

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2277**

O ceně nemovitosti - rodinného domu číslo popisné 128, vedlejších staveb, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků parcelní číslo 82/2 a 82/4 v k.ú. Velký Karlov, obec Velký Karlov, okres Znojmo.



**Objednatel znaleckého posudku:**

BFT Management, a.s.  
V Olšínách 16/82  
100 00 Praha

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé pro účel veřejné dražby.

**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 24.8.2015 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Milan Jelínek  
Rakšická 645  
672 01 Moravský Krumlov  
telefon: 515322875, 602947321  
e-mail: milanjelinek@volny.cz

Počet stran: 19 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Moravském Krumlově 31.8.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Předmětem znaleckého posudku je zjištění ceny nemovitosti rodinného domu číslo popisné 128, vedlejších staveb, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků parcelní číslo 82/2 a 82/4 v k.ú. Velký Karlov, obec Velký Karlov, okres Znojmo. Ve znaleckém posudku je cena stanovena podle platného cenového předpisu a dále je stanovení ceny obvyklé pro účel veřejné dražby.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: nemovitosti na LV č. 31

Adresa předmětu ocenění: Velký Karlov 128  
671 28 Velký Karlov

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Velký Karlov

Katastrální území: Velký Karlov

Počet obyvatel: 438

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 625,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

| <b>Název koeficientu</b>                                                                                                                                      | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel                                                                                                                           | V         | 0,50                 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce                                                                                                            | IV        | 0,60                 |
| O3. Poloha obce - Ostatní případy                                                                                                                             | V         | 0,80                 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace | II        | 0,85                 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka                                                                      | III       | 0,90                 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)                                                               | V         | 0,85                 |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{253,60 \text{ Kč/m}^2}$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.8.2015 za přítomnosti paní Kostelkové Lenky, vlastníka pozemků a staveb.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Velký karlov, list vlastnictví číslo 31, prokazující stav evidence ke dni 3.2.2015

- snímek z katastrální mapy

- informace zjištěné při prohlídce nemovitosti

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Oceňované nemovitosti byly k datu zjištění ve vlastnictví:

Kostelková Lenka (735124/3801)  
Velký Karlov č.p. 128, PSČ 671 28

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Znalci jsou k dispozici podklady uvedené v A.4. Stáří staveb je zjištěno na základě výpovědi vlastníka a na základě informací zjištěným na stavebním úřadě v Hrušovanech nad Jevišovkou.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovitosti tvoří soubor pozemků a staveb vytvářející celek nemovitostí jednoho vlastníka. Hlavní stavbu tvoří rodinný dům č.p. 128 ke kterému náleží vedlejší stavby sloužící především pro pěstování domácích zvířat, venkovní úpravy a trvalý porost.

Nemovitost se nacházejí na pozemcích parcelní číslo 82/2 a 82/4, které jsou rovinaté, nacházejí se v okrajové části zastavěného území obce Velký Karlov.

K nemovitostem je přístup po zpevněné komunikaci, v místě je možnost připojení na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci.

Rodinný dům je využíván k trvalému bydlení a to od roku 1982. vystavěn byl podle typizované projektové dokumentace a jeho hlavní stavební prvky tvoří stavební konstrukce dostupné v roce výstavby (betonové základy, cihelní zdivo, hurdiskové stropy, plochá střecha).

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **a) Ocenění staveb**

- a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p.128
- a<sub>2</sub>) Chlévky
- a<sub>3</sub>) Přístřešek
- a<sub>4</sub>) Sklad
- a<sub>5</sub>) Zděná udírna

### **b) Ocenění pozemků**

- b<sub>1</sub>) Parcela 82/2 a 82/4

### **c) Ocenění trvalých porostů**

- c<sub>1</sub>) Trvalý porost

## **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.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

| <b>Název znaku</b>                                                                                                                                                                                  | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka                                                                                                                           | I         | -0,01                |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - stavba a pozemky jednoho vlastníka | V         | 0,00                 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu - okolí bez změn                                                                                                                                                       | II        | 0,00                 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - vyznačení zástavních práv a nařízení exekuce                                                                                                    | I         | -0,01                |
| 5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů                                                                                                                                        | II        | 0,00                 |
| 6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                                               | IV        | 1,00                 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

### **Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

| <b>Název znaku</b>                                                                                                            | <b>č.</b> | <b>P<sub>i</sub></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - rodinný dům                                     | I         | 1,01                 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba - rodinné a obytné domy                     | I         | 0,03                 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce                                                                                | III       | -0,01                |
| 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, dobré parkovací možnosti                                   | VI        | 0,00                 |
| 7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II        | -0,01                |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby                             | I         | -0,01                |

|                                                                                                    |    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------|
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí                                                              | II | 0,00  |
| 10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji - okres Znojmo s nejvyšší nezaměstnaností v kraji | I  | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů                                                    | II | 0,00  |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,970$$

## **a) Ocenění staveb**

### **a<sub>1</sub>) rodinný dům č.p.128**

Nachází se na parcele 82/4 a tvoří jej dvě nadzemní podlaží a jedno podlaží podzemní. Hlavní stavební konstrukce jsou tvořeny betonovými základy, cihelným zdivem (CDM), hurdiskovými stropy, betonovým schodištěm a plochou střechou. Podzemní podlaží tvoří technické a skladovací účely, první nadzemní podlaží je obytné a součást s ním tvoří též garáž, druhé nadzemní podlaží tvoří též obytné místnosti.

V podzemním podlaží je kotelna, uhelna, prádelna, sušárna a skladové místnosti. Přístup je vnitřním schodištěm s teracovou dlažbou. Okna jsou jednoduchá ocelová, dveře dřevěné, podlahy s dlažbou nebo s cementovým potěrem. Nachází se pod celým prvním nadzemním podlažím mimo garáž. První nadzemní podlaží tvoří dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelna, záchod, vstupní chodba a dvorní veranda.

Druhé nadzemní podlaží tvoří tři obytné místnosti, kuchyň a příslušenství (záchod a koupelna). Přístup je vnitřním schodištěm z prvního nadzemního podlaží.

Dům má dřevěná zdvojená okna, dveře hladké nebo prosklené, dýhované, podlahy tvoří dlažby, kobercové textilie, lino a dřevěná podlahová krytina. V domě jsou dvě koupelny a záchody vybaveny umyvadlem, vanou, sprchovým koutem. Pro ohřev vody slouží elektrický boiler.

Dům je užíván k trvalému bydlení od roku 1982. V roce 2008 byly uskutečněny obnovy koupelen, vyměněna část podlahových krytin, obnoveno vytápění celého domu a nově zařízena kuchyň.

V současnosti vyžaduje dům výměnu původních dřevěných zdvojených oken, opravu netěsnosti střešních krytin, které způsobuje vlhkost a poruchy zdiva a opadávání venkovních omítek. Nutná je oprava fasády

a snížení energetické náročnosti zateplením obvodového pláště domu.

V rodinném domu dále náleží venkovní úpravy, které jsou tvořeny přípojkou vodovodu a kanalizace, zpevněnými betonovými plochami a oplocením částí pozemku. Jejich cena je stanovena poměrem k ceně domu.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

|                                   |                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda       |
| Poloha objektu:                   | Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 33 let                                    |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 1 901,- Kč/m <sup>3</sup>                 |

### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | Plocha | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|--------|-------------------|
|-------|--------|-------------------|

|       |                                       |   |                      |
|-------|---------------------------------------|---|----------------------|
| 1.PP: | $10,15 \cdot 10,46 + 3,22 \cdot 4,65$ | = | $121,14 \text{ m}^2$ |
| 1.NP: | $10,15 \cdot 10,46 + 3,22 \cdot 4,65$ | = | $121,14 \text{ m}^2$ |
|       | $3,45 \cdot 7,19$                     | = | $24,81 \text{ m}^2$  |
| 2.NP: | $10,15 \cdot 10,46$                   | = | $106,17 \text{ m}^2$ |

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.PP:         | $121,14 \text{ m}^2$ | 2,85 m            |
| 1.NP:         | $121,14 \text{ m}^2$ | 2,85 m            |
|               | $24,81 \text{ m}^2$  | 2,45 m            |
| 2.NP:         | $106,17 \text{ m}^2$ | 3,25 m            |

### Obestavěný prostor

| Název                        | Obestavěný prostor                                   | [m <sup>3</sup> ]       |
|------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.PP:                        | $(10,15 \cdot 10,46 + 3,22 \cdot 4,65) \cdot (2,85)$ | $= 345,25 \text{ m}^3$  |
| 1.NP:                        | $(10,15 \cdot 10,46 + 3,22 \cdot 4,65) \cdot (2,85)$ | $= 345,25 \text{ m}^3$  |
|                              | $(3,45 \cdot 7,19) \cdot (2,45)$                     | $= 60,77 \text{ m}^3$   |
| 2.NP:                        | $(10,15 \cdot 10,46) \cdot (3,25)$                   | $= 345,05 \text{ m}^3$  |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                                      | $1\,096,32 \text{ m}^3$ |

### Podlažnost:

|                                              |                   |                      |
|----------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =             | $145,95 \text{ m}^2$ |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =              | $373,26 \text{ m}^2$ |
| Podlažnost:                                  | $ZP / ZP1 = 2,56$ |                      |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                                                                 | č.  | V <sub>i</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou                                                                                                            | IV  | typ D          |
| 1. Druh stavby - samostatný rodinný dům                                                                                                                     | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo                                                                                                  | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm - CDM tvarovky                                                                                                     | I   | -0,02          |
| 4. Podlažnost - hodnota větší než 2                                                                                                                         | III | 0,02           |
| 5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna                                                       | IV  | 0,04           |
| 6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové - kotel ÚT a otopné radiátory                                                                        | III | 0,00           |
| 7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení - koupelna, záchod v obou nadzemních podlažích                                                   | III | 0,00           |
| 8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení                                                                                                             | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení - oplocení, zpevněné plochy, přípojky sítí                                                            | III | 0,00           |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> - cena zjištěna samostatně | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem - parcela 82/2 a 82/4, výměra 800 m <sup>2</sup>              | 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) - nutnost výměny oken, oprava fasády se zateplením, výměna střešní krytiny, oprava poruchy zdiva od zatékání | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 33 let:

$$s = 1 - 0,005 * 33 = \mathbf{0,835}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,835 = \mathbf{0,738}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,980$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$**

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,901,- \text{ Kč/m}^3 * 0,738 = 1\,402,94 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,096,32 \text{ m}^3 * 1\,402,94 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,990 = 1\,492\,236,66 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 492 236,66 Kč**

### a<sub>2</sub>) chlévky

Nacházejí se na jihovýchodní straně rodinného domu a tvoří je přízemní zděná stavba.

Stavbu tvoří dvě části, část s chlévky pro domácí zvířata a přípravný, ve které je kotel na ohřev vody,

vývod studené vody a elektroinstalace. V této části je také částečný obklad stěn. Přístup do jednotlivých částí je dřevěnými dveřmi, místnosti mají zdvojená dřevěná okna, v celém objektu je elektroinstalace.

Údržba celého objektu je zanedbaná, celkovou životnost stavby snižují na 60 let.

### 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                                                       |

### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha    | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------|-------------------|
| 1.NP  | 9,35*3,50 | = 32,73           |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha     | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
| 1.NP  | 32,73 m <sup>2</sup> | 2,25 m        |

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

| Název   | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|---------|--------------------|---|----------------------|
| 1.NP    | (9,35*3,50)*(2,25) | = | 73,63 m <sup>3</sup> |
| střecha | 9,35*3,50*0,30/2   | = | 4,91 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor             |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| 1.NP                         | NP  | 73,63 m <sup>3</sup>       |
| střecha                      | Z   | 4,91 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>78,54 m<sup>3</sup></b> |

### 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           | betonové pásy           | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | zděné tl. 15 - 30 cm    | S                   | 100      |
| 3. Stropy            | omítané, hurdiskové     | S                   | 100      |
| 4. Krov              | plochá střecha          | S                   | 100      |
| 5. Krytina           | pozinkovaný plech       | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  | žlaby a svody z pozinku | S                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | břízolitová omítka      | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         |                         | X                   | 100      |
| 9. Dveře             | dřevěné                 | S                   | 100      |
| 10. Okna             | zdvojená                | S                   | 100      |
| 11. Podlahy          | betonová                | S                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | světelná                | P                   | 100      |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                          | S | 7,10           | 100      | 1,00  | 7,10                |
| 2. Obvodové stěny                   | S | 31,80          | 100      | 1,00  | 31,80               |
| 3. Stropy                           | S | 19,80          | 100      | 1,00  | 19,80               |
| 4. Krov                             | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 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                         | S | 8,20           | 100      | 1,00  | 8,20                |
| 12. Elektroinstalace                | P | 5,80           | 100      | 0,46  | 2,67                |
| Součet upravených objemových podílů |   |                |          |       | <b>96,87</b>        |



|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Koeficient vybavení $K_4$ : | <b>0,9687</b> |
|-----------------------------|---------------|

### Ocenění

|                                                             |                      |   |         |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):             |                      | * | 0,9687  |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,8000  |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,0670  |

|                                                                     |   |                      |
|---------------------------------------------------------------------|---|----------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                    | = | <b>2 002,30</b>      |
| <b>Plná cena:</b> 78,54 m <sup>3</sup> * 2 002,30 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>157 260,64 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 60 = 55,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 55,0 % / 100) \* 0,450

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **70 767,29 Kč**

Koeficient pp \* 0,970

**Cena stavby CS** = **68 644,27 Kč**

**Chlévky - zjištěná cena** = **68 644,27 Kč**

### a<sub>3</sub>) přístřešek

Je přistavěný za jižní stranu chlévů a slouží pro chov domácích zvířat, králíků. Tvoří jej jedna prostora,

která má obvodové zdivo cihelné, je bez stropu, krov je nízký pultový, přístup tvoří jen dveřní otvor, okno je z luxferů.

Objekt je ve velmi zanedbaném stavu, je narušená střešní krytina, zatéká na obvodové zdivo. Z uvedeného důvodu zkracuji celkovou životnost stavby na 40 let.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ D                                                      |
| Svislá nosná konstrukce:             | dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 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                                                       |

### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha    |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------|---|-------------------|
| 1.NP  | 2,71*2,95 | = | 7,99              |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha    | Konstr. výška |
|-------|---------------------|---------------|
| 1.NP  | 7,99 m <sup>2</sup> | 2,20 m        |

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

| Název   | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|---------|--------------------|---|----------------------|
| 1.NP    | (2,71*2,95)*(2,20) | = | 17,59 m <sup>3</sup> |
| střecha | 2,71*2,95*0,30/2   | = | 1,20 m <sup>3</sup>  |

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor             |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| 1.NP                         | NP  | 17,59 m <sup>3</sup>       |
| střecha                      | Z   | 1,20 m <sup>3</sup>        |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>18,79 m<sup>3</sup></b> |

### 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           | betonové pásy      | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | zděné tl. 15 cm    | S                   | 100      |
| 3. Stropy            |                    | C                   | 100      |
| 4. Krov              |                    | X                   | 100      |
| 5. Krytina           | skolaminát         | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  |                    | C                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | břízolitová omítka | S                   | 100      |
| 8. Schodiště         |                    | X                   | 100      |
| 9. Dveře             |                    | C                   | 100      |
| 10. Okna             | luxfery            | S                   | 100      |
| 11. Podlahy          | hrubý beton        | P                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | světelná           | P                   | 100      |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení                |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                          | S | 8,00           | 100      | 1,00  | 8,00                |
| 2. Obvodové stěny                   | S | 31,30          | 100      | 1,00  | 31,30               |
| 3. Stropy                           | C | 21,80          | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 4. Krov                             | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina                          | S | 11,20          | 100      | 1,00  | 11,20               |
| 6. Klempířské práce                 | C | 1,60           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 7. Úprava povrchů                   | S | 6,30           | 100      | 1,00  | 6,30                |
| 8. Schodiště                        | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 9. Dveře                            | C | 3,80           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 10. Okna                            | S | 1,30           | 100      | 1,00  | 1,30                |
| 11. Podlahy                         | P | 9,70           | 100      | 0,46  | 4,46                |
| 12. Elektroinstalace                | P | 5,00           | 100      | 0,46  | 2,30                |
| Součet upravených objemových podílů |   |                |          |       | <b>64,86</b>        |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Koeficient vybavení $K_4$ : | <b>0,6486</b> |
|-----------------------------|---------------|

### Ocenění

|                                                             |                      |   |         |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 055,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):             |                      | * | 0,6486  |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,8000  |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,0670  |

|                                                                     |   |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                    | = | <b>1 131,51</b>     |
| <b>Plná cena:</b> 18,79 m <sup>3</sup> * 1 131,51 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>21 261,07 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 40 = 82,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 82,5 % / 100) \* 0,175

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**  = **3 720,69 Kč**

Koeficient pp \* 0,970

**Cena stavby CS** = **3 609,07 Kč**

**Přístřešek - zjištěná cena** = **3 609,07 Kč**

### a) sklad

Nachází se za jižní stranou rodinného domu a tvoří jej dvě podlaží. Podzemní podlaží má jednu místnost a slouží pro skladování zahradních výpěstků. nadzemní podlaží tvoří též jedna místnost sloužící pro uložení zahradního náradí a je zde též schodiště do podzemního podlaží. stavba má jednoduché okno, dřevěná svlaková vrátka, nízký pultový krov s krytinou z vlnitého sklolaminátu. Podzemní podlaží má hurdiskový strop, nadzemní podlaží je bez stropu.

Objekt je ve velmi zanedbaném stavu, zatéká na obvodové zdivo z důvodu narušení střešní krytiny. Z uvedeného důvodu zkracuji celkovou životnost stavby na 40 let.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                      |                                                            |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Vedlejší stavba § 16:                | typ D                                                      |
| Svislá nosná konstrukce:             | dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 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                                                       |

### Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha    |   | [m <sup>2</sup> ] |
|-------|-----------|---|-------------------|
| 1.PP  | 2,60*3,00 | = | 7,80              |
| 1.NP  | 2,60*2,65 | = | 6,89              |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná.<br>plocha | Konstr. výška |
|-------|----------------------|---------------|
|-------|----------------------|---------------|

|      |                     |        |
|------|---------------------|--------|
| 1.PP | 7,80 m <sup>2</sup> | 2,30 m |
| 1.NP | 6,89 m <sup>2</sup> | 2,00 m |

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor |   | [m <sup>3</sup> ]    |
|-------|--------------------|---|----------------------|
| 1.PP  | (2,60*3,00)*(2,30) | = | 17,94 m <sup>3</sup> |
| 1.NP  | (2,60*2,65)*(2,00) | = | 13,78 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obest. prostor             |
|------------------------------|-----|----------------------------|
| 1.PP                         | PP  | 17,94 m <sup>3</sup>       |
| 1.NP                         | NP  | 13,78 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | <b>31,72 m<sup>3</sup></b> |

## 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           | betonové pásy     | S                   | 100      |
| 2. Obvodové stěny    | zděné tl. 15 cm   | S                   | 100      |
| 3. Stropy            | hurdiskové v 1.PP | S                   | 50       |
| 3. Stropy            |                   | C                   | 50       |
| 4. Krov              |                   | X                   | 100      |
| 5. Krytina           | sklolaminát       | S                   | 100      |
| 6. Klempířské práce  |                   | C                   | 100      |
| 7. Úprava povrchů    | 1.PP bez omítek   | C                   | 50       |
| 7. Úprava povrchů    | škrábaná omítka   | S                   | 50       |
| 8. Schodiště         |                   | X                   | 100      |
| 9. Dveře             | hrubý beton       | P                   | 100      |
| 10. Okna             | jednoduchá        | S                   | 100      |
| 11. Podlahy          | hrubý beton       | P                   | 100      |
| 12. Elektroinstalace | světelná          | S                   | 100      |

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

| Konstrukce, vybavení |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|----------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy           | S | 8,00           | 100      | 1,00  | 8,00                |
| 2. Obvodové stěny    | S | 31,30          | 100      | 1,00  | 31,30               |
| 3. Stropy            | S | 21,80          | 50       | 1,00  | 10,90               |
| 3. Stropy            | C | 21,80          | 50       | 0,00  | 0,00                |
| 4. Krov              | X | 0,00           | 100      | 1,00  | 0,00                |
| 5. Krytina           | S | 11,20          | 100      | 1,00  | 11,20               |
| 6. Klempířské práce  | C | 1,60           | 100      | 0,00  | 0,00                |

|                                      |   |      |     |      |               |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 7. Úprava povrchů                    | C | 6,30 | 50  | 0,00 | 0,00          |
| 7. Úprava povrchů                    | S | 6,30 | 50  | 1,00 | 3,15          |
| 8. Schodiště                         | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00          |
| 9. Dveře                             | P | 3,80 | 100 | 0,46 | 1,75          |
| 10. Okna                             | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30          |
| 11. Podlahy                          | P | 9,70 | 100 | 0,46 | 4,46          |
| 12. Elektroinstalace                 | S | 5,00 | 100 | 1,00 | 5,00          |
| Součet upravených objemových podílů  |   |      |     |      | 77,06         |
| Koeficient vybavení K <sub>4</sub> : |   |      |     |      | <b>0,7706</b> |

### Ocenění

|                                                                      |                      |   |         |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 14):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 1 055,- |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):             |                      | * | 0,7706  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,8000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,0670  |

|                                                                     |   |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                    | = | <b>1 344,35</b>     |
| <b>Plná cena:</b> 31,72 m <sup>3</sup> * 1 344,35 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>42 642,78 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 33 / 40 = 82,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 82,5 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

|   |                    |
|---|--------------------|
| * | 0,175              |
| = | <b>7 462,49 Kč</b> |
| * | 0,970              |
| = | <b>7 238,62 Kč</b> |

|                              |   |                    |
|------------------------------|---|--------------------|
| <b>Sklad - zjištěná cena</b> | = | <b>7 238,62 Kč</b> |
|------------------------------|---|--------------------|

### a<sub>5</sub>) zděná udírna

Nachází se za jižní stranou vedlejších staveb. Má cihelné zdivo s omítkami, přístup je v horní polovině stavby plechovými dvířky, topeniště je provizorní mimo vlastní udírnu, spojení kouřovodem.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 24.1. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítky nebo spárování, dvířka

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

### Výměra:

1,33\*1,50\*2,00 = 3,99 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

|                                                                      |                      |   |                     |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17):                                     | [Kč/m <sup>3</sup> ] | = | 2 010,-             |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce): |                      | * | 0,8000              |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):  |                      | * | 2,2690              |
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>                     |                      | = | <b>3 648,55</b>     |
| <b>Plná cena:</b> 3,99 m <sup>3</sup> * 3 648,55 Kč/m <sup>3</sup>   |                      | = | <b>14 557,71 Kč</b> |

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 50 = 60,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 60,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

|   |             |
|---|-------------|
| * | 0,400       |
| = | 5 823,08 Kč |
| * | 0,970       |
| = | 5 648,39 Kč |

Zděná udírna - zjištěná cena

= 5 648,39 Kč

### b) Ocenění pozemků

#### **b<sub>1</sub>) parcela 82/2 a 82/4**

Oba pozemky tvoří jeden funkční celek na kterém se nachází rodinný dům a stavby tvořící jeho příslušenství. Jsou rovinaté, přístupné od veřejné komunikace. V místě je možnost připojení na veřejný vodovod, elektřinu a kanalizaci.

### Ocenění

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                                           | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití - rovinatý dobře přístupný pozemek                 | II  | 0,00           |
| 2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace - jižní orientace, rovina | 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 - bez dalších vlivů                                                          | II  | 0,00           |

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

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,990$

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,990 = 0,970$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                          | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                        | 253,60                             | 0,970 |       | 245,99                            |

| Typ                     | Název                  | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]     |
|-------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1             | zastavěná plocha       | 82/4              | 146,00                      | 245,99                             | 35 914,54        |
| § 4 odst. 1             | prostranství RD (orná) | 82/2              | 654,00                      | 245,99                             | 160 877,46       |
| Stavební pozemky celkem |                        |                   | 800,00 m <sup>2</sup>       |                                    | <b>196 792,-</b> |

**Parcela 82/2 a 82/4 - zjištěná cena** = **196 792,- Kč**

### **c) Ocenění trvalých porostů**

#### **c<sub>1</sub>) trvalý porost**

Trvalý porost se nachází na pozemku okolo stavby rodinného domu a tvoří jej ovocné stromy, vinná réva a okrasné keře v předzahrádce rodinného domu.

Trvalý porost je bez pravidelného ošetření, volně rostoucí. Cena porostů je úměrně snížena podle jejich celkového stavu.

#### **Ovocné dřeviny: příloha č. 36.**

Zahrádkářský typ ovocnářství

| Název                                                                                  | Stáří<br>[roků] | Počet /<br>Výměra | Jedn. cena [Kč<br>/ jedn.] | Úprava<br>[%] | Upr. cena [Kč /<br>jedn] | Cena<br>[Kč] |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------------------|---------------|--------------------------|--------------|
| třešeň -<br>vysokokmen<br>(vysokokmen)                                                 | 35              | 1 Ks              | 1 147,-                    | - 35 %        | 745,55                   | 745,55       |
| meruňka<br>(vysokokmen)                                                                | 30              | 1 Ks              | 70,-                       | - 35 %        | min. 70,-                | 70,-         |
| jablono - zákrsek<br>nebo vřetenno na<br>slabě vzrůstne<br>podnoži (volně<br>rostoucí) | 35              | 2 Ks              | 35,-                       | - 60 %        | min. 35,-                | 70,-         |
| Součet:                                                                                |                 |                   |                            |               | =                        | 885,55 Kč    |
| Celkem - ovocné dřeviny:                                                               |                 |                   |                            |               | =                        | 885,55 Kč    |

#### **Viničné porosty: příloha č. 37.**

| Název                                                       | Výměra/<br>Počet | Stáří | Jedn. cena | Úprava      | Cena     |
|-------------------------------------------------------------|------------------|-------|------------|-------------|----------|
| Keře vinné révy v pergolách, u zdi<br>apod. (keře u stavby) | 5                | 20    | 260,-      | -30,00<br>% | 910,-    |
| Součet                                                      |                  |       |            |             | 910,-    |
| Celkem - vinice:                                            |                  |       |            | =           | 910,- Kč |

#### **Okrasné rostliny: příloha č. 39.**

| Název | Stáří | Počet / Výměra |
|-------|-------|----------------|
|-------|-------|----------------|

| Typ                                            | Jedn. cena [Kč / jedn.] | Úpravy [%] | Upr. cena [Kč / jedn.] | Cena [Kč] |
|------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------------------|-----------|
| šeřík                                          |                         | 25 roků    | 1,00 ks                |           |
| Listnaté keře opadavé a stálezelené I          | 1 660,-                 | - 30 %     | 1 162,-                | 1 162,-   |
| listnatý keř                                   |                         | 3 roky     | 2,00 ks                |           |
| Listnaté keře opadavé a stálezelené I          | 190,-                   | - 30 %     | 133,-                  | 266,-     |
| Součet:                                        |                         |            | 1 428,-                |           |
| Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):    |                         |            | *                      | 0,750     |
| Koeficient polohy K <sub>5</sub> (příl. č. 20) |                         |            | *                      | 0,800     |
| Celkem - okrasné rostliny                      |                         |            | =                      | 856,80 Kč |

**Trvalý porost - zjištěná cena** = **2 652,35 Kč**



## **C. REKAPITULACE**

**Rekapitulace výsledných cen:** zjištěné podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>a) Ocenění staveb</b>             |                        |
| a <sub>1</sub> ) rodinný dům č.p.128 | 1 492 236,70 Kč        |
| a <sub>2</sub> ) chlévky             | 68 644,30 Kč           |
| a <sub>3</sub> ) přístřešek          | 3 609,10 Kč            |
| a <sub>4</sub> ) sklad               | 7 238,60 Kč            |
| a <sub>5</sub> ) zděná udírna        | 5 648,40 Kč            |
| <b>a) Ocenění staveb celkem</b>      | <b>1 577 377,10 Kč</b> |

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>b) Ocenění pozemků</b>            |                     |
| b <sub>1</sub> ) parcela 82/2 a 82/4 | 196 792,- Kč        |
| <b>b) Ocenění pozemků celkem</b>     | <b>196 792,- Kč</b> |

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| <b>c) Ocenění trvalých porostů</b>        |                    |
| c <sub>1</sub> ) trvalý porost            | 2 652,30 Kč        |
| <b>c) Ocenění trvalých porostů celkem</b> | <b>2 652,30 Kč</b> |

**Celkem**

**1 776 821,40 Kč**

|                                            |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|
| <b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b> | <b>1 776 821,40 Kč</b> |
|--------------------------------------------|------------------------|

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 776 820,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsedmdesátšesttisícsmsetdvacet Kč

## **D. Stanovení ceny obvyklé:**

### **Rodinný dům č.p. 128 a nemovitosti s ním související:**

Obvyklou (obecnou) cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji majetku. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv avšak bez mimořádných vlivů, kterými mohou být osobní poměry prodávajícího nebo mimořádná obliba ... .

Pro stanovení obvyklé ceny je výhodné užít porovnávací metodu podle již uskutečněných prodejů v daném místě a čase.

V obci Velký Karlov a v přilehlých obcích dochází k prodejm srovnatelných obytných objektů a to především pro účel navazujícího bydlení. Podle mé osobní zkušenosti, kterou však nemohu doložit kopiemi odpovídajících smluv, tedy pouze na základě sdělení prodávajících, kterým jsem vyhotovoval znalecké posudky mohu konstatovat následující skutečnosti.

Srovnatelné objekty a tedy i dům č.p. 128 byly postaveny podle typové projektové dokumentace vytvářené v letech 1975 až 1990 státní projektovým ústavem s využitím standardních stavebních konstrukcí v době výstavby. Tyto konstrukce jsou popsány v předchozí části u rodinného domu. K datu zjištění ceny již nevyhovují konstrukce těchto domů současným energetickým požadavkům, domy mají větší obestavěný prostor a pokud nedochází v výrazným změnám jejich vnitřního uspořádání jsou domy dvougeneračními. Na srovnávaných domech v evidenci znalce se projevovaly stejné stavební poruchy způsobené zatékáním na obvodové zdivo z důvodu netěsnosti krytin plochých střech, odmrzáni fasádní omítky s důvodu kondenzace vodních par ve špatně zateplených nosných částech stavby a vyšší stupeň opotřebení zdvojených dřevěných oken a dveří. K prodejm srovnatelných objektu došlo v obci Dyjákovice, Hrušovany u Znojma a Šanov.

Ve městě Hrušovany byly v době maximálně před jedním rokem uskutečněny prodeji při srovnatelných domů po úplné rekonstrukce v cenovém rozmezí 1 900 000,- až 2 200 000,- Kč. V obci Šanov pak objekt s předpokladem stejného rozsahu obnovy stavby za 1 550 000,- Kč.

Z porovnání cen realizovaných na trhu a cen zjištěných podle předpisů stanovených uvedenými vyhláškami vyplývá, že cena obvyklá je v daném regionu o 15% nižší než cena zjištěná.. Ve většině případů se kterými jsem se setkal docházelo k uvedenému cenovému rozdílu a to v těch případech, ve kterých je nutná rekonstrukce stavby a část stavebních konstrukcí byla realizována neodborných způsobem což se projevuje poruchami staveb. Tyto poruchy jsou v případě domu č.p. 128 patrné z fotodokumentace stavby, která je přílohou znaleckého posudku.

Cena zjištěná u rodinného domu č.p.128, vedlejších staveb, venkovních úprav, trvalých zahrádkových porostů a pozemků s ním souvisejících je 1 776 820,- Kč .

**1 776 820 x 0,85 = 1 510 297, po zaokrouhlení 1 500 000,- Kč**

**Obvyklá cena domu č.p. 128 a jeho součástí činí 1 500 000 Kč.**

**Teto cena je stanovena bez ohledu na mimořádné podmínky trhu s nemovitostmi srovnatelné velikosti a účelu ve srovnatelných obcích.**

slovy: jedenmilionpětsettisíc Kč

V Moravském Krumlově 31.8.2015

Ing. Milan Jelínek  
Rakšická 645  
672 01 Moravský Krumlov  
telefon: 515322875, 602947321  
e-mail: milanjelinek@volny.cz

### **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.2.1990 č.j.Spr 726/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2277 znaleckého deníku.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2277.

otisk kulaté pečeti

podpis znalce

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2015 20:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 24 INS 30732/2014 pro Josef Nožička, Ing.

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 545325 Velký Karlov

Kat.území: 634158 Velký Karlov

List vlastnictví: 31

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                     | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                               |               |       |
| Kostelková Lenka, č.p. 128, 67128 Velký Karlov | 735124/3801   |       |

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

82/2

654 orná půda

zemědělský půdní fond

82/4

146 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Velký Karlov, č.p. 128, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 82/4

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 2 480,00 Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího řízení

den vzniku práva 13.2.2013

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II

Parcela: 82/2

Z-2357/2013-713

1132/4, Podolí, 14700 Praha 4,

Parcela: 82/4

Z-2357/2013-713

RČ/IČO: 00027383

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorského úřadu Liberec 131 EX-5987/2012 -31 ze dne 13.02.2013.

Z-2357/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši Kč 850.000,- a příslušenství

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova

Parcela: 82/2

V-6186/2009-713

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,

Parcela: 82/4

V-6186/2009-713

RČ/IČO: 49240901

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 117/036/09/2/01 ze dne

27.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.12.2009.

V-6186/2009-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Kostelková Lenka, č.p. 128, 67128 Velký Karlov,

RČ/IČO: 735124/3801

Z-1883/2013-713

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 16 EXE-5024/2012 -7 ze dne 13.04.2012; uloženo na prac. Znojmo

Z-1883/2013-713

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 03.02.2015 20:55:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 545325 Velký Karlov

Kat.území: 634158 Velký Karlov

List vlastnictví: 31

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

D Jiné zápisy - Bez zápisu

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

---

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.01.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.03.2008.

V-1714/2008-713

Pro: Kostelková Lenka, č.p. 128, 67128 Velký Karlov

RČ/IČO: 735124/3801

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra[m2] |
|---------|-------|------------|
| 82/2    | 00501 | 654        |

---

Pokud 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 Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 03.02.2015 21:14:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

