39 980
Stavby celkem	997 840	1 039 420
Pozemky	142 130	148 050
Cena celkem	1 139 970	1 187 470

Věcná hodnota celkem **1 187 470 Kč**

2.3 Výnosová hodnota

Předpokládá se pronajmutí celého domu i s příslušenstvím.

V objektu byly zjištěny následující výměry ploch :

Zastavěná plocha a nádvoří = 294,00 m²

Z toho zastavěná plocha skutečná = 87,75 m² + 59,12 m² + 23,05 m² + 14,00 m² = 183,92 m²

Zastavěná plocha a nádvoří = 110,08 m²

Příjmy :

Do nájemného nejsou započítány ceny služeb (vodné, stočné, elektřina, plyn, televize, rozhlas, internet).

Nájemné - předpoklad:

Rodinný dům včetně pozemku 84 000 Kč/rok

Nájemné zjištěno na základě nabídky pronájmů v realitních kancelářích a z internetu.

Výdaje :

a) daň z nemovitosti dle zák. č. 338/1992Sb. o dani z nemovitostí

daň ze stavby (87,75m² + 59,12m²) x 2Kč/m² + ((23,05 + 14,00) - 16)m² x 2Kč/m²) x 1,4 = 515Kč

daň z pozemku

zastavěná plocha a nádvoří: 110,08m² x 0,20Kč/m² x 1,4 = 31Kč

b) pojištění ročně dle kalkulačky z internetu = 2 200Kč

c) průměrné roční odpisy

$o = (CN \times i) / (1+i)^n - 1 = (1\,039\,420\text{Kč} \times 0,02) / (1+0,02)^{30} - 1 = 25\,620\text{Kč}$

d) náklady na běžnou údržbu, opravy, správu domu

0,5% z ceny staveb bez opotřebení a pp = 2 435 053Kč x 0,005 = 12 175Kč

Výdaje ročně celkem 40 541Kč

Roční nájemné pro výpočet výnosové hodnoty

Příjmy ročně celkem 84 000 Kč

Výdaje ročně celkem 40 541 Kč

Roční nájemné N 43 459 Kč

Předpokládá se trvalý příjem z nájemného

Výnosová hodnota potom :

$CV = N \times 100\% / 4,5\% = 43\,459\text{Kč} \times 100\% / 4,5\% = 965\,760\text{Kč}$

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb + pozemků

2.4 Zjištění ceny váženým průměrem

věcná hodnota je vyšší jak výnosová

a) věcná hodnota	
stavby	1 039 420 Kč
pozemky	148 050 Kč
věcná hodnota celkem C1	1 187 470 Kč
b) výnosová hodnota	
příjmy z nájemného celkem Kč/rok	84 000 Kč
výdaje celkem Kč/rok	40 541 Kč
čisté příjmy celkem Kč/rok	43 459 Kč
úroková míra %	4,5
výnosová hodnota C2=čisté příjmy/úrok.míra x 100%	965 760 Kč
poměr věcné a výnosové hodnoty	1,23
váha výnosové hodnoty n	3,30
vážený průměr (C1+nx C2)/(n+1)	1 017 320 Kč

Váženým průměrem zjištěná cena nemovitosti je **1 017 320 Kč**.

2.5 Porovnávací metoda

Metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Toto porovnání se provádí na základě vlastní databáze prodaných nemovitých věcí, realitní inzerce, průzkumu trhu a konzultacemi s realitními kanceláři.

2.5.1 Stavební pozemky (porovnané)



1. Podivín

Celková plocha pozemku 486 m², plocha zastavěná 170 m², plocha užitná 100 m², plocha zahrady 316 m²

Rodinný dům, řadový vnitřní, jednopodlažní se sedlovou střechou, částečně podsklepený. Počet místností 3+1. Dům je v dobrém stavu. Byla provedena rekonstrukce koupelny a místnosti WC, osazena nová plastová okna do ulice. Dispozice domu: I. NP – průjezd s možností parkování, vstupní chodba, tři obytné místnosti, kuchyň, koupelna, samostatná místnost WC, spíž, veranda. Půdní prostor je stavebně neupravený. K domu patří dvůr s hospodářskými stavbami a retenční nádrž na dešťovou vodu. Na dvůr navazuje zahrada. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Topení je ústřední plynové.

Nabídka: 2019

2 200 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, má větší velikost, menší opotřebení, větší vybavenost, větší rozlohu pozemku a nachází se ve stejné obci.



2. Velké Bílovice

Celková plocha pozemku 714 m², plocha zastavěná 150 m², plocha zahrady 447 m²

Rodinný dům, řadový vnitřní, jednopodlažní se sedlovou střechou, nepodsklepený. Počet místností 4+1. Dům je vhodný pro rekonstrukci. Dispozice domu: I. NP – průjezd s možností parkování, vstupní chodba, čtyři obytné místnosti, kuchyň, koupelna s WC. Půdní prostor je stavebně neupravený. Na dvůr navazuje zahrada. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Topení je lokální plynové.

Nabídka: 2019

1 500 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, opotřebení, vybavenost, má větší velikost, větší rozlohu pozemku a nachází se ve větší obci.



3. Velké Bílovice

Celková plocha pozemku 311 m², plocha zastavěná 200 m², plocha užitná 100 m²

Rodinný dům, řadový vnitřní, jednopodlažní se sedlovou střechou, částečně podsklepený. Počet místností 3+1 s garáží. Dům je ze 70. let, v dobrém stavu. Z uliční strany byla vyměněna okna za plastová a osazena sekční vrata do garáže. Dispozice domu: I. NP – vstupní chodba, tři obytné místnosti, kuchyň, koupelna, místnost WC. Půdní prostor je stavebně neupravený. Ve dvoře jsou hospodářské stavby. Na dvůr navazuje malá zahrádka. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Topení je lokální plynové.

Nabídka: 2019

2 590 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, vybavenost, rozlohu pozemku, má větší velikost, menší opotřebení a nachází se ve větší obci.



4. Hrušky

Celková plocha pozemku 569 m², plocha zastavěná 220 m², plocha užitná 130 m², plocha zahrady 179 m²

Rodinný dům, řadový koncový, jednopodlažní se sedlovou střechou, částečně podsklepený. Počet místností 4+1. Součástí domu je zastřešený průjezd s možností parkování. Dům je v dobrém stavu, po částečné rekonstrukci (plastová okna, fasáda, koupelna). Dispozice domu: I. NP – vstupní chodba, čtyři obytné místnosti, kuchyň, koupelna, místnost WC, spíž. Půdní prostor je stavebně neupravený. Ve dvoře jsou hospodářské stavby a studna na užitkovou vodu. Na dvůr navazuje malá zahrada. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Topení je ústřední plynové.

Nabídka: 2019

2 121 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, má větší velikost, menší opotřebení, větší vybavenost, větší rozlohu pozemku a nachází se v menší obci.



5. Tvrdonice

Celková plocha pozemku 646 m², plocha zastavěná 170 m², plocha užitná 90 m²

Rodinný dům, řadový vnitřní, jednopodlažní se sedlovou střechou, nepodsklepený. Počet místností 2+1. Součástí domu je zastřešený průjezd s možností parkování. Dům je v dobrém stavu, po částečné rekonstrukci (střecha, zateplení fasády, plastová okna, dveře, elektřina, podlahy, koupelna, místnost WC). Dispozice domu: I. NP – průjezd, vstupní chodba, dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelna, místnost WC. Půdní prostor je stavebně neupravený. V zastřešeném průjezdu jsou další dvě místnosti. Ve dvoře jsou hospodářské stavby, terasa s krbem, studna na užitkovou vodu. Na dvůr navazuje zahrada. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Topení je ústřední plynové.

Nabídka: 2019

2 900 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, má větší velikost, menší opotřebení, větší vybavenost, větší rozlohu pozemku a nachází se v menší obci.



6. Týnec

Celková plocha pozemku 276 m², plocha zastavěná 170 m², plocha užitná 130 m²

Rodinný dům, řadový vnitřní, jednopodlažní se sedlovou střechou, nepodsklepený. Počet místností 3+kk. Součástí domu je zastřešený průjezd s možností parkování. Dům je v dobrém stavu, po částečné rekonstrukci (změna dispozice obytné části celého domu, plastová okna, krb, zateplená chodba, nový plynový kotel, rozvody vody a odpadů). Dispozice domu: I. NP – průjezd, vstupní chodba, tři obytné místnosti, jedna s kuchyňským koutem, koupelna, místnost WC. Půdní prostor je stavebně neupravený. Ve dvoře jsou hospodářské stavby. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Topení je ústřední plynové.

Nabídka: 2019

2 700 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, rozlohu pozemku, má větší velikost, menší opotřebení, větší vybavenost a nachází se v menší obci.

Informace byly získány z realitních kanceláří.

Pozemky p. č. KN 953 a p. č. KN 954

Porovnávané nemovité věci	RD	Cena k porovnání Kč	Index odlišnosti lo							Upravená cena Kč
			zdroj	velikost	opotřeben	vybavenost	obec	pozemek	ostatní	
1	3+1	2200000	0,90	1,25	1,20	1,02	1,00	1,02	1,00	1268743
2	4+1	1500000	0,95	1,20	1,00	1,00	1,09	1,04	1,00	1047548
3	3+1	2590000	0,90	1,25	1,15	1,00	1,09	1,00	1,00	1487675
4	4+1	2121000	0,90	1,30	1,20	1,02	0,86	1,03	1,00	1354324
5	2+1	2900000	0,95	1,20	1,25	1,03	0,91	1,04	1,00	1884163
6	3+kk	2700000	0,90	1,25	1,20	1,02	0,81	1,00	1,00	1960784

minimum : 1 047 548 Kč
 maximum : 1 960 784 Kč
 průměr : 1 500 539 Kč

Za předpokladu, že porovnávaný objekt je zcela totožný s objektem porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

Přehled použitých koeficientů:

- Kzc (Koeficient redukce dle zdroje ceny) - ceny uváděné v realitních inzercích nelze vždy použít v plné výši. Realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícím a v případě neúspěšné inzerce po delší době ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové ($k_{zc} \leq 1,00$, v odborné literatuře se uvádí hodnota koeficientu od 0,65 – 1,00). Koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Při použití ceny z realitní inzerce s provizí byl koeficient stanoven ve výši 0,90, bez provize 0,95.
- K1 (Koeficient úpravy dle velikosti objektu) – porovnání zastavěné plochy a počtu podlaží v objektu.
- K2 (Koeficient úpravy dle opotřeben nemovitých věcí) – hodnocení stavebně-technického stavu podle fotodokumentace, která je součástí inzerce. Byly zohledňovány stavebně-konstrukční prvky, stáří, provedené rekonstrukce a úpravy.
- K3 (Koeficient úpravy dle vybavenosti nemovitých věcí) – hodnocení stavu podle fotodokumentace, která je součástí inzerce a popisu v inzerci. Byly zohledňovány: napojení na inženýrské sítě, zateplení obvodových zdí, způsob vytápění stavby, materiál a tepelně-technické vlastnosti oken a vchodových dveří, příslušenství (koupelna a splachovací záchod), případně nadstandardní vybavení (bazén, centrální vysavač, zimní zahrada, krb), venkovní úpravy a vedlejší stavby.
- K4 (Koeficient úpravy dle obce) – porovnání dle velikosti a významu obce, lokality, ve které se objekt nachází, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K5 (Koeficient úpravy dle velikosti pozemku) – hodnocení rozloha a tvar pozemků.
- K6 (Koeficient úpravy dle vlastnických vztahů) - spoluvlastnictví, prodej podílů, věcná břemena, apod..

Cena zjištěná porovnávací metodou pro pozemky p. č. KN 953 a p. č. KN 954 činí 1 500 540 Kč.

2.5.2 Ostatní pozemky (porovnávané)



1. Ladná

Pozemek o výměře 533 m². Pozemek je situován v extravilánu obce, v lánu. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Pozemek je přístupný pouze přes zemědělské pozemky jiných vlastníků.

Nabídka: 2019

30Kč/m²



2. Bulhary

Pozemek o výměře 38697 m². Pozemek je situován v extravilánu obce, v lánu. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Pozemek je přístupný po nezpevněných komunikacích a přes pozemky jiných vlastníků.

Nabídka: 2019

28Kč/m²



3. Uherčice

Pozemek o výměře 2313 m². Pozemek je situován v extravilánu obce, v lánu. Jedná se o pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako louka. Pozemek je přístupný po nezpevněných komunikacích a přes pozemky jiných vlastníků.

Nabídka: 2019

26Kč/m²

Informace byly získány z internetových stránek realitních kanceláří a vlastní databáze.

Na základě průzkumu současného trhu s obdobnými pozemky v dané lokalitě (Podivín a okolí do 25 km), jak v realitních kancelářích, tak mezi majiteli srovnatelných nemovitostí vyplývá, že trh s pozemky určenými pouze k přírodnímu využití prakticky neexistuje. Dle realitní inzerce a jiných dostupných pramenů není na trhu v dané lokalitě nabídka porovnatelných pozemků. Poptávka v místě ocenění je spíše po stavebních pozemcích, které by mohly sloužit k výstavbě rodinných domů, objektů pro rodinnou rekreaci, případně komerčních objektů a po zemědělských pozemcích určených k zemědělskému využití.

Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek p. č. KN 2959/589 není, schváleným územním plánem pro město Podivín, určen pro bytovou, rodinnou, rekreační, průmyslovou nebo jinou komerční zástavbu, ale je situován v nezastavitelném území obce, v ploše určené územním plánem jako plocha přírodní, s hlavním využitím pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území v chráněném území, vychází znalec, při určení ceny pozemku, z ceny zjištěné pro pozemky určené k zemědělskému využití, upravené koeficientem odlišnosti, se zohledněním účelu využití koeficientem dle oceňovacího předpisu.

Pozemek p. č. KN 2959/589

Porovnávání nemovité věci	Cena k porovnání Kč/m ²	Index odlišnosti lo					Upravená cena Kč/m ²
		zdroj Kzc	účel využití K1	poloha K2	tvar, velikost K3	ostatní K4	
1	30	0,85	1,50	0,92	1,00	1,00	18
2	28	0,90	1,50	0,78	1,38	1,00	16
3	26	0,85	1,50	0,81	1,02	1,00	18

Maximum: 18 Kč/m²

Minimum: 16 Kč/m²

Průměr: 17 Kč/m²

Pozemek p. č. KN 2959/589 – ostatní plocha, jiná plocha

Cp = 17,00 Kč/m² x 97 m² = 1 649,00 Kč

Zaokrouhleno: 1 650 Kč

Za předpokladu, že porovnávaný objekt je zcela totožný s objektem porovnávaným, uvažují se všechny koeficienty rovny 1,00.

Přehled použitých koeficientů:

- K_{zc} (Koeficient redukce dle zdroje ceny) - ceny uváděné v realitních inzercích nelze vždy použít v plné výši. Realitní kanceláře většinou respektují přání prodávajícího, které bývá nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícím a v případě neúspěšné inzerce po delší době ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny k ceně nabídkové ($k_{zc} \leq 1,00$, v odborné literatuře se uvádí hodnota koeficientu od 0,65 – 1,00). Koeficient pro skutečně realizovanou cenu je roven 1,00. Při použití ceny z realitní inzerce uvedené včetně provize realitní kanceláře byl koeficient stanoven ve výši 0,85. Cena uvedená bez provize realitní kanceláře byla redukována koeficientem 0,90.
- K₁ (Koeficient úpravy dle účelu využití) – porovnání dle možnosti využití pozemku v závislosti na platné územně plánovací dokumentaci
- K₂ (Koeficient úpravy dle polohy) – porovnání dle velikosti a významu obce, lokality, ve které se pozemek nachází a přístupu nebo příjezdu k pozemku, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K₃ (Koeficient úpravy dle velikosti a tvaru pozemku) – hodnocení tvaru a velikosti pozemků podle informací a fotodokumentace, které jsou součástí inzerce, vlastní databáze, katastru nemovitostí.
- K₄ (Koeficient úpravy ostatní) – hodnocení porostů na pozemku a omezení využívání pozemků z hlediska vlastnických vztahů a staveb jiných vlastníků na pozemku, případně pod povrchem pozemku.

Cena pozemku p. č. KN 2959/589, zjištěná porovnávací metodou, činí 1 650 Kč.

2.6 Vyhodnocení a stanovení ceny obvyklé

2.6.1 Vyhodnocení obvyklé ceny nemovitých věcí, pozemků p. č. KN 953 a p. č. KN 954

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku p. č. KN 953 o výměře 241 m², jehož součástí je stavba č. p. 103 (bydlení), pozemku p. č. KN 954 o výměře 53 m² evidovaných v katastru nemovitostí v obci Podivín, katastrálním území Podivín (kód 723835) na LV 369 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, použil znalec metodu porovnávací, která vychází z cen obdobných nemovitých věcí zjištěných z průzkumu trhu, informací z realitních kanceláří, katastru nemovitostí a vlastní databáze. Ceny porovnávaných nemovitých věcí jsou upraveny indexem odlišnosti.

Jako další pomocné metody ke stanovení obvyklé ceny byly použity: cena zjištěná podle cenového předpisu pro oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška), platnému k datu ocenění, věcná hodnota, výnosová hodnota a vážený průměr z věcné a výnosové hodnoty.

2.1 Cena dle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcích vyhlášek	1 072 210 Kč
2.2 Věcná hodnota	1 187 470 Kč
2.3 Výnosová hodnota.....	965 760 Kč
2.4 Vážený průměr.....	1 017 320 Kč
2.5 Porovnávací hodnota	1 500 540 Kč

Cena dle zákona je pouze administrativní. Věcná hodnota nevystihuje situaci na trhu s nemovitými věcmi. Vyjadřuje pouze částku, za kterou by se oceňovaná nemovitá věc dala pořídit v místě ocenění a k datu ocenění, sníženou o opotřebení. Výnosová hodnota vyjadřuje příjem z pronájmu domu. Porovnávací hodnota vyjadřuje v tomto případě průměrnou částku, za kterou jsou nemovité věci stejného charakteru, obdobné velikosti, vybavenosti a opotřebení nabízeny k prodeji, nebo byly prodány. Nabízené nemovité věci nejsou však dokladem skutečné prodejní ceny.

Obvyklá cena je cena aktuálního trhu, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Její platnost je krátkodobá, v závislosti na poměru nabídky a poptávky. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot, při zohlednění rozhodujících faktorů vztahujících se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, ale mohou rozhodující měrou hodnotu nemovité věci ovlivnit.

Na základě prohlídky nemovitých věcí, s přihlédnutím k charakteru, ke konstrukčnímu, materiálovému a dispozičnímu řešení staveb, velikosti obestavěného prostoru, funkční úrovni staveb, jejich stáří a celkovému současnému stavu, umístění v obci, okolní zástavbě, možnostem napojení na inženýrské sítě, možnostem přístupu k nemovitým věcem, atraktivnosti lokality a k situaci na trhu s nemovitými věcmi v dané oblasti v současné době činí, dle odhadu znalce, **obvyklá cena nemovitých věcí na LV 369 pro k. ú. Podivín (kód 606588) - pozemku p. č. KN 953, jehož součástí je objekt**

bydlení č. p. 103 a pozemku p. č. KN 954, vše včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění, tj. 23. 11. 2019:

1 500 000 Kč

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí:

Vedlejší stavby: kotelná s prádelnou, přístřešek ve dvorní části na pozemku p. č. KN 953

Venkovní úpravy: zpevněné betonové plochy ve dvorních částech, oplocení dvorních částí (zděné ploty se vstupními dveřmi a vstupními vraty) a předzahrádka (plot z kovových profilů na betonové podezdívce), udírna ve dvorní části na pozemku p. č. KN 954

2.6.2 Vyhodnocení obvyklé ceny nemovité věci, pozemku p. č. KN 2959/589

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku p. č. KN 2959/589 o výměře 97 m², evidovaného v katastru nemovitostí v obci Podivín, katastrálním území Podivín (kód 723835) na LV 369 v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha, použil znalec metodu porovnávací, která vychází z cen obdobných nemovitých věcí zjištěných z průzkumu trhu, informací z realitních kanceláří, katastru nemovitostí a vlastní databáze. Ceny porovnávaných nemovitých věcí jsou upraveny indexem odlišnosti.

Jako další pomocná metoda ke stanovení obvyklé ceny byla použita cena zjištěná podle cenového předpisu pro oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška), platnému k datu ocenění.

2.1 Cena dle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcích vyhlášek 370 Kč

2.5 Porovnávací hodnota 1 650 Kč

Cena dle zákona je pouze administrativní. Porovnávací hodnota vyjadřuje v tomto případě průměrnou částku, za kterou jsou nemovité věci stejného charakteru, obdobné velikosti, vybavenosti a opotřebení nabízeny k prodeji, nebo byly prodány. Nabízené nemovité věci nejsou však dokladem skutečné prodejní ceny.

Obvyklá cena je cena aktuálního trhu, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Její platnost je krátkodobá, v závislosti na poměru nabídky a poptávky. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot, při zohlednění rozhodujících faktorů vztahujících se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, ale mohou rozhodující měrou hodnotu nemovité věci ovlivnit.

Na základě prohlídky nemovité věci, s přihlédnutím k charakteru, umístění v obci, okolní zástavbě, možnostem napojení na inženýrské sítě, možnostem přístupu k nemovité věci, atraktivnosti lokality, konfiguraci terénu a k situaci na trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané oblasti v současné době činí, dle odhadu znalce, **obvyklá cena nemovité věci na LV 369 v k. ú. Podivín (kód 606588) - pozemku p. č. KN 2959/589, vše včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění, tj. 23. 11. 2019:**

1 600 Kč

2.6.3 Zjištěná práva spojená s nemovitými věcmi:

2.6.3.1 Práva exekutorská

Dle výpisu z katastru nemovitostí, ke dni ocenění, je vlastnické právo omezeno zástavním právem exekutorským, zahájením exekucí a exekučními příkazy k prodeji nemovitostí.

Tato práva však nejsou, s ohledem na účel, pro který se znalecký posudek zpracovává, ve výsledné obvyklé ceně nijak zohledněna.

3.6.3.2 Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 10. 10. 2019 je vlastnické právo omezeno zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru a budoucích pohledávek.

Tato práva však nejsou, s ohledem na účel, pro který se znalecký posudek zpracovává, ve výsledné obvyklé ceně nijak zohledněna.

2.6.3.3 Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí nejsou oceňované nemovité věci zatíženy věcnými břemeny.

Jiná práva na oceňovaných nemovitých věcech, která nezaniknou prodejem v dražbě, nebyla, z předložených dokladů a poskytnutých informací znalci, zjištěna.

2.6.3.4 Závěr – výsledná cena

Výsledná cena nemovitých věcí na LV 369, v k. ú. Podivín (kód 723835), tj. pozemku p. č. KN 953 o výměře 241 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 103 – bydlení, pozemku p. č. KN 954 o výměře 53 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p. a č. e. – jiná stavba a pozemku p. č. KN 2959/589 o výměře 97 m², v druhu ostatní plocha, jiná plocha, vše včetně součástí a příslušenství, ke dni odhadu, 23. 11. 2019, činí:

1 501 600 Kč

slovy: **jedenmilionpětsejeden tisíc šest set korun**

V Hodoníně dne 5. 12. 2019



Ing. Jitka Koluchová

Poznámka:

Na trhu s nemovitostmi existuje cenový vývoj, který lze s jistou pravděpodobností v předvídat jen po určitou dobu. Vzhledem k současnému vývoji a pohybu cen je nutno obvyklou cenu aktualizovat nejpozději za 9 měsíců od doby ocenění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 756/2000 pro základní obor ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 414-40/2019 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 414-40/2019.

V Hodoníně dne 5. 12. 2019

Ing. Jitka Koluchová

Přílohy :

- 1) Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10. 10. 2019, LV 369
- 2) Kopie katastrální mapy ze dne 23. 11. 2019 z www.cuzk.cz
- 3) Situace
- 4) Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2019 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 97EX 9285/15 pro JUDr. Karel Urban

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584797 Podivín

Kat.území: 723835 Podivín

List vlastnictví: 369

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		

Spěváčková Radka, Poříčí I. 103/36, 69145 Podivín

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

953

241 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Podivín, č.p. 103, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 953

954

53 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: 954

2959/589

97 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění :

- pohledávek ze smlouvy o úvěru v celkové výši Kč 500,000.00 s příslušenstvím
- budoucích pohledávek až do celkové výše Kč 500,000.00, které mohou vzniknout od uzavření smlouvy do 15.5.2030

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 953

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , reg.č. 3552659843/1 ze dne 21.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.05.2008.

V-2085/2008-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

(3 z 8) Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- ke dni 21.2.2013, zajišťuje se příslušenství pohledávky

Oprávnění pro

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700

Praha 4, RČ/IČO: 00027383

Povinnost k

Parcela: 2959/589, Parcela: 953, Parcela: 954

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 131 EX-7512/2012 -14 (soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Liberec) ze dne 21.02.2013.

Z-1583/2013-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2019 11:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584797 Podivín

Kat.území: 723835 Podivín

List vlastnictví: 369

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Spěváčková Radka, Poříčí I. 103/36, 69145 Podivín,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-9285/2015 -23 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 24.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.06.2016. Zápis proveden dne 30.06.2016; uloženo na prac. Brno-město

Z-8595/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 953, Parcela: 954

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-9285/2015 -29 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 07.07.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-3922/2016-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 97 EX-9285/2015 - 29. Právní moc ke dni 18.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2019. Zápis proveden dne 06.02.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-514/2019-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2959/589

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-9285/2015 -29 ze dne 30.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 30.06.2016. Zápis proveden dne 07.07.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-3922/2016-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 97 EX-9285/2015 - 29. Právní moc ke dni 18.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.02.2019. Zápis proveden dne 06.02.2019; uloženo na prac. Břeclav

Z-514/2019-704

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Spěváčková Radka, Poříčí I. 103/36, 69145 Podivín,
RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-20546/2016 -11 ze dne 26.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2016. Zápis proveden dne 27.07.2016; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10852/2016-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2959/589, Parcela: 953, Parcela: 954

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 EX-20546/2016 -17 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2019 11:35:02

Okres: CZ0644 Břeclav
Kat.území: 723835 Podivín

Obec: 584797 Podivín

List vlastnictví: 369

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

02.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.08.2016. Zápis proveden dne
05.08.2016; uloženo na prac. Břeclav

Z-4528/2016-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 106/1991 kupní a darovací ze dne 27.12.1990 reg.dne 9.1.1991.

POLVZ:142/1991

Z-5200142/1991-704

Pro: Spěváčková Radka, Poříčí I. 103/36, 69145 Podivín

RČ/IČO: 7

- o Notářský zápis o vydržení NZ-233/2008 ze dne 28.04.2008.

Z-9202/2008-704

Pro: Spěváčková Radka, Poříčí I. 103/36, 69145 Podivín

RČ/IČO: 7

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě č.j.-1339/2009 -Fo v Břeclavi ze dne 15.04.2009. Právní moc ke dni 01.06.2009.

Z-5931/2009-704

Pro: Spěváčková Radka, Poříčí I. 103/36, 69145 Podivín

RČ/IČO: -

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

movitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

hotovil:
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.10.2019 11:40:13

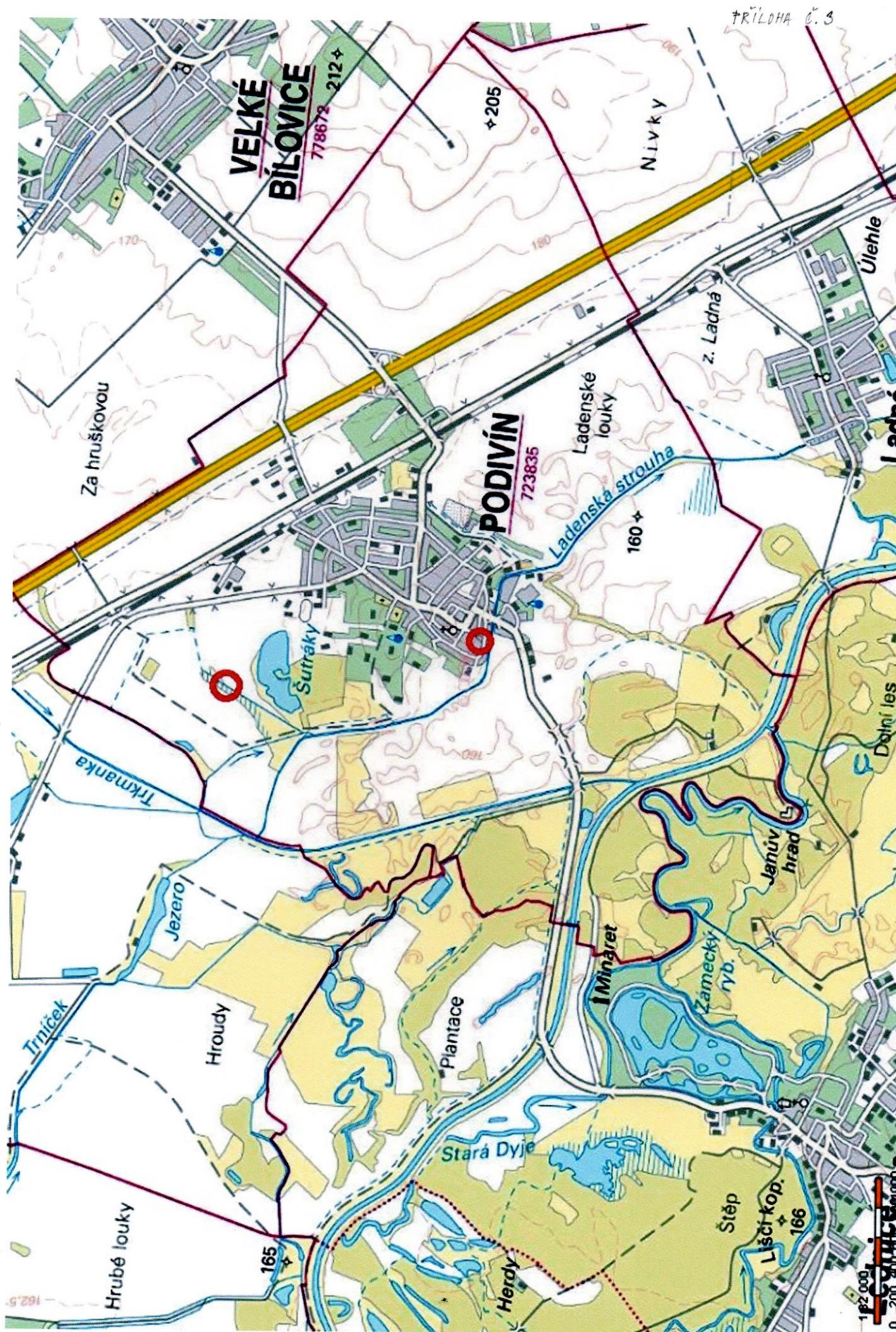
(4 Z B)

0342 / 23/0003

(A3 - 0342)



295





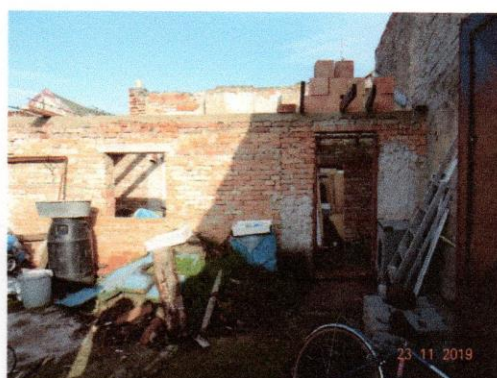
vstup do dvorní části na pozemku p.č. 954



pohled z ulice



předzahrádka



dvorní část na pozemku p. č. 953



přístřešek ve dvoře (pozemek p.č. 953)



dvorní část na pozemku p.č. 954



vstupní vrata z ulice



pozemek p. č. 2959/589