

Znalecký posudek

č. 455-38/2020

o ceně nemovitých věcí:

spoluvlastnického podílu id. 1/3 na pozemku p. č. KN 1567 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 662, rodinný dům, pozemku p. č. KN 1568 - zahrada, pozemku p. č. KN 890/18 – ostatní plocha, ostatní komunikace a pozemku p. č. KN 890/22 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vše včetně součástí a příslušenství, vše v obci Klobouky u Brna, na LV 2486 pro k. ú. Klobouky u Brna (kód 666408)

Vlastníci nemovitých věcí:

Marek Strachoň, Nádražní 662/37, 691 72 Klobouky u Brna, podíl 1/3
Robert Strachoň, Nádražní 662/37, 691 72 Klobouky u Brna, podíl 2/3



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:

1) Ivana Daňhelová, Nádražní 697/39, 691 72 Klobouky u Brna

2) Marek Strachoň, Nádražní 662/37, 691 72 Klobouky u Brna,
na základě pověření Okresního soudu v Břeclavi ze dne 10. 9. 2018, č.j. 15 EXE40/2018-21

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

č. spisu: 97EX1573/18

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

Datum místního šetření: 5. 9. 2020

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 5. 9. 2020

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Hodoníně dne 5. 10. 2020

Tento znalecký posudek obsahuje 34 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 7. 7. 2020, LV 2486
- 1.1.2 Kopie katastrální mapy ze dne 18. 9. 2020, z www.cuzk.cz
- 1.1.3 Projektová dokumentace rodinného domu (půdorysy, řez) a stavby ve dvoře (půdorysy)
- 1.1.4 Smlouva o zřízení věcného břemene č.: HO-014330027481/006 pro E.ON Distribuce, a.s. ze dne 23. 7. 2014, právní účinky k 23. 10. 2014. (V-5005/2014-735)
- 1.1.5 Smlouva darovací a dohoda o zřízení věcného břemene ze dne 16. 6. 2011, právní účinky k 17. 6. 2011. (V-1430/2011-735)
- 1.1.6 Výsledky místního šetření ze dne 5. 9. 2020, za účasti povinného, pana Marka Strachoně a spoluvlastníka pozemků pana Roberta Strachoně.
- 1.1.7 Informace z územního plánu města Klobouky u Brna.
- 1.1.8 Exekuční příkaz soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno - město, JUDr. Karla Urbana, č.j. 97EX 1573/18-18 ze dne 19. 9. 2018, k exekuci prodejem nemovitosti povinného, Marka Strachoně, a to: pozemku p. č. KN 1567, výměra 456 m² - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 662 – rodinný dům, pozemku p. č. KN 1568, výměra 300 m² – zahrada, pozemku p. č. KN 890/18 – ostatní plocha, ostatní komunikace a pozemku p. č. KN 890/22 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Hustopeče, pro obec Klobouky u Brna, k. ú. Klobouky u Brna, LV 2486
- 1.1.9 Usnesení č.j. 97EX 1573/18-53 soudního exekutora Exekutorského úřadu Brno - město, JUDr. Karla Urbana, ze dne 28. 7. 2020, o ustanovení znalce z oboru ceny a odhady nemovitostí pro vyhotovení znaleckého posudku.
- 1.1.10 Znalecké standardy
- 1.1.11 Věcná břemena od A do Z, Albert Bradáč a kolektiv, 4. vydání
- 1.1.12 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 1573/18-18 ze dne 19. 09. 2018 a to 1/3 spoluvlastnického podílu na:
pozemku p. č. KN 1567, o výměře 456 m², v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům, č. p. 662
pozemku p. č. KN 1568, o výměře 300 m², v druhu pozemku zahrada,
pozemku p. č. KN 890/18, o výměře 78 m², v druhu pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace,
pozemku p. č. KN 890/22, o výměře 34 m², v druhu pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace,
vše v obci Klobouky u Brna, k. ú. Klobouky u Brna (kód 666408), LV 2486
- 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 jsou pozemky: p. č. KN 1567 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č. p. 662, p. č. KN 168 - zahrada, p. č. KN 890/18 – ostatní plocha, ostatní komunikace a pozemek p. č. KN 890/22 – ostatní plocha, ostatní komunikace, vše včetně součástí a příslušenství, v obci a v katastrálním území Klobouky u Brna (kód 666408), zapsáno v katastru nemovitostí na LV 2486.

Dopisem ze dne 21. 8. 2019 byl vyzván znalcem povinný, pan Marek Strachoň, k umožnění prohlídky a zaměření nemovitých věcí v k. ú. a obci Klobouky u Brna – pozemku p. č. KN 1567 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č. p. 662, p. č. KN 168 - zahrada, p. č. KN 890/18 – ostatní plocha, ostatní komunikace a pozemek p. č. KN 890/22 – ostatní plocha, ostatní komunikace,

včetně jejich součástí a příslušenství a k předložení dokladů od nemovitých věcí (kolaudačních rozhodnutí, stavebních povolení, projektové dokumentace, dále nájemních smluv, smluv o věcných břemenech, apod.) a o sdělení dalších informací souvisejících s nemovitými věcmi, které mají vliv na určení jejich ceny. Místní šetření se uskutečnilo dne 5. 9. 2020 za účasti povinného, pana Marka Strachoně, spoluvlastníka nemovitých věcí, pana Roberta Strachoně a paní Bohdany Strachoňové, matky Roberta Strachoně a Marka Strachoně a spoluúživatelky oceňovaných nemovitých věcí. Znalci nebyl umožněn vstup na pozemky p. č. KN 1567 a p. č. KN 1568 ani do rodinného domu č. p. 662 na pozemku p. č. KN 1567 a jeho příslušenství. Při místním šetření byly znalci sděleny pouze ústní informace o stáří rodinného domu a jednopodlažní stavbě ve dvorní části (výměnek), o jejich dispozici a vybavení. Vizuální prohlídka nemovitých věcí byla tedy uskutečněna pouze ze strany ulice tak, jak to bylo možné. Zaměření nemovitých věcí (rodinného domu, výměnku a příslušenství) nebylo znalci dovoleno. Při místním šetření se zúčastnění dohodli na poskytnutí podkladů znalci (projektové dokumentace a smluv o věcných břemenech) dodatečně, do 16. 9. 2020. Výměry, potřebné pro ocenění nemovitých věcí znalec tedy určil z mapových podkladů a částečně projektové dokumentace, poskytnuté znalci dodatečně, 16. 9. 2020. Stav vnitřních konstrukcí a vybavení objektů nebyl znalcem zjištěn a pro potřeby tohoto znaleckého posudku je tedy uvažován jako standardní.

Informace o rodinném domě č. p. 662 a výměnku byly zjišťovány také na stavebním úřadě Městského úřadu v Kloboukách u Brna. V archivu stavebního úřadu Městského úřadu v Kloboukách u Brna, dle sdělení zástupce stavebního úřadu, žádné dokumenty k oceňovaným objektům nalezeny nebyly.

Jiné podklady týkající se oceňovaných nemovitých věcí nebyly znalci předloženy ani znalcem zjištěny. Znalec nepřebírá odpovědnost za odlišnost a takové rozdíly, které by mohly mít vliv na celkovou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Klobouky u Brna jsou město s 2447 obyvateli. Nachází se v Jihomoravském kraji, v okrese Břeclav, ve vzdálenosti cca 29 km jihovýchodně od města Brna. Klobouky u Brna se skládají ze dvou místních částí, samotných Klobouk a Bohumilic. V okolí města se nacházejí rozlehlé lesy, kopce Zumperk a Nedánov a velký počet vinic. Městem protéká Kloboucký potok. Severně od města vede silnice II/380 z Brna do Hodonína. Ve městě se nachází základní síť obchodů a služeb, městský úřad, pošta, bankomat, zdravotnická ambulantní péče (praktičtí lékaři pro dospělé a pro děti a dorost, stomatologové, gynekolog), lékárna, mateřská škola, základní škola, základní umělecká škola, městské víceleté gymnázium, městská střední odborná škola, městská knihovna, městské muzeum. Jsou zde ubytovací zařízení (motel, ubytování v soukromí), restaurace. Ze sportovních zařízení jsou to: fotbalové hřiště, dětské hřiště.

Oceňované nemovité věci, pozemek p. č. KN 1567, jehož součástí je rodinný dům č. p. 662 a pozemek p. č. KN 1568, vše včetně součástí a příslušenství, jsou situovány ve východní části města Klobouky u Brna, v obytné zóně, na ulici Nádražní. Vzdálenost do centra města (Městský úřad Klobouky u Brna) je cca 1230 m. V nejbližším okolí oceňovaných nemovitých věcí se nachází obytná zástavba.

Dle platného územního plánu města Klobouky u Brna se parcely č. 1567 a č. 1568 nacházejí v zastavěném území obce, v ploše označené „BR“ – bydlení v rodinných domech.

„BR“ – plochy bydlení v rodinných domech

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.

Podmínečné přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše.

Nepřípustné využití: bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání: připouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotu ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje.

Příjezd k oceňovanému pozemku p. č. KN 1567 je z ulice Nádražní po silnici na pozemku p. č. KN 1664/1 (LV 4014) a p. č. KN 1663/2 (LV 10001), přes zpevněnou plochu na pozemku p. č. KN 1663/1 (LV 10001). K pozemku p. č. KN 1568 je přístup přes oceňovaný pozemek p. č. KN 1567.

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 1567.

Zastávka veřejné autobusové dopravy je cca 450 m od domu, železniční zastávka v obci není.

Rodinný dům č. p. 662 na pozemku p. č. KN 1567 a pozemek p. č. KN 1568 včetně všech jejich součástí a příslušenství tvoří, ke dni ocenění, funkční celek.

Oceňované pozemky p. č. KN 1567 a p. č. KN 1568 na sebe vzájemně navazují a hraničí na západě s pozemkem p. č. KN 1565 (LV 1059), jehož součástí je rodinný dům č. p. 645 a pozemkem p. č. KN 1566 (LV 1059), na kterém se nachází zahrada za rodinným domem č. p. 645. Hranici mezi pozemky tvoří oplocení, stavby souseda a oceňované stavby. Na východě hraničí oceňované pozemky s pozemkem p. č. KN 1569 (LV 155), jehož součástí je rodinný dům č. p. 697 a s pozemkem p. č. KN 1570 (LV 155), na kterém se nachází zahrada za rodinným domem č. p. 697. Hranici mezi pozemky tvoří oplocení, stavby souseda a oceňovaná stavba rodinného domu. Ze strany ulice Nádražní oceňovaný pozemek p. č. KN 1567 od pozemku p. č. KN 1663/1 (LV 10001), na kterém se nachází zpevněná komunikace – chodník a veřejná zeleň, oddělen není. Na severu hraničí oceňovaný pozemek p. č. KN 1568 s pozemkem p. č. KN 1109/1 (LV 10001), na kterém se nachází koryto Klobouckého potoka.

Oceňované pozemky na sebe vzájemně navazují, jsou rovinaté a tvoří pás o šířce cca 14,50 m a délce cca 52,13 m. Na pozemku p. č. KN 1567 se nachází rodinný dům č. p. 662, jednopodlažní stavba k bydlení, pravděpodobně vedlejší stavby, venkovní úpravy - vstupní brána, zpevněné plochy, přípojky (vodovodní, kanalizační, plynovodní, elektro), zemní sklep. Pozemek p. č. KN 1568 je užíván jako zahrada za rodinným domem č. p. 662 na pozemku p. č. KN 1567. Na pozemku se nachází pravděpodobně drobné vedlejší stavby a venkovní úpravy - oplocení.

Rodinný dům č. p. 662

Objekt je řadový koncový, částečně podsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou s půdním prostorem částečně upraveným pro bydlení (podkrovím).

Objekt je napojen přípojkami na veřejnou vodovodní, kanalizační, plynovodní síť a zdroj nízkého napětí. Garáž se v rodinném domě nenachází.

Objekt je obydlen. Dle informace vlastníků objektu byl původní dům postaven v roce 1965. Dům byl průběžně opravován a udržován. Poslední větší rekonstrukce domu byla provedena v roce 2012. Byly provedeny nové rozvody vody, elektřiny, plynu, odpady, omítky, zateplení fasády, osazena plastová okna.

Dispozice objektu bydlení č. p. 662 (dle sdělení vlastníků)

I. podzemní podlaží: sklepy, kotelna.

II. nadzemní podlaží: tři obytné místnosti, kuchyň, koupelna, místnost WC

Podkroví: dvě obytné místnosti.

Konstrukce a vybavení

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

Obvodové zdivo je z cihel, tl. 450. Stropy jsou pravděpodobně s rovným podhledem. Střecha je sedlová, s dřevěným krovem a krytinou ze střešních tašek. Klempířské konstrukce jsou úplné, z pozinkovaného plechu.

Povrchy vnitřních stěn nebylo možno zjistit. Fasádní omítka je vápenná dvouvrstvá.

Okna jsou plastová. Venkovní dveře jsou plastové. Vnitřní dveře jsou pravděpodobně běžného provedení. Povrchy podlah nebyly zjištěny.

Elektroinstalace je pravděpodobně světelná a motorová s pojistkami. Dům není opatřen bleskosvodem.

V domě je pravděpodobně rozvod studené a teplé vody do kuchyně, koupelny a místnosti WC.

Vytápění je ústřední, plynovým kotlem. Ohřev vody je zajištěn bojlerem.

Vnitřní hygienické vybavení – nebylo zjištěno, je pravděpodobně standardního provedení.

Kanalizace je provedena z kuchyně, koupelny, místnosti WC.

Zařízení kuchyně – nebylo zjištěno.

Zvláštní vybavení – nebylo zjištěno.

Zjištěné závady:

Závady na oceňované nemovité věci nebylo možno zjistit.

Jednopodlažní stavba k bydlení ve dvorní části

Objekt je samostatný, nepodsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou s půdním prostorem neupraveným pro bydlení. Půdorysně má přibližně tvar obdélníku.

Objekt je užíván, dle sdělení spoluvlastníků nemovitých věcí, paní Bohdanou Strachonovou. Dle informace vlastníků byl objekt postaven v roce 2012.

Dispozice objektu (dle sdělení vlastníků)

I. nadzemní podlaží: dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelna, místnost WC.

Konstrukce a vybavení

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

Obvodové zdivo je, z cihel, tl. 450. Stropy jsou pravděpodobně s rovným podhledem. Střecha je sedlová, s dřevěným krovem a krytinou ze střešních tašek.

Klempířské konstrukce jsou úplné, z pozinkovaného plechu.

Povrchy vnitřních stěn nebylo možno zjistit. Fasádní omítka je vápenná dvouvrstvá.

Okna jsou plastová. Venkovní dveře jsou plastové. Vnitřní dveře jsou pravděpodobně běžného provedení. Povrchy podlah nebyly zjištěny.

Elektroinstalace je pravděpodobně světelná a motorová s pojistkami. Dům není opatřen bleskosvodem.

V domě je pravděpodobně rozvod studené a teplé vody do kuchyně, koupelny a místnosti WC.

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

Vytápění je krbovými kamny. Ohřev vody je zajištěn bojlerem. Vnitřní hygienické vybavení – nebylo zjištěno..

Kanalizace je provedena z kuchyně, koupelny, místnosti WC.

Zařízení kuchyně – nebylo zjištěno.

Zvláštní vybavení – nebylo zjištěno.

Zjištěné závady:

Závady na oceňované nemovité věci nebylo možno zjistit.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn vstup na oceňované pozemky a prohlídka objektů na těchto pozemcích, nejsou objekty, tvořící příslušenství rodinného domu č. p. 662, ve znaleckém posudku popsány.

Oceňované pozemky p. č. KN 890/18 a p. č. KN 890/22 se nacházejí ve vnitřním zastavěném území města, na ulici Chaloupky, v ploše označené v územním plánu města jako plochy „BR“ – *bydlení v rodinných domech*.

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech

Přípustné využití: místní a účelové komunikace, veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně, dětská hřiště, související technická infrastruktura, občanské vybavení místního významu, parkoviště pro osobní automobily o velikosti do 10 parkovacích míst, řadové garáže o úhrnné kapacitě do 10 míst, rodinné vinné sklepy.

Podmínečně přípustné využití: pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v ploše.

Nepřípustné využití: bydlení v bytových domech, veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez hygienické limity, veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, občanské vybavení vyššího významu, dopravní terminály a centra dopravních služeb, malé i velké stavby odpadového hospodářství, čerpací stanice pohonných hmot.

Podmínky prostorového uspořádání: přípouští se objekty o výšce do 2 nadzemních podlaží, u objektů v souvislé uliční zástavbě musí výška objektů (římsy) zohlednit výšku okolních staveb, aby nebyla narušena architektonická jednotka ulice jako celku. Koeficient zastavění plochy se nestanovuje

Vzdálenost do centra města (Městský úřad Klobouky u Brna) je cca 620 m. V nejbližším okolí oceňovaných nemovitých věcí se nachází obytná zástavba.

K hranici oceňovaných pozemků p. č. KN 890/18 a p. č. KN 890/22 je příjezd a přístup po nezpevněné místní komunikaci na pozemku p. č. KN 890/1 (LV 10001). V místě je možnost napojení na rozvod elektřiny, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod (inženýrské sítě nejsou u hranice pozemků). Parkovací možnosti v okolí oceňovaných nemovitých věcí jsou omezené, a to na místních komunikacích v okolí.

Zastávka veřejné autobusové dopravy je ve vzdálenosti cca 80 m.

Pozemky jsou mírně svažité s orientací na severovýchod, vzájemně na sebe navazují a tvoří pás o délce cca 16,30 m a šířce cca 16,90 m. Pozemek p. č. KN 890/18 má tvar rovnoramenného lichoběžníku, p. č. KN 890/22 má tvar lichoběžníkový. Ke dni místního šetření jsou užívány jako veřejné prostranství a jsou pokryty travním porostem.

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou oceňované nemovité věci zatíženy věcnými břemeny, a to:

1. věcným břemenem bezplatného doživotního práva bydlení a užívání jedné místnosti situované v přízemí rodinného domu č. p. 662 na pozemku p. č. KN 1567 při pohledu vlevo od vchodu, spoluužívání vchodu do domu, chodby, koupelny, WC, dále pozemku p. č. KN 1567 o výměře 456 m², pozemku p. č. KN 1568 o výměře 300 m², p. č. KN 890/18 o výměře 78 m² a p. č. KN 890/22 o výměře 34 m² vše v k. ú. a obci Klobouky u Brna na LV 2486 pro Bohdanu Strachoňovou, na základě smlouvy darovací a dohodě o zřízení věcného břemene ze dne 16. 6. 2011 (Právní účinky ke dni 17. 6. 2011, V-1430/2011-735).
2. věcným břemenem zřizování a provozování vedení – umístění nového kabelového vedení NN a nové skříňe SS100/NKEP na pozemku p. č. 1567 v obci a k. ú. Klobouky u Brna, LV 2486 pro E.ON Distribuce, a.s., na základě smlouvy o zřízení věcného břemene č. HO-014330027481/006 ze dne 23. 7. 2014 (Právní účinky od 23. 10. 2014, V-5005/2014-735)

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. 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 pomocná metoda ke zjištění obvyklé ceny je ve znaleckém posudku uvedena 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.).

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 Klobouky u Brna (666408), pozemky p. č. KN 1567, p. č. KN 1568, p. č. KN 890/18 a p. č. KN 890/22.

Počet obyvatel pro město Klobouky u Brna, dle malého lexikonu obcí pro rok 2019: 2447

2.1.1.1 Pozemek p. č. KN 1567 o výměře 456 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 rodinného domu č. p. 662, jednopodlažní stavba k bydlení, pravděpodobně vedlejší stavby, venkovní úpravy - vstupní brána, zpevněné plochy, přípojky (vodovodní, kanalizační, plynovodní, elektro), zemní sklep.

Obec Klobouky u Brna nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

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

Klobouky u Brna		
Malý lexikon obcí ČR 2019	Počet obyvatel obce	2 447
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Břeclav	Kč/m ² 1337

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	II.	Od 2001 do 5000 obyvatel	0,80
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	VI.	Ostatní	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost	0,98
Zákl. cena: $ZC = ZC_{v1} \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$				453,00

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	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní - prodej podílu	-0,04
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				-0,05
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: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				0,950

Index omezujících vlivů pozemku: Io - 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	II.	Ochranné pásmo NN	-0,01
P5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $I_o = 1 + \sum P1-6$				0,990

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	II.	Občanská vybavenost je částečně dostupná	-0,01
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Možnost příjezdu motorovým vozidlem, parkování na pozemku	0,01
P7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201m do 1000m	-0,01
P8	Výhodnost 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 ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2_{-11})$				0,970

Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1: $I = IT \times IO \times IP$				0,912
Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$			Kč/m ²	413,14
Základní cena upravená redukcí: $ZCU1 = ZC \times (200 + 0,8 \times \sum v_{pi}) / \sum v_{pi}$			Kč/m ²	0,00
Výměra pozemku:			m ²	456,00
Cena pozemku:			Kč	188 391,84
Zaokrouhлено dle § 50			Kč	188 390,00

Cena pozemku p. č. KN 1567 o výměře 456 m² činí ke dni odhadu 188 390 Kč.

2.1.1.2 Stavby na pozemku p. č. KN 1567

2.1.1.2.1 Rodinný dům č. p. 662, § 35

Výměry pro ocenění:

Délka I. NP: 1,50m až 11,20 m, šířka I. NP: 2,30m až 12,60m, světlá výška I. NP: 2,80 m, tloušťka stropní konstrukce 0,40m, délka I. PP: 4,85m až 9,70m, šířka I. PP: 6,15m až 10,30m, světlá výška I. PP: 2,10 m, tloušťka stropní konstrukce 0,35m, výška střechy: 5,20m (pro nezajištění přístupu k objektu byly rozměry určeny z katastrální mapy www.cuzk.cz, předložené projektové dokumentace, informací získaných od vlastníků a odhadem).

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)

$$Os = (9,70m \times 6,15m + 4,85m \times 4,15m) \times (2,10m + 0,35m) = \underline{203,44 \text{ m}^3}$$

b) Obestavěný prostor vrchní stavby (Ov)

$$Ov_{INP} = (9,70m \times 10,30m \times (2,80m + 0,40m)) + (6,30m \times 2,30m \times 3,50m) + (7,00m \times 1,50m \times 4,00m) = \underline{412,43 \text{ m}^3}$$

c) Obestavěný prostor zastřešení (Oz)

$$Oz = 9,70m \times 10,30m \times 5,20m/2 = \underline{259,77 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor celkem:

$$OP = Os + Ov + Oz = 203,44 \text{ m}^3 + 412,43 \text{ m}^3 + 259,77 \text{ m}^3 = \underline{875,64 \text{ m}^3}$$

Zastavěná plocha:

$$I. \text{ podzemní podlaží: } 9,70m \times 6,15m + 4,85m \times 4,15m = 79,78 \text{ m}^2$$

$$I. \text{ nadzemní podlaží: } 9,70m \times 10,30m + 6,30m \times 2,30m + 7,00m \times 1,5m = 124,90 \text{ m}^2$$

$$\text{podkroví: } 9,70m \times 10,30m = 99,91 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{podlažnost: } (79,78 + 124,90 + 99,91)/124,90 = 2,44}$$

Zjištění charakteru objektu

Objekt je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, sedlovou střechu s půdním prostorem s částečným podkrovím, 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. 662, § 35

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

Klobouky u Brna		
Malý lexikon obcí ČR 2019	Počet obyvatel obce	2 447
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl. č. 2, tab.1	Břeclav	Kč/m2 1337

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	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní - prodej podílu	-0,04
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				-0,05
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: $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times (1 + \sum P1-5)$				0,950

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.	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	II.	Občanská vybavenost je částečně dostupná	-0,01
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Možnost příjezdu motorovým vozidlem, parkování na pozemku	0,01
P7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201m do 1000m	-0,01
P8	Výhodnost 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 ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2-11)$				0,970

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

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Vi
0	Typ stavby	III.	Podsklepený se šikmou střechou, 1NP, zděný	C
1	Druh stavby	II.	Řadový RD	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45cm	0,00
4	Podlažnost	III.	2,44	0,02
5	Napojení na veřejné sítě	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace, plyn	0,08
6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední plynové	0,00
7	Základní příslušenství v RD	III.	Úplné	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	III.	Vedlejší stavby do 25 m ²	0,10
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m ² do 800m ²	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu	0,00
				0,19
13	Stavebně-technický stav	II.	Stavba je v dobrém stavu	1,00
s	s = 1 - 0,005 x y		55	0,73
s	s upravené			0,83
Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + V_{1-12}) \times V_{13}$				0,988

Základní cena upravená: ZCU = ZC x I_v	Kč/m ³	2 232,88
Obestavěný prostor rodinného domu	m ³	604,12
Cena RD (vč.přisl.) bez pozemku: CSp=OPxZCUxITxIP	Kč	1 243 036,66
Zaokrouhleno dle § 50	Kč	1 243 040,00

Cena rodinného domu č. p.662 na pozemku p. č. KN 1567 ke dni odhadu činí 1 243 040 Kč.

2.1.1.2.2 Jednopodlažní stavba k bydlení ve dvorní části, § 35

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 7,00m, délka 9,70m, výška I. nadzemního podlaží 2,60m, výška střechy 3,50m (pro nezajištění přístupu k objektu byly rozměry určeny z katastrální mapy www.cuzk.cz, předložené projektové dokumentace, informací získaných od vlastníků a odhadem).

a) *Obestavěný prostor spodní stavby (Os)*

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

b) *Obestavěný prostor vrchní stavby (Ov)*

$$Ov_{I.NP} = 7,00\text{m} \times 9,70\text{m} \times (2,60\text{m} + 0,10\text{m}) = \underline{183,33 \text{ m}^3}$$

c) *Obestavěný prostor zastřešení (Oz)*

$$Oz = 7,00\text{m} \times 9,70\text{m} \times 3,50\text{m}/2 = \underline{118,83 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor celkem:

$$OP = Os + Ov + Oz = 0 \text{ m}^3 + 183,33 \text{ m}^3 + 118,83 \text{ m}^3 = \underline{302,16 \text{ m}^3}$$

Zastavěná plocha:

$$I. \text{ nadzemní podlaží: } 7,00\text{m} \times 9,70\text{m} = 67,90 \text{ m}^2$$

Zjištění charakteru objektu

Objekt je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez podkrovní konstrukce zděná. Objekt nemá žádné provozní místnosti, má jeden samostatný byt.

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

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 jednopodlažní budovy bez č. p., § 35

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

Klobouky u Brna		
Malý lexikon obcí ČR 2019	Počet obyvatel obce	2 447

Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Břeclav	Kč/m ² 1337

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	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní - prodej podílu	-0,04
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				-0,05
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)				0,950

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.	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	II.	Občanská vybavenost je částečně dostupná	-0,01
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Možnost příjezdu motorovým vozidlem, parkování na pozemku	0,01
P7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201m do 1000m	-0,01
P8	Výhodnost 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 ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: IP = P1 x (1 + ∑ P2-11)				0,970

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

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Vi
0	Typ stavby	III.	Nepodsklepený se šikmou střechou, 1NP, zděný	A
1	Druh stavby	III.	Samostatný RD	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45cm	0,00
4	Podlažnost	I.	1	0,00
5	Napojení na veřejné síť	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace, plyn	0,08
6	Způsob vytápění stavby	I.	Krbová kamna	-0,08
7	Základní příslušenství v RD	III.	Úplné	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.	Bez vedlejších staveb	0,00

11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m2 do 800m2	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu	0,00
				0,00
13	Stavebně-technický stav	II.	Stavba je v dobrém stavu	1,00
s	s = 1 - 0,005 x y		8	0,96
s	s upravené			0,96
Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + V1-12) \times V13$				0,960

Základní cena upravená: ZCU = ZC x I_v	Kč/m3	2 169,60
Obestavěný prostor rodinného domu	m3	302,16
Cena RD (vč.přisl.) bez pozemku: CSp=OPxZCUxITxIP	Kč	604 104,38
Zaokrouhlo dle § 50	Kč	604 100,00

Cena jednopodlažní stavby bez č. p. na pozemku p. č. KN 1567 ke dni odhadu činí 604 100 Kč.

2.1.1.3 Ocenění věcných břemen § 16b zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Jako věcná břemena vážnoucí na oceňované nemovité věci, pozemku p. č. KN 1567, je oceněno:

2.1.1.3.1 Podzemní vedení NN a skříň SS100/NKEP (distribuční soustava).

2.1.1.3.2 Právo doživotního užívání a bydlení.

2.1.1.3.1 Podzemní vedení NN a skříň SS100/NKEP (distribuční soustava).

2.1.1.3.1.1 Obsahem věcného břemene je:

1. Právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu na pozemku
2. Právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění

2.1.1.3.1.2 Popis věcného břemene

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je pozemek p. č. KN 1567 zatížen věcným břemenem podzemního vedení NN a skříní SS100/NKEP. Při místním šetření a z geometrického plánu, který je součástí smlouvy o zřízení věcného břemene č. HO-014330027481/006 znalec zjistil, že skříň SS100/NKEP se nachází u hranice pozemku p. č. KN 1567 s veřejným prostranstvím na parcele č. KN 1663/1 (LV 10001) a podzemní vedení NN je vedeno od této skříně v předzahrádce kolmo k rodinnému domu č. p. 662 a podél obvodové zdi rodinného domu dále ke vchodu do rodinného domu č. p. 662.

2.1.1.3.1.3 Ocenění věcného břemene

1. Právo umístění kabelového vedení NN a skříně SS100/NKEP na pozemku p. č. KN 1567

Míra omezení vlastnického práva spočívá ve snížené využitelnosti pozemku podzemním elektrickým vedením NN a nadzemní skříní SS100/NKEP v rozsahu dle geometrického plánu.

Dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. se služebnosti oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši ceny obvyklé, nebo ročního užítku zjištěného ze smlouvy, nebo rozhodnutí příslušného orgánu, není-li o více jak 1/3 nižší než cena obvyklá. Výše ročního užítku se pak násobí počtem let užívání práva, nejvíce však pěti.

Roční užitek ze smlouvy o věcném břemeni zjištěn nebyl. Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. Vzhledem k uvedenému bude pro výpočet použit roční užitek procentem z ceny obvyklé.

Dle oceňovacího předpisu a odborné literatury (znaleckého standardu č. 4 znaleckého ústavu AREAS Brno, s.r.o.) se nájemné zjišťuje procentní sazbou z obvyklé ceny nemovité věci. Procentní sazba nájemného z obvyklé ceny pozemků určených k bydlení a rekreaci činí, dle znaleckého standardu, 3,00% až 6,00%.

S ohledem na způsob užívání oceňovaného pozemku znalec stanovuje pro výpočet procentní sazbu 4,00%.

Průzkumem trhu v dané lokalitě bylo zjištěno, že ceny pozemků určených k výstavbě rodinných domů v dané lokalitě (Klobouky u Brna a okolí do 10 km) se pohybují v rozmezí 504 – 3 800 Kč/m². Jako

obvyklá cena pro pozemek p. č. KN 1567 byla stanovena cena 1 750 Kč/m². Nájemné by pak činilo: 0,04 x 1 750 Kč/m² = 70,00 Kč/m².

Plocha pro výpočet věcného břemene:

Dle geometrického plánu se zaměřením věcného břemene, který je součástí smlouvy o zřízení věcného břemene č. HO-014330027481/006 činí plocha pro výpočet věcného břemene: 4,40m²

Použité nájemné pro výpočet: 70,00Kč/m²

Výpočet ceny věcného břemene:

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	70,00 Kč/m ²
Roční užitek z výměry 4,40m ²	308,00 Kč
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	0 Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy	neurčeno
Uvažovaný počet let práva užívání pro výpočet	5 let
Cena věcného břemene (roční užitek x počet let)	1 540,00 Kč
Věcné břemeno práva umístění stavby celkem zaokrouhleno.....	1 540,00 Kč

2. Právo vstupu a vjezdu na pozemek p. č. KN 1567 za účelem odstranění poruchy, provedení úprav za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonosti distribuční soustavy, včetně jejího odstranění

Jde o povinnost umožnit provoz, údržbu a odstraňování poruch, provádění oprav a rekonstrukcí, kontrolu a likvidaci elektrovodu, a tím přístup na pozemek.

Plocha pro výpočet věcného břemene:

Geometrický plán se zaměřením věcného břemene tuto plochu neurčuje, proto je plocha pro výpočet stanovena znalcem z mapových podkladů: 13,20m²

Použité nájemné pro výpočet: 70,00Kč/m²

Výpočet ceny věcného břemene:

Roční jednotkové nájemné dosažitelné	70,00 Kč/m ²
Roční užitek z výměry 13,20m ²	924,00 Kč
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	0 Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy	neurčeno
Uvažovaný počet let práva užívání pro výpočet	5 let
Cena věcného břemene (roční užitek x počet let)	4 620,00 Kč
Věcné břemeno práva vstupu a vjezdu na pozemek celkem zaokrouhleno.....	4 620,00 Kč

3 Rekapitulace ceny věcného břemene:

1. právo umístění distribuční soustavy na pozemku p. č. KN 1567.....	1 540 Kč
2. právo vstupu, vjezdu na pozemek p. č. KN 1567.....	4 620 Kč
Zjištěná cena celkem	6 160 Kč

2.1.1.3.2 Věcné břemeno doživotního užívání

2.1.1.3.2.1 Popis věcného břemene

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je pozemek p. č. KN 1567 zatížen věcným břemenem užívání a bydlení. Ze smlouvy darovací a dohody o zřízení věcného břemene ze dne 16. 6. 2011 (právní účinky vkladu práva ke dni 17. 6. 2011) vyplývá, že „obdarovaní, Robert Strachoň a Marek Strachoň, zřizují dárkyni, své matce Bohdaně Strachoňové, věcné břemeno spočívající v **bezplatném doživotním právu bydlení a užívání jedné místnosti situované v přízemí rodinného domu č. p. 662 na pozemku p. č. 1567, při pohledu vlevo od vchodu, spoluužívání vchodu do domu, chodby, koupelny, WC a dále pozemku p. č. 1567 o výměře 456 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří**, pozemku p. č. 1568 o výměře 300 m², vedeného jako zahrada, pozemku p. č. 890/18 o výměře 78 m², vedeného jako ostatní plocha a pozemku p. č. 890/22 o výměře 34 m², vedeného jako ostatní plocha, vše zapsané pro k. ú. a obec Klobouky u Brna, okres Břeclav, v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Hustopeče, na LV 2486“.“.

2.1.1.3.2.2 Ocenění věcného břemene

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo věcného břemene (služebnost) oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítu se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva. Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítu.

Obvyklé nájemné za pronájem rodinných domů a pozemků:

Rodinný dům

Pro zjištění ročního užítu se používá obvyklé nájemné za obdobné prostory srovnatelné kvality, velikosti, polohy, atd.. Pro stanovení užítu z věcného břemene vychází zpracovatel posudku z obvyklého nájemného získaného z vlastní databáze, z databáze realitních kanceláří, spolupracujících znalců a realitních internetových serverů. Po porovnání cen na trhu bylo zjištěno, že v dané lokalitě jsou nabízeny pronájmy obdobných nemovitostí (bytů a rodinných domů) v cenách 212 Kč/m²/měsíc až 533 Kč/m²/měsíc, v závislosti na velikosti pronajímaného prostoru, jeho vybavenosti a poloze nemovitosti na území obce, atraktivnosti obce. Na základě toho, že objekt je situován v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností, s možností parkování na pozemku, stanovuje znalec do výpočtu jako obvyklé nájemné – 280 Kč/m²/měsíc (3 360 Kč/m²/rok). Náklady oprávněné na zachování a opravy nemovitých věcí nejsou ve smlouvě stanoveny.

Pozemek

Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. Vzhledem k uvedenému bude pro výpočet použit roční užitek procentem z ceny obvyklé. Dle oceňovacího předpisu a odborné literatury (znaleckého standardu č. 4 znaleckého ústavu AREAS Brno, s.r.o.) se nájemné pro pozemky zjišťuje procentní sazbou z obvyklé ceny nemovité věci. Procentní sazba nájemného z obvyklé ceny pozemků určených k bydlení a rekreaci činí, dle znaleckého standardu, 3,00% až 6,00%. S ohledem na způsob užívání oceňovaného pozemku znalec stanovuje pro výpočet procentní sazbu 4,00%.

Průzkumem trhu v dané lokalitě bylo zjištěno, že ceny pozemků určených k výstavbě rodinných domů v dané lokalitě (Klobouky u Brna a okolí do 10 km) se pohybují v rozmezí 504 – 3 800 Kč/m². Jako obvyklá cena pro pozemek p. č. KN 1567 byla stanovena cena 1 750 Kč/m². Nájemné by pak činilo: 0,04 x 1 750 Kč/m² = 70,00 Kč/m².

Dle projektové dokumentace byly v rodinném domě zjištěny pro výpočet následující výměry ploch :

Vstup: 4,05 m ² /3 =	1,35 m ²
Chodba: 9,15 m ² /3 =	3,05 m ²
Pokoj =	14,02 m ²
Koupelna: 3,36 m ² /3 =	1,12 m ²
Místnost WC: 0,99 m ² /3 =	0,33 m ²
Celkem =	19,87 m ²
Pozemek p. č. KN 1567: (456,00 m ² – 124,90 m ²)/3 =	110,37 m ²

Příjmy:

Nájemné - předpoklad:

Rodinný dům včetně pozemku: 3 360 Kč/m²/rok x 19,87 m² + 70 Kč/m² x 110,37 m² = 74 490 Kč/rok

Výpočet ceny věcného břemene

Roční užitek vyplývající z věcného břemene	74 490 Kč
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	0 Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy	doživotně
Uvažovaný počet let užívání práva pro výpočet	10
Cena věcného břemene obvyklá (roční užitek x 10)	744 900 Kč

2.1.1.4 Rekapitulace ceny nemovité věci, pozemku p. č. KN 1567

2.1.1.1.1 Pozemek p. č. KN 1567	188 390 Kč
2.1.1.2.1 Objekt bydlení č. p. 662	1 243 040 Kč
2.1.1.2.2 Jednopodlažní stavba - výměnek	604 100 Kč
Cena celkem zjištěná	2 035 530 Kč
2.1.1.3.1 věcné břemeno distribuční soustavy	- 6 160 Kč
2.1.1.3.2 věcné břemeno doživotního užívání	- 744 900 Kč
Cena celkem zjištěná celkem	1 284 470 Kč

Cena pozemku p. č. KN 1567 bez věcných břemen ke dni ocenění činí 2 035 530 Kč.

Cena pozemku p. č. KN 1567 po odečtení věcných břemen ke dni ocenění činí 1 284 470 Kč.

2.1.1.2 Pozemek p. č. KN 1568 o výměře 300 m², zahrada - § 3

Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek tvoří, ke dni ocenění funkční celek s pozemkem p. č. KN 1567, jehož součástí je rodinný dům č. p. 662. Na pozemku se nachází pravděpodobně drobné vedlejší stavby a venkovní úpravy - oplocení.

Obec Klobouky u Brna nemá cenovou mapu stavebních pozemků.

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

Klobouky u Brna		
Malý lexikon obcí ČR 2019	Počet obyvatel obce	2 447
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Břeclav Kč/m ²	1337

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	II.	Od 2001 do 5000 obyvatel	0,80
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	VI.	Ostatní	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost	0,98
Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6				453,00

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	III.	Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
P3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní - prodej podílu	-0,04
P5	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				-0,05
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 + Σ P1-5)				0,950

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 užívání	0,00
P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: lo = 1 + ΣP1-6				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	II.	Občanská vybavenost je částečně dostupná	-0,01
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné komun., dobré parkovací možn.	0,00
P7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka od 201m do 1000m	-0,01
P8	Výhodnost 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 ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2_{-11})$				0,960

Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1: $I = IT \times IO \times IP$				0,912
Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$			Kč/m ²	413,14
Základní cena upravená redukcí: $ZCU1 = ZC \times (200 + 0,8 \times \sum v_{pi}) / \sum v_{pi}$			Kč/m ²	0,00
Výměra pozemku:			m ²	300,00
Cena pozemku:			Kč	123 942,00
Zaokrouhлено dle § 50			Kč	123 940,00

Cena pozemku p. č. KN 1568 o výměře 300 m² činí ke dni odhadu 123 940 Kč.

2.1.1.2.2 Věcné břemeno doživotního spoluužívání
2.1.1.2.2.1 Popis věcného břemene

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je pozemek p. č. KN 1568 zatížen věcným břemenem užívání. Ze smlouvy darovací a dohody o zřízení věcného břemene ze dne 16. 6. 2011 (právní účinky vkladu práva ke dni 17. 6. 2011) vyplývá, že „obdarovaní, Robert Strachoň a Marek Strachoň, zřizují dárkyni, své matce Bohdaně Strachoňové, věcné břemeno spočívající v bezplatném doživotním právu bydlení a užívání jedné místnosti situované v přízemí rodinného domu č. p. 662 na pozemku p. č. 1567, při pohledu vlevo od vchodu, **spoluužívání** vchodu do domu, chodby, koupelny, WC a dále pozemku p. č. 1567 o výměře 456 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, **pozemku p. č. 1568 o výměře 300 m², vedeného jako zahrada**, pozemku p. č. 890/18 o výměře 78 m², vedeného jako ostatní plocha a pozemku p. č. 890/22 o výměře 34 m², vedeného jako ostatní plocha, vše zapsané pro k. ú. a obec Klobouky u Brna, okres Břeclav, v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Hustopeče, na LV 2486“.

2.1.1.2.2.2 Ocenění věcného břemene

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo věcného břemene (služebnost) oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítu se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva. Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítu.

Obvyklé nájemné za pronájem pozemků:

Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. Vzhledem k uvedenému bude pro výpočet použit roční užitek procentem z ceny obvyklé. Dle oceňovacího předpisu a odborné literatury (znaleckého standardu č. 4 znaleckého ústavu AREAS Brno, s.r.o.) se nájemné pro pozemky zjišťuje procentní sazbou z obvyklé ceny nemovité věci. Procentní sazba nájemného z obvyklé ceny pozemků určených k bydlení a rekreaci činí, dle znaleckého standardu, 3,00% až 6,00%.

S ohledem na způsob užívání oceňovaného pozemku znalec stanovuje pro výpočet procentní sazbu 4,00%.

Průzkumem trhu v dané lokalitě bylo zjištěno, že ceny pozemků určených k výstavbě rodinných domů v dané lokalitě (Klobouky u Brna a okolí do 10 km) se pohybují v rozmezí 504 – 3 800 Kč/m². Jako obvyklá cena pro pozemek p. č. KN 1567 byla stanovena cena 1 750 Kč/m². Nájemné by pak činilo: 0,04 x 1 750 Kč/m² = 70,00 Kč/m².

Výměra pozemku pro výpočet:

Pozemek p. č. KN 1568: 300,00 m²/3 = 100,00 m²

Příjmy:

Nájemné - předpoklad:

Rodinný dům včetně pozemku: 70Kč/m² x 100 m² = 7 000 Kč/rok

Výpočet ceny věcného břemene jako užítku oprávněného

Roční užitek vyplývající z věcného břemene 7 000Kč
 Roční užitek zjištěný ze smlouvy 0Kč
 Počet let užívání práva podle smlouvy doživotně
 Uvažovaný počet let práva užívání pro výpočet 10
Cena věcného břemene obvyklá (roční užitek x 10)..... 70 000Kč

2.1.1.2.3 Výsledná cena pozemku p. č. KN 1568

2.1.1.2.1 pozemek p. č. KN 1568 123 940 Kč

2.1.1.2.2 věcné břemeno doživotního spoluužívání - 70 000 Kč

Cena celkem zjištěná celkem 53 940 Kč

Cena pozemku p. č. KN 1568 bez věcného břemene ke dni ocenění činí 123 940Kč.

Cena pozemku p. č. KN 1568 po odečtení věcného břemene ke dni ocenění činí 53 940Kč.

2.1.1.3 Pozemek p. č. KN 890/18 o výměře 78 m², ostatní plocha – ostatní komunikace, § 4

Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle územního plánu města Klobouky u Brna se jedná o nezastavěný stavební pozemek, který se nachází v ploše označené „BR“ – bydlení v rodinných domech.

Pozemek je situován v zastavěném území města. K pozemku je umožněn příjezd po nezpevněné komunikaci.

Pozemek je mírně svažité s orientací na severovýchod a má tvar rovnoramenného lichoběžníku. Ke dni místního šetření je užíván jako veřejné prostranství a je pokryt travním porostem.

2.1.1.3.1 Cena stavebního pozemku podle § 4, odst. (3) a přílohy č. 3 vyhlášky

Klobouky u Brna		
Malý lexikon obcí ČR 2020	Počet obyvatel obce	2 447
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku výjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Břeclav	Kč/m2 1337

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	II.	Od 2001 do 5000 obyvatel	0,80
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	VI.	Ostatní	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobus. zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost	0,98
Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6				453,00

Index polohy pro pozemky: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Kategorie a charakter pozemních komunikací	IV.	Veřejné prostranství	-0,10
P2	Charakter a zastavěnost území	I.	V k.ú. sídelní části obce	0,05
P3	Povrchy	III.	Veřejná zeleň	0,00
P4	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
P5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index polohy: $I = P5 \times (1 + \sum P1_{-4})$				0,285

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	129,11
Výměra pozemku:		m ²	78,00
Cena pozemku:		Kč	10 070,58
Zaokrouhлено dle § 50		Kč	10 070,00

Cena pozemku p. č. KN 890/18 o výměře 78 m² činí ke dni odhadu 10 070 Kč.

2.1.1.3.2 Věcné břemeno doživotního spoluužívání
2.1.1.3.2.1 Popis věcného břemene

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je pozemek p. č. KN 890/18 zatížen věcným břemenem užívání. Ze smlouvy darovací a dohody o zřízení věcného břemene ze dne 16. 6. 2011 (právní účinky vkladu práva ke dni 17. 6. 2011) vyplývá, že „obdarovaní, Robert Strachoň a Marek Strachoň, zřizují dárkyni, své matce Bohdaně Strachoňové, věcné břemeno spočívající v bezplatném doživotním právu bydlení a užívání jedné místnosti situované v přízemí rodinného domu č. p. 662 na pozemku p. č. 1567, při pohledu vlevo od vchodu, **spoluužívání** vchodu do domu, chodby, koupelny, WC a dále pozemku p. č. 1567 o výměře 456 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p. č. 1568 o výměře 300 m², vedeného jako zahrada, **pozemku p. č. 890/18 o výměře 78 m², vedeného jako ostatní plocha** a pozemku p. č. 890/22 o výměře 34 m², vedeného jako ostatní plocha, vše zapsané pro k. ú. a obec Klobouky u Brna, okres Břeclav, v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Hustopeče, na LV 2486“.

2.1.1.3.2.2 Ocenění věcného břemene

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo věcného břemene (služebnost) oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítu se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva. Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítu.

Obvyklé nájemné za pronájem pozemků:

Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. Vzhledem k uvedenému bude pro výpočet použit roční užitek procentem z ceny obvyklé. Dle oceňovacího předpisu a odborné literatury (znaleckého standardu č. 4 znaleckého ústavu AREAS Brno, s.r.o.) se nájemné pro pozemky zjišťuje procentní sazbou z obvyklé ceny nemovité věci. Procentní sazba nájemného z obvyklé ceny pozemků určených k bydlení a rekreaci činí, dle znaleckého standardu, 3,00% až 6,00%.

S ohledem na způsob užívání oceňovaného pozemku znalec stanovuje pro výpočet procentní sazbu 4,00%.

Průzkumem trhu v dané lokalitě bylo zjištěno, že ceny pozemků určených k výstavbě rodinných domů v dané lokalitě (Klobouky u Brna a okolí do 10 km) se pohybují v rozmezí 504 – 3 800 Kč/m². Jako obvyklá cena pro pozemek p. č. KN 890/18 byla v posudku stanovena cena 1 590 Kč/m². Nájemné by pak činilo: $0,04 \times 1\,590 \text{ Kč/m}^2 = 63,60 \text{ Kč/m}^2$.

Výměra pozemku pro výpočet:

Pozemek p. č. KN 890/18: $78,00 \text{ m}^2 / 3 =$

26,00 m²

Příjmy:

Nájemné - předpoklad:

$63,60 \text{ Kč/m}^2 \times 26 \text{ m}^2 =$

1 650 Kč/rok

Výpočet ceny věcného břemene

Roční užitek vyplývající z věcného břemene	1 650Kč
Roční užitek zjištěný ze smlouvy	0Kč
Počet let užívání práva podle smlouvy	doživotně
Uvažovaný počet let práva užívání pro výpočet	10
Cena věcného břemene obvyklá (roční užitek x 10).....	16 500Kč
Upraveno dle § 49 oceňovací vyhlášky	8 060Kč

2.1.1.3.3 Výsledná cena pozemku p. č. KN 890/18

2.1.1.3.1 pozemek p. č. KN 890/18	10 070 Kč
2.1.1.3.2 věcné břemeno doživotního spoluužívání	- 8 060 Kč
Cena celkem zjištěná celkem	2 010 Kč

Cena pozemku p. č. KN 890/18 bez věcného břemene ke dni ocenění činí 10 070Kč.

Cena pozemku p. č. KN 890/18 po odečtení věcného břemene ke dni ocenění činí 2 010Kč.

2.1.1.4 Pozemek p. č. KN 890/22 o výměře 34 m², ostatní plocha – ostatní komunikace, § 4

Pozemek je evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha s využitím ostatní komunikace. Dle územního plánu města Klobouky u Brna se jedná o nezastavěný stavební pozemek, který se nachází v ploše označené „BR“ – bydlení v rodinných domech.

Pozemek je situován v zastavěném území města. K pozemku je umožněn příjezd po nepevněné komunikaci. Pozemek je mírně svažité s orientací na východ a má tvar lichoběžníku. Ke dni místního šetření je užíván jako veřejné prostranství a je pokryt travním porostem.

2.1.1.4.1 Cena stavebního pozemku podle § 4, odst. (3) a přílohy č. 3 vyhlášky

Klobouky u Brna		
Malý lexikon obcí ČR 2020	Počet obyvatel obce	2 447
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Břeclav	Kč/m ² 1337

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	II.	Od 2001 do 5000 obyvatel	0,80
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	VI.	Ostatní	0,80
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobus. zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost	0,98
Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6				453,00

Index polohy pro pozemky: Ip - příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Kategorie a charakter pozemních komunikací	IV.	Veřejné prostranství	-0,10
P2	Charakter a zastavěnost území	I.	V k.ú. sídelní části obce	0,05
P3	Povrchy	III.	Veřejná zeleň	0,00
P4	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
P5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30
Index polohy: I = P5 x (1 + Σ P1-4)				0,285

Základní cena upravená: ZCU = ZC x I		Kč/m ²	129,11
Výměra pozemku:		m ²	34,00

Cena pozemku:	Kč	4 389,74
Zaokrouhleno dle § 50	Kč	4 390,00

Cena pozemku p. č. KN 890/22 o výměře 34 m² činí ke dni odhadu 4 390 Kč.

2.1.1.4.2 Věcné břemeno doživotního spoluužívání

2.1.1.4.2.1 Popis věcného břemene

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je pozemek p. č. KN 890/18 zatížen věcným břemenem užívání. Ze smlouvy darovací a dohody o zřízení věcného břemene ze dne 16. 6. 2011 (právní účinky vkladu práva ke dni 17. 6. 2011) vyplývá, že „obdarovaní, Robert Strachoň a Marek Strachoň, zřizují dárkyni, své matce Bohdaně Strachoňové, věcné břemeno spočívající v bezplatném doživotním právu bydlení a užívání jedné místnosti situované v přízemí rodinného domu č. p. 662 na pozemku p. č. 1567, při pohledu vlevo od vchodu, **spoluužívání** vchodu do domu, chodby, koupelny, WC a dále pozemku p. č. 1567 o výměře 456 m², vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří, pozemku p. č. 1568 o výměře 300 m², vedeného jako zahrada, pozemku p. č. 890/18 o výměře 78 m², vedeného jako ostatní plocha a **pozemku p. č. 890/22 o výměře 34 m², vedeného jako ostatní plocha**, vše zapsané pro k. ú. a obec Klobouky u Brna, okres Břeclav, v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Hustopeče, na LV 2486“.

2.1.1.4.2.2 Ocenění věcného břemene

Dle zákona č. 151/1997 Sb. se právo věcného břemene (služebnost) oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítu se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva. Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítu.

Obvyklé nájemné za pronájem pozemků:

Pozemek není pronajímán na základě nájemní smlouvy. Roční užitek z nájemní smlouvy tedy nebylo možno zjistit. Vzhledem k uvedenému bude pro výpočet použit roční užitek procentem z ceny obvyklé. Dle oceňovacího předpisu a odborné literatury (znaleckého standardu č. 4 znaleckého ústavu AREAS Brno, s.r.o.) se nájemné pro pozemky zjišťuje procentní sazbou z obvyklé ceny nemovité věci. Procentní sazba nájemného z obvyklé ceny pozemků určených k bydlení a rekreaci činí, dle znaleckého standardu, 3,00% až 6,00%. S ohledem na způsob užívání oceňovaného pozemku znalec stanovuje pro výpočet procentní sazbu 4,00%.

Průzkumem trhu v dané lokalitě bylo zjištěno, že ceny pozemků určených k výstavbě rodinných domů v dané lokalitě (Klobouky u Brna a okolí do 10 km) se pohybují v rozmezí 504 – 3 800 Kč/m². Jako obvyklá cena pro pozemek p. č. KN 890/22 byla v posudku stanovena cena 1 590 Kč/m². Nájemné by pak činilo: 0,04 x 1 590 Kč/m² = 63,60 Kč/m².

Výměra pozemku pro výpočet:

Pozemek p. č. KN 890/22: 34,00 m²/3 = 11,34 m²

Příjmy:

Nájemné - předpoklad:

Rodinný dům včetně pozemku: 63,60 Kč/m² x 11,34 m² = 720 Kč/rok

Výpočet ceny věcného břemene

Roční užitek vyplývající z věcného břemene720Kč

Roční užitek zjištěný ze smlouvy 0Kč

Počet let užívání práva podle smlouvy doživotně

Uvažovaný počet let práva užívání pro výpočet 10

Cena věcného břemene obvyklá (roční užitek x 10)..... 7 200Kč

Upraveno dle § 49 oceňovací vyhlášky 3 510Kč

2.1.1.4.3 Výsledná cena pozemku p. č. KN 890/22

2.1.1.4.1 pozemek p. č. KN 890/22 4 390 Kč

2.1.1.4.2 věcné břemeno doživotního spoluužívání - 3 510 Kč

Cena celkem zjištěná celkem 880 Kč

Cena pozemku p. č. KN 890/22 bez věcného břemene ke dni ocenění činí 4 390Kč.

Cena pozemku p. č. KN 890/22 po odečtení věcného břemene ke dni ocenění činí 880Kč.

2.1.1.5 Rekapitulace ceny pozemků

2.1.1.1 Pozemek p. č. KN 1567	2 035 530 Kč
2.1.1.2 Pozemek p. č. KN 1568	123 940 Kč
2.1.1.3 Pozemek p. č. KN 890/1	10 070 Kč
2.1.1.4 Pozemek p. č. KN 890/22	4 390 Kč
Cena celkem zjištěná	2 173 930 Kč

Cena nemovitých věcí, pozemků p. č. KN 1567, p. č. KN 1568, p. č. KN 890/18 a p. č. KN 890/22 v k. ú. Klobouky u Brna (LV 2486), vše včetně součástí a příslušenství, zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky činí 2 173 930 Kč.

2.1.1.6 Rekapitulace ceny pozemků po odečtení věcných břemen

2.1.1.1 Pozemek p. č. KN 1567	1 284 470 Kč
2.1.1.2 Pozemek p. č. KN 1568	53 940 Kč
2.1.1.3 Pozemek p. č. KN 890/1	2 010 Kč
2.1.1.4 Pozemek p. č. KN 890/22	880 Kč
Cena celkem zjištěná	1 341 300 Kč

Cena nemovitých věcí, pozemků p. č. KN 1567, p. č. KN 1568, p. č. KN 890/18 a p. č. KN 890/22 v k. ú. Klobouky u Brna (LV 2486), vše včetně součástí a příslušenství, zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky po odečtení věcných břemen činí 1 341 300 Kč.

2.2 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.

2.2.1 Stavební pozemky, jejichž součástí jsou rodinné domy (porovnávané)



1. Dubňany (Hodonín)

Celková plocha pozemku 780 m², plocha užitná 124 m²

Rodinný dům řadový, jednopodlažní se sedlovou střechou, podsklepený. Počet místností 6+kk. Dům je z roku 1970, v dobrém stavu. Dispozice domu: I. PP – kotelna, prádelna, sklad, dílna, vinný sklep, I. NP – vstupní chodba, dvě obytné místnosti, kuchyň spojená s třetí obytnou místností, koupelna, samostatná místnost WC. Podkroví – tři obytné místnosti, koupelna s WC. K domu patří garáž, dvůr a zahrada. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Topení je ústřední plynové, ohřev vody slunečními kolektory.

Nabídka: 2020

3 990 000 Kč

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



2. Přítluky (Břeclav)

Celková plocha pozemku 859 m², plocha užitná 210 m², plocha zastavěná 452 m²

Rodinný dům samostatný, jednopodlažní se sedlovou střechou, podsklepený. Počet místností 6+2. Dům je v dobrém stavu, rekonstrukce v roce 2008 (kuchyň, jídelna, sociální zařízení, rozvody, elektřiny, vody, odpadů). Dispozice domu: I. PP (suterén) – dvě obytné místnosti, kuchyň spojená s třetí obytnou místností, koupelna, samostatná místnost WC, I. NP – dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelna s WC, terasa. Podkroví – jedna obytná místnost. K domu patří dílna, dvě garáže, zahrada se

studnou. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Topení je ústřední plynové, ohřev vody bojlerem.

Nabídka: 2020

3 900 000 Kč

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



3. Šakvice (Břeclav)

Celková plocha pozemku 700 m², plocha užitná 200 m²

Rodinný dům samostatný, dvoupodlažní s plochou střechou, podsklepený. Počet místností 5+kk. Dům je v dobrém stavu, rekonstrukce (podlahy, koupelny, místnosti WC, rozvody elektřiny, odpadů). Dispozice domu: I. PP – garáž, prádelna, kotelna, dílna, sklad, I. NP – obytná místnost, kuchyň, koupelna, místnost WC, šatna, vstup na zahradu, II. NP – čtyři obytné místnosti, koupelna, místnost WC. K domu patří hospodářské stavby a zahrada. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Topení je ústřední plynové, ohřev vody bojlerem.

Nabídka: 2020

4 199 000 Kč

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



4. Hovorany (Hodonín)

Celková plocha pozemku 259m², zastavěná plocha 151m², užitná plocha 141m²

Rodinný dům, samostatný jednopodlažní se sedlovou střechou s podkrovím, podsklepený. Počet místností 4+1. Dům je v dobrém stavu. Dispozice domu: I. NP – chodba, kuchyň, dvě obytné místnosti, koupelna, místnost WC, komora, technická místnost. Podkroví: dvě obytné místnosti, šatna a místnost s umyvadlem. K domu patří dvůr s hospodářskými staveními a garáží, na který navazuje zahrada. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Vytápění je plynové ústřední. Ohřev vody zajištěn bojlerem.

Nabídka: 2020

2 360 000 Kč

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



5. Ždánice (Hodonín)

Celková plocha pozemku 382m², zastavěná plocha 234m², užitná plocha 120m²

Rodinný dům, řadový jednopodlažní se sedlovou střechou s podkrovím, podsklepený. Počet místností 4+1. Dům je v dobrém stavu. Dispozice domu: I. NP – chodba, kuchyň, zimní zahrada, dvě obytné místnosti, koupelna s WC. Podkroví: dvě obytné místnosti. K domu patří dvůr a zahrada. K dispozici je garáž a vlastní studna. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Vytápění je plynové ústřední. Ohřev vody zajištěn bojlerem.

Nabídka: 2020

2 899 000 Kč

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



6. Čejč (Hodonín)

Celková plocha pozemku 2517m², užitná plocha 135m²

Rodinný dům, řadový koncový, jednopodlažní se sedlovou střechou, podsklepený. Počet místností 3+1. Dům je v dobrém stavu, po rekonstrukci interiéru. Dispozice domu: I. PP – sklepy. I. NP – chodba, tři obytné místnosti, kuchyň, koupelna, místnost WC. K domu patří dvůr s hrubou stavbou a terasou, zahrada. Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn. Vytápění je krbovými kamny. Ohřev vody zajištěn bojlerem.

Prodej: 2019

2 750 000 Kč

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

Informace byly získány z realitních kanceláří, vlastní databáze a katastru nemovitostí.

Porovnávání nemovité věci	RD	Cena k porovnání Kč	Index odlišnosti lo							Upravená cena Kč
			zdroj Kzc	velikost K1	opotřebení K2	vybavenost K3	obec K4	pozemek K5	ostatní K6	
1	6+kk	3990000	0,90	1,00	1,00	0,96	1,39	1,00	1,00	2708022
2	6+2	3900000	0,95	0,99	1,00	0,92	0,84	1,01	1,00	4852756
3	5+kk	4199000	0,90	1,00	1,00	1,02	0,90	1,00	1,00	4165675
4	4+1	2360000	0,90	1,01	0,90	0,96	0,97	0,95	1,00	2657951
5	4+1	2899000	0,95	1,00	0,90	0,95	1,00	0,96	1,00	3373077
6	3+1	2750000	1,00	1,01	1,00	0,85	0,88	1,18	1,00	3066765

minimum : 2 657 951 Kč

maximum : 4 852 756 Kč

průměr : 3 470 708 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 opotřebení 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) – hodnocena rozloha a tvar pozemků.

- K6 (Koeficient úpravy dle vlastnických vztahů) - spoluvlastnictví, prodej podílů, věcná břemena - nezhodnoceno

Cena zjištěná porovnávací metodou pro pozemky p. č. KN 1567 a p. č. KN 1568 činí 3 470 710 Kč.

2.2.2 Stavební pozemky (porovnávané)



1. Bohumilice (Klobouky u Brna)

Pozemek o výměře 635 m². Jedná se o pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a nachází se v okrajové části obce. Inženýrské sítě jsou u hranice pozemku. Pozemek je využíván jako zahrada.

Nabídka: 2020

1 999 Kč/m²



2. Žarošice (Hodonín)

Pozemek o výměře 538 m². Jedná se o pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a nachází se v okrajové části obce. Inženýrské sítě (vodovod, elektřina, plynovod) jsou v blízkosti pozemku. Pozemek je využíván jako zahrada.

Nabídka: 2020

1 485 Kč/m²



3. Nikolčice (Břeclav)

Pozemek o výměře 125 m². Jedná se o tři malé pozemky určené územním plánem pro bydlení. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci a nachází se v okrajové části obce. Inženýrské sítě jsou v blízkosti pozemků. Pozemky nejsou využívány.

Nabídka: 2020

2 080 Kč/m²



4. Sedlec u Mikulova (Břeclav)

Pozemek o výměře 1357 m². Jedná se o pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a nachází se ve vnitřní části obce. Inženýrské sítě (vodovod, elektřina) jsou u hranice pozemku. Pozemek je využíván jako pole.

Nabídka: 2020

1 500 Kč/m²



5. Uhřetice (Vyškov)

Pozemek o výměře 1941 m². Jedná se o tři pozemky určené územním plánem pro bydlení. K pozemkům je vydáno stavební povolení pro výstavbu tří rodinných domů. Pozemky jsou přístupné po zpevněné komunikaci a nachází se v okrajové části obce. Inženýrské sítě (vodovod, kanalizace) jsou ve větší vzdálenosti od pozemků. Pozemky nejsou využívány.

Nabídka: 2020

1 350 Kč/m²



6. Starovice (Břeclav)

Pozemek o výměře 1840 m². Jedná se o pozemek určený územním plánem pro bydlení. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a nachází se ve v okrajové části obce. Inženýrské sítě (kanalizace, elektřina) jsou u hranice pozemku, vodovod je ve vzdálenosti cca 70 m. Pozemek je využíván jako zahrada.

Nabídka: 2020

1 500 Kč/m²

Nabídka na prodej nezastavěných pozemků určených pro bydlení v obci Klobouky u Brna a okolí (do 10 km) se pohybuje v rozmezí 504 – 3 800 Kč/m², dle velikosti a významu obce, umístění pozemku v obci, možnosti jeho využití v souladu s územním plánem, možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě, velikosti, tvaru pozemku, dopravní dostupnosti pozemku, zastavěnosti apod..

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

Porovnávání nemovitě věci	Cena k porovnání Kč/m ²	Index odlišnosti lo							Upravená cena Kč/m ²
		zdroj Kzc	účel využití K1	poloha K2	inž. sítě K3	dopr.dostup. K4	tvar, velikost K5	ostatní K6	
1	1999	0,90	1,00	1,00	1,02	1,00	1,08	1,02	1601
2	1485	0,90	1,00	0,86	0,92	1,00	1,07	1,02	1548
3	2080	0,85	1,00	0,83	1,00	1,00	0,97	1,00	2196
4	1500	0,90	1,00	0,84	0,94	1,05	1,15	1,01	1402
5	1350	0,90	1,00	0,78	0,98	0,95	1,21	1,00	1383
6	1500	0,85	1,00	0,85	0,92	0,95	1,20	1,02	1402

Maximum: 2 196 Kč/m²

Minimum: 1 383 Kč/m²

Průměr: 1 589 Kč/m²

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 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 objekt nachází, po zvážení ekonomických, sociálních a přírodních vlivů.
- K3 (Koeficient úpravy dle inženýrských sítí) – porovnání pozemků z hlediska možnosti napojení na stávající inženýrské sítě v okolí pozemku
- K4 (Koeficient úpravy dle dopravního spojení) – hodnocení možnosti využití veřejné hromadné dopravy z hlediska existence MHD v obci, vzdálenosti pozemku od zastávky MHD, počtu dopravních spojení a dopravní dostupnosti k hranici pozemku
- K5 (Koeficient úpravy dle velikosti a tvaru pozemku) – hodnocení tvaru a velikosti pozemků podle informací a fotodokumentace, které jsou součástí inzerce, vlastní databáze, katastru nemovitostí.
- K6 (Koeficient úpravy ostatní) – hodnocení porostů a staveb na pozemku, omezení využívání pozemků z hlediska staveb na pozemku, případně pod povrchem pozemku, možnosti komerčního využití pozemků.

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

2.2.3 Cena zjištěná porovnávací metodou pro pozemky p. č. 890/18 a p. č. 890/22:

2.2.3.1 Pozemek p. č. KN 890/18

$C_{pc} = 1\,589 \text{ Kč/m}^2 \times 78 \text{ m}^2 = 123\,942 \text{ Kč}$

Zaokrouhleno: 123 940 Kč

2.2.3.2 Pozemek p. č. KN 890/22

$C_{pc} = 1\,589 \text{ Kč/m}^2 \times 34 \text{ m}^2 = 54\,026 \text{ Kč}$

Zaokrouhleno: 54 030 Kč

Cena zjištěná porovnávací metodou pro pozemky p. č. KN 890/18 a p. č. KN 890/22 činí 177 970 Kč.

2.3 Vyhodnocení a stanovení ceny obvyklé

2.3.1 Vyhodnocení obvyklé ceny nemovitých věcí, pozemků p. č. KN 1567 a p. č. KN 1568

Pro stanovení obvyklé ceny pozemku p. č. KN 1567 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 456 m², jehož součástí je rodinný dům č. p. 662 a pozemku p. č. KN 1568 v druhu pozemku zahrada o výměře 300 m², evidovaných v katastru nemovitostí v obci Klobouky u Brna, katastrálním území Klobouky u Brna (kód 666408) na LV 2486, 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.

2.1 Cena dle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcích vyhlášek 2 159 470 Kč

2.2 Porovnávací hodnota 3 470 710 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 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 2486 v obci a k. ú. Klobouky u Brna (kód 666408) - pozemku p. č. KN 1567, jehož součástí je rodinný dům č. p. 662 a pozemku p. č. KN 1568, vše včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění, tj. 5. 9. 2020:**

3 470 710 Kč

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí, pozemků p. č. KN 1567 a p. č. KN 1568:

Příslušenství viditelné z ulice: jednopodlažní stavba ve dvorní části, venkovní úpravy - zpevněné plochy ve dvorní části, vstupní brána do dvorní části. Ostatní příslušenství nebylo znalci umožněno zjistit.

2.3.2 Vyhodnocení obvyklé ceny nemovitých věcí, pozemků p. č. KN 890/18 a p. č. KN 890/22

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků p. č. KN 890/18 o výměře 78 m² a p. č. KN 890/22 o výměře 34 m², evidovaných v katastru nemovitostí v obci Klobouky u Brna, katastrálním území Klobouky u Brna (kód 666408) na LV 2486 v druhu pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace, použil znalec metodu porovnávací, která vychází z cen obdobných nemovitých věcí zjištěných z průzkumu trhu, informací z realitních kanceláří, katastru nemovitostí a vlastní databáze.

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 14 460 Kč

2.2 Porovnávací hodnota 177 970 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 nemovitých věcí, s přihlédnutím k charakteru, umístění v obci, okolní zástavbě, možnostem napojení na inženýrské sítě, možnostem přístupu k nemovitým věcem, 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 nemovitých věcí na LV 2486 v obci a k. ú. Klobouky u Brna (kód 666408) - pozemku p. č. KN 890/18 a pozemku p. č. KN 890/22, vše včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění, tj. 5. 9. 2020:**

178 080 Kč

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí - pozemků p. č. KN 890/18 a p. č. KN 890/22:

Nebylo zjištěno.

2.3.3 Zjištěná práva spojená s nemovitými věcmi:

2.3.3.1 Práva exekutorská

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 7. 7. 2020 je vlastnické právo omezeno zástavním právem exekutorským, zahájením exekuce a exekučním příkazem k prodeji 1/3 nemovitých věcí.

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

3.3.3.2 Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 7. 7. 2020 je vlastnické právo omezeno zástavním právem smluvním k zajištění peněžitě pohledávky a budoucích peněžitých pohledávek.

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

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou oceňované nemovité věci, pozemky p. č. 1567, p. č. 1568, p. č. 890/18 a p. č. 890/22 zatíženy věcnými břemeny, a to:

1. věcným břemenem bezplatného doživotního bydlení a užívání jedné místnosti situované v přízemí rodinného domu č. p. 662 na pozemku p. č. KN 1567 při pohledu vlevo od vchodu, spoluužívání vchodu do domu, chodby, koupelny, WC, dále pozemku p. č. KN 1567 o výměře 456 m², pozemku p. č. KN 1568 o výměře 300 m², p. č. KN 890/18 o výměře 78 m² a p. č. KN 890/22 o výměře 34 m² vše v k. ú. a obci Klobouky u Brna na LV 2486 pro oprávněnou, Bohdanu Strachoňovou.

Popis a stanovení ceny viz čl. „2.1 Ocenění podle cenového předpisu“.

Cena věcného břemene pro pozemek:

p. č. 1567: **744 900 Kč**

p. č. 1568: **70 000 Kč**

p. č. 890/18: **16 500 Kč**

p. č. 890/22: **7 200 Kč**

2. věcným břemenem zřizování a provozování vedení – umístění nového kabelového vedení NN a nové skříně SS100/NKEP na pozemku p. č. 1567 v obci a k. ú. Klobouky u Brna, LV 2486 pro E.ON Distribuce, a.s..

Popis a stanovení ceny viz čl. „2.1 Ocenění podle cenového předpisu“.

Cena věcného břemene pro pozemek p. č. 1567: **6 160 Kč**

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

2.3.4 Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu 1/3

Vzhledem k tomu, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/3 je stanovena pro účel dražby, nelze ji určit jako prostý aritmetický podíl z celkové obvyklé ceny nemovité věci. Kupující bude omezen ve vykonávání svých práv dalším spoluvlastníkem, na základě výše spoluvlastnického podílu. V tomto případě je aritmetický podíl snížen o 20% a činí:

Pozemek:

p. č. 1567: $(2\,945\,710\text{ Kč} - 751\,060\text{ Kč})/3 \times 0,80 = 585\,240,00\text{ Kč}$, zaokrouhleno: 585 240,00 Kč

p. č. 1568: $(525\,000\text{ Kč} - 70\,000\text{ Kč})/3 \times 0,80 = 121\,333,33\text{ Kč}$, zaokrouhleno: 121 330,00 Kč

p. č. 890/18: $(124\,020\text{ Kč} - 16\,500\text{ Kč})/3 \times 0,80 = 28\,672,00\text{ Kč}$, zaokrouhleno: 28 670,00 Kč

p. č. 890/22: $(54\,060\text{ Kč} - 7\,200\text{ Kč})/3 \times 0,80 = 12\,496,00\text{ Kč}$, zaokrouhleno: 12 500,00 Kč

Celkem **747 740,00 Kč**

2.3.5 Závěr – výsledná cena

Výsledná cena podílu 1/3 nemovitých věcí na LV 2486 pro obec a k. ú. Klobouky u Brna (kód 666408), tj. pozemku p. č. KN 1567 o výměře 456 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č. p. 662, pozemku p. č. KN 1568 o výměře 300 m², v druhu zahrada, pozemku p. č. KN 890/18 o výměře 78 m², v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace a pozemku p. č. KN 890/22 o výměře 34 m², v druhu ostatní plocha, ostatní komunikace, vše včetně součástí a příslušenství, ke dni odhadu, 5. 9. 2020, činí:

Pozemek p. č.	Obvyklá cena pozemků (zaokrouhleno v Kč)	Práva a závady (Kč)	Výsledná cena podílu 1/3 (zaokrouhleno v Kč)
1567	2 945 710,00	751 060,00	585 240,00
1568	525 000,00	70 000,00	121 330,00
890/18	124 020,00	16 500,00	28 670,00
890/22	54 060,00	7 200,00	12 500,00
celkem	3 648 790,00	844 760,00	747 740,00

747 740 Kč

slovy: **sedmsetčtyřicet sedm tisíc sedmsetčtyřicet korun**

V Hodoníně dne 5. 10. 2020

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. 455-38/2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 455-38/2020.

V Hodoníně dne 5. 10. 2020

Ing. Jitka Koluchová

Přílohy :

- 1) Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7. 7. 2020, LV 2486
- 2) Kopie katastrálních map ze dne 5. 9. 2020 z www.cuzk.cz
- 3) Situace
- 4) Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 15:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 1573/18 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584550 Klobouky u Brna

Kat.území: 666408 Klobouky u Brna

List vlastnictví: 2486

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Strachoň Marek, Nádražní 662/37, 69172 Klobouky u Brna	841	1/3
Strachoň Robert, Nádražní 662/37, 69172 Klobouky u Brna	791	2/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
890/18	78	ostatní plocha	ostatní komunikace	
890/22	34	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1567	456	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Klobouky u Brna, č.p. 662, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1567				
1568	300	zahrad		zemědělský půdní fond

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

B Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

B. Zástavní právo smluvní

V-2201/2004-704

k zajištění :

- a.) peněžitě pohledávky s příslušenstvím do celkové výše 600.000,-- Kč
 b.) budoucích peněžitých pohledávek do výše 570.000,-- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská
 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Parcela: 1567, Parcela: 1568

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.07.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.07.2004.

V-2201/2004-704

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

B. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Oprávnění pro

E.ON Distribuce, a.s., F. A. Gerstnera 2151/6, České
 Budějovice 7, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 1567

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná HO-14330027481/006 ze dne 23.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2014 12:39:11. Zápis proveden dne 18.11.2014.

V-5005/2014-735

Pořadí k 23.10.2014 12:39

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2020 15:55:02

Okres: CZ0644 Břeclav Obec: 584550 Klobouky u Brna
Kat.území: 666408 Klobouky u Brna List vlastnictví: 2486
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Strachon Marek, Nádražní 662/37, 69172 Klobouky u Brna,
RČ/IČO: 84

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-1573/2018 -16
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 18.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
18.09.2018 16:06:37. Zápis proveden dne 19.09.2018; uloženo na prac. Brno-město
Z-10869/2018-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k id. 1/3

Povinnost k

Strachon Marek, Nádražní 662/37, 69172 Klobouky u
Brna, RČ/IČO: 841115/
Parcela: 1567, Parcela: 1568, Parcela: 890/18, Parcela: 890/22

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 097 EX-1573/2018 -18 ze dne
19.09.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2018 16:14:17. Zápis
proveden dne 24.09.2018; uloženo na prac. Hustopeče

Z-2153/2018-735

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.06.2011. Právní
účinky vkladu práva ke dni 17.06.2011.

V-1430/2011-735

Pro: Strachon Marek, Nádražní 662/37, 69172 Klobouky u Brna
Strachon Robert, Nádražní 662/37, 69172 Klobouky u Brna

RČ/IČO: 84

79.

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1568	30100	300

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

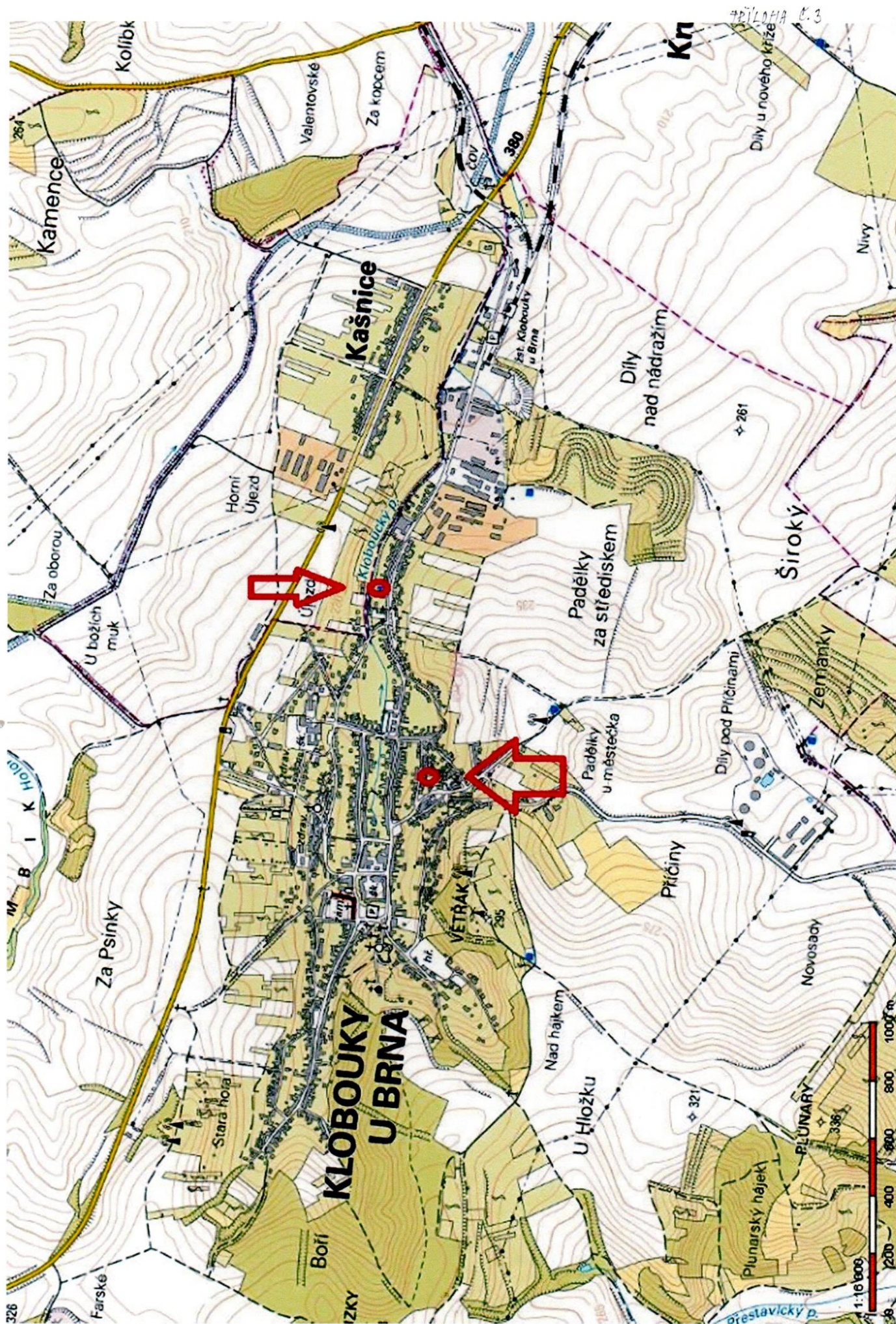
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.07.2020 15:59:31

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.
strana 2







TRILITIA č.4



Rodinný dům na pozemku p. č. 1567



Pozemky p. č. 890/18 a p. č. 890/22