

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4569-368/2015

O ceně pozemku p.č.st.263, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 495 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.239 v obci Vranovice, ul.Pindulky, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.1805 pro k.ú.Vranovice nad Svratkou



Objednatel znaleckého posudku:

INSOLVENCE CZ v.o.s.
M. R. Štefánika 318/1
787 01 Šumperk

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 23.11.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 25.11.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.263, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 495 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.239 v obci Vranovice, ul. Pind'ulky, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.1805 pro k.ú.Vranovice nad Svratkou

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Pind'ulky 239
691 25 Vranovice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Vranovice
Katastrální území: Vranovice nad Svratkou
Počet obyvatel: 2 158

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní)	II	0,98

služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 947,22 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.6.2015 a 23.11.2015 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.1805 pro k.ú.Vranovice nad Svratkou
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 641114/0802, Pan Luboš Wech, Pindulky 239, 69125 Vranovice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 641114/0802, Pan Luboš Wech, Pindulky 239, 69125 Vranovice, vlastnictví: výhradní

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena.

Zákres v KM nesouhlasí se skutečnou zastavěnou plochou domu - chybí zákres dvorní části.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je řadový krajní rodinný dům, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Je zděný, smíšené zdivo tl.30 a 45 cm, mělké založení na cihelném zdivu bez izolace. Má sedlovou střechu, krytina je z pálené tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná špaletová, fasáda je břízolitová. Vnitřní dveře jsou původní dřevěné, plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažby, PVC a koberců. V domě je byt dispozice 3+1, vybavení kuchyně je s linkou, plynový sporák, WC je splachovací, koupelna s vanou. Vytápění v domě je ústřední s plynovým kotlem. Teplá voda je z plynového boileru. Stav domu je podprůměrný, jsou nutné výměny některých prvků, např.střechy, celkové vybavení je standardní. Stáří domu je nejméně 80 roků, údržba je průběžná. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. K domu přiléhá vedlejší stavba částečně podsklepeného průjezdu ve zhoršeném stavu. Na pozemku se dále nachází vedlejší stavba kůlny.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek s rodinným domem

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek s rodinným domem

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nesoulad skutečně zastavěné plochy a katastrem nemovitostí	I	-0,20
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,710}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,710 * 1,000 * 1,060 = 0,753$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	947,22	0,753		713,26	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.263	495,00	713,26	353 063,70
Stavební pozemek - celkem			495,00	m ²	353 063,70

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 160,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: $10,59*12,35+5,03*10,11+2,1*2,1/2 = 183,84 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	183,84 m ²	2,82 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba: $10,59*12,35*(3,4+2,71)/2+(5,03*10,11+2,1*2,1/2)*2,63 = 539,10 \text{ m}^3$

zastřešení: $10,59*12,35*4,05/2+(5,03*10,11+2,1*2,1/2)*1,07/2 = 293,23 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor - celkem: $= \underline{\underline{832,33 \text{ m}^3}}$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 183,84 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 183,84 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00

7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,610 = \mathbf{0,477}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nesoulad skutečně zastavěné plochy a katastrům nemovitostí	I	-0,20
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,710}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 2\,160,- \text{ Kč/m}^3 * 0,477 = 1\,030,32 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{CS}_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 832,33 \text{ m}^3 * 1\,030,32 \text{ Kč/m}^3 * 0,710 * 1,060 = 645\,404,36 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 645 404,36 Kč

Kůlna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nesoulad skutečně zastavěné plochy a katastrem nemovitostí	I	-0,20
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,710}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,753}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,04*5,03	=	25,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	25,35 m ²	2,63 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	25,35*2,63	=	66,67 m ³
zastřešení	25,35*1,06/2	=	13,44 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	66,67 m ³
zastřešení	Z	13,44 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		80,11 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení	P	100
2. Obvodové stěny	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	standardní	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					84,03
Koeficient vybavení K_4 :					0,8403

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8403
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,0670</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 954,01
Plná cena: 80,11 m ³ * 1 954,01 Kč/m ³	=	156 535,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	<u>0,200</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	31 307,15 Kč
Koeficient pp	*	<u>0,753</u>
Cena stavby CS	=	23 574,28 Kč
Kůlna - zjištěná cena	=	<u>23 574,28 Kč</u>

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Kůlna	23 574,28 Kč
Vedlejší stavba průjezdu.	63 581,90 Kč
Celkem:	87 156,18 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:		87 156,18
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	3 050,47 Kč

Vedlejší stavba průjezdu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - nesoulad skutečně zastavěné plochy a katastrům nemovitostí	I	-0,20
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,710}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,753}$$

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	6,8*3,96	=	26,93
1.NP	7,69*12,35	=	94,97

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.PP	26,93 m ²	2,40 m
1.NP	94,97 m ²	7,45 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavba	36,93*2,4	=	88,63 m ³
vrchní stavba	94,97*(2,71+3,4)/2	=	290,13 m ³
zastřešení	94,97*4,05/2	=	192,31 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	88,63 m ³
vrchní stavba	NP	290,13 m ³
zastřešení	Z	192,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		571,07 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	mělké založení	P	100
2. Obvodové stěny	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy		C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	standardní	S	50
7. Úprava povrchů		C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100

11. Podlahy		C	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100
13. Cihelné schody		A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	50	1,00	3,05
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
13. Cihelné schody	A	1,51	100	1,00	1,51
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)$					
$20\,000,00 / (571,07 * 1\,250,- * 0,9000 * 2,0670) = 1,51$					
Součet upravených objemových podílů					42,39
Koeficient vybavení K_4 :					0,4239

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,4239
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	985,73
Plná cena:	$571,07\text{ m}^3 * 985,73\text{ Kč/m}^3$	=	562 920,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 90 = 88,9 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,150

= **84 438,12 Kč**

* 0,753

= **63 581,90 Kč**

Vedlejší stavba průjezdu. - zjištěná cena

= **63 581,90 Kč**

Cena staveb celkem

= **735 611,01 Kč**

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Rodinný dům

645 404,36 Kč

Kůlna

23 574,28 Kč

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

3 050,47 Kč

Vedlejší stavba průjezdu.

63 581,90 Kč

Stavby na pozemku - celkem

735 611,01 Kč

Pozemky - celkem

+ **353 063,70 Kč**

Pozemek s rodinným domem - zjištěná cena

= **1 088 674,71 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek s rodinným domem 1 543 269,30 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 1 543 269,30 Kč

Celkem 1 543 269,30 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 543 269,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek s rodinným domem 1 088 674,70 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 1 088 674,70 Kč

Celkem 1 088 674,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 088 674,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 088 680,- Kč

slovy: Jedenmilionosmdesátosmtisícšestsetosmdesát Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 13.884,- Kč a příslušenství - WS International a.s., Perunská 1337/2, 69501 Hodonín, Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 930.000,- Kč s příslušenstvím a pohledávek souvisejících včetně příslušenství - IT credit, s.r.o., Pernerova 494/48, Praha 8, Karlín, 186 02, Zástavní právo exekutorské k pohledávce ve výši 1.011,- Kč s příslušenstvím a náklady - Dopravní podnik města Brna, a.s., Hlinky 64/151, Brno-střed - Pisárky, 656 46, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 103EX-46473/2012-10 ze dne 29.4.2013, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 030EX-15489/2007-44 ze dne 8.2.2012, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 123EX-5505/2009-26 ze dne 20.4.2010, Nařízení exekuce 41EXE-1809/2012-12 ze dne 14.3.2013, Nařízení exekuce 51Nc-2460/2009-12 ze dne 3.11.2009, Nařízení exekuce 105Nc-9887/2007-3 ze dne 1.10.2007. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :





rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Nová Ves u Pohořelic s celkovou výměrou pozemku 812 m². Nemovitost je ve velice zachovalém stavu a nachází se na nádherném místě v malebné vesnici kousek od Mušovských jezer a Aqualandu Moravia. Tato obec má strategickou polohu díky blízkosti hlavního dopravního spojení Brno-Mikulov-Vídeň. Díky turistickému ruchu je možnost nemovitost využít i na podnikatelské účely (penzion), nebo k bydlení. Dům je napojen na vodu ze studny a je zde přivedena elektřina. Na pozemku se nachází přípojka plynu, vodovodního řádu a kanalizace. K nemovitosti patří velký dvůr s možností parkování. Požadovaná cena 1.300.000,- Kč.



rodinný dům v obci Nosislav. Jedná se o patrový dům s uzavřeným dvorem, průjezdem, dvěma sklepy a terasovou zahradou, který je určen k celkové rekonstrukci. Plocha pozemku je 251 m². V 1 NP 2 pokoje, kuchyně a koupelna. V 2 NP 3 pokoje. V domě je zavedená elektřina, voda a plyn. Dopravní dostupnost do Brna IDS cca 20 km. V obci se nachází mateřská školka, základní škola I. stupeň, dále samoobsluha, restaurace a drobné provozovny a služby. Požadovaná cena 900 000 Kč za nemovitost (k jednání).



rodinný dům o dispozici 2+1 v Uherčicích u Hustopečí o celkové výměře 194 m².. Dům je z větší části zrekonstruován-nová koupelna, podlahy, plastová okna. Vytápění je plynové- wawky. Dispozice-pokoj, obývací pokoj, kuchyň, wc+koupelna, komora, předsiň. Možnost parkování ve dvoře i před domem. Ve dvoře se nachází hospodářské stavění. Dům stojí v klidné ulici mimo hlavní silnici. V obci Uherčice je školka,škola, nákupní středisko. Ve spádovém městě Hustopečích je zdravotní středisko a další občanská vybavenost. Hustopeče jsou vzdáleny od Uherčic cca 8 km. Požadovaná cena 1.399.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.100.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovují na 1.100.000,- Kč.

Slovy: Jedenmilionstotisíc Kč

V Tršicích 25.11.2015

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

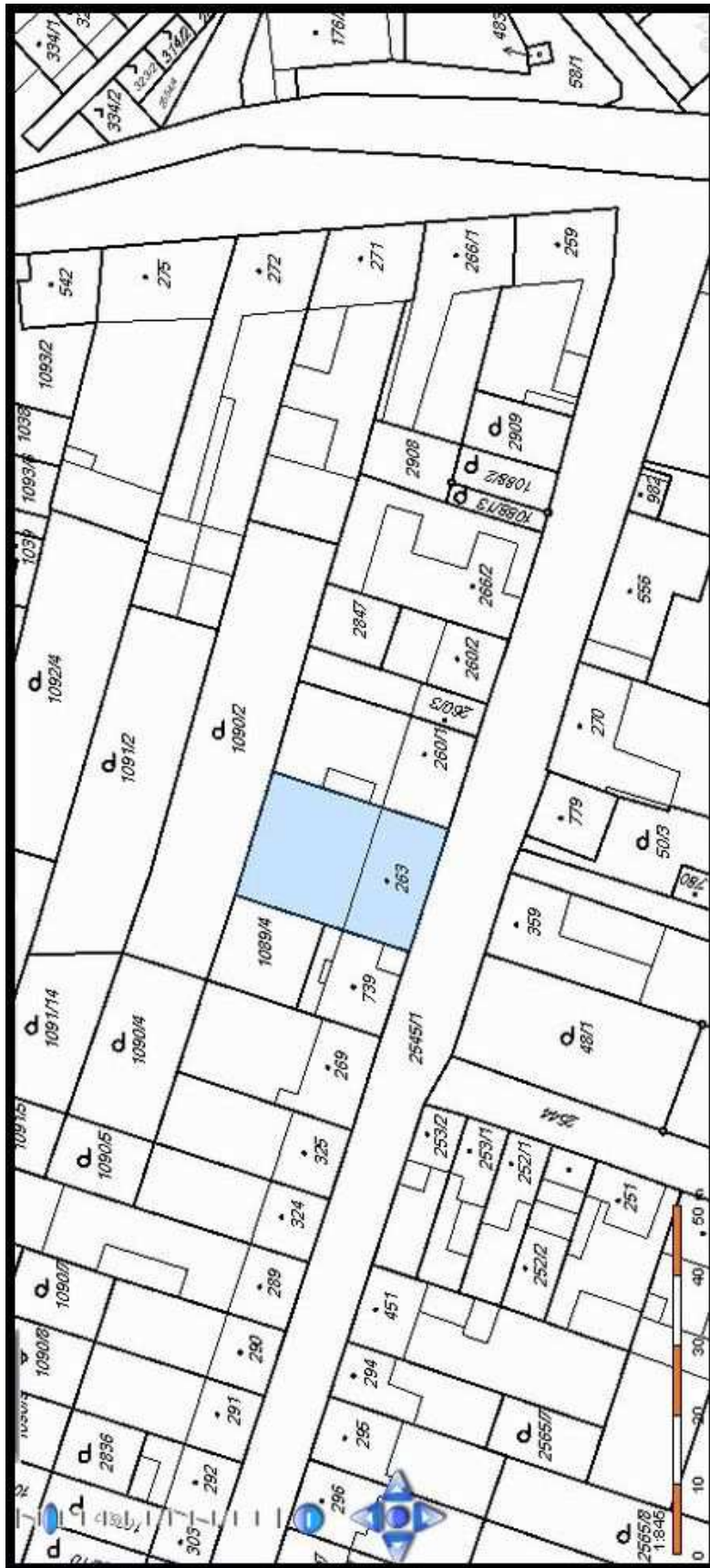
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4569-368/2015 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

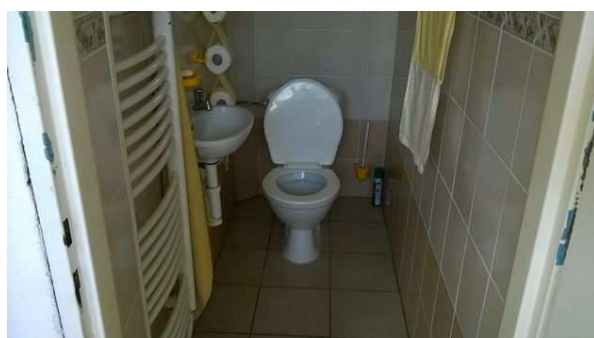
počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1805 ze dne 27.5.2015	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	3

Snímek katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti





