

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5514 - 92 /14

o ceně pozemku p.č. st. 321 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům čp. 207 Březník a ceně pozemku navazujícího p.č. 1854/14 zahrada v katastrálním území Březník .

Insolvenční řízení ing. Malý Milan k č.j. KSBR 40 INS 32020/2013

Posudek vyžádal:

Insolvenční správce,
Ing.Eva Procházková
Nám.Svobody 1548 / 5
669 02 Znojmo

Posudek vypracoval:

Bc.ing. Zdeňka Prochazková
Na svahu 16
669 02 Znojmo

Počet stran

14

Počet předaných vyhotovení

2

Znalecký posudek číslo 5514 – 92/14

O ceně nemovitosti:

o ceně pozemku p.č. st.321 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům čp. 207 Březník a ceně navazující zahrady p.č. 1854/14

katastrální území: Březník

okres: Třebíč

Objednatel znaleckého posudku:

Insolvenční správce , Ing.Eva Procházková

Nám. Svobody 1548/5, 669 02 Znojmo

Účel posudku:

Zjištění nákladové a obvyklé ceny nemovitosti se stavem ke dni 9.9.2014

Vlastník nemovitosti:

Ing. Malý Milan

RČ 540925/1672

1/1

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Podklady pro vypracování posudku:

Kopie katastrální mapy

Výpis z KN - LV číslo 28 pro katastrální území Březník , obce Březník , vyhotovený KÚ ve dne 8.7. 2014

Zjištěné nabídky prodeju:

RD 5+2 Jemnice po rekonstrukci s podkrovím zast.pl. 130 m2 , pozemek 631 m2 za 760 tisíc Kč,

RD 5+1 Náměšť nad Oslavou po rekonstrukci zast.pl. 130 m2 , pozemek 165 m2 za 1,5 mil. Kč,

RD 7+1 Přibyslavice přestavěný s garáží pozemek 729 m2 za 699 tisíc Kč,

RD 5+1 Jemnice , zastavěná plocha 290 m2 za 849 tisíc Kč ,

RD 4+1 Opatov užitná pl. 190 m2 , pozemek 745 m2 za 1,040 mil. Kč

RD 3 + KK Dolní Lažany už.pl. 170 m2 , pozemek stavební 170 m2 , zahrada 655 m2 , za 1,45 mil. Kč

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Podle prohlídky na místě dne 7.10.2014 se jedná o rodinný dům v zastavěné části obce Březník naproti mateřské škole , přístupný po zpevněné komunikaci , napojený na rozvod el. energie a zemního plynu , s možností napojení na veřejný vodovod. Rodinný dům je přízemní, podsklepený, s podkrovím. Před domem je předzahrádka bez oplocení s okrasnými dřevinami. Vpravo od domu je zpevněná plocha vjezdu ze zámkové dlažby , dřevěná brána a ve dvoře je postavena garáž s dílnou . Za domem vlevo podél hranice pozemku je dřevěný sklad . Na dvoře je studna bez ručního čerpadla a dřevěný vnitřní nízký plotek s brankou. Na dvorek navazuje zahrada oplocená dřevěným latovým plotem na betonových sloupcích . Zahrada je z části osázená ovocnými a okrasnými dřevinami . Na konci zahrady je dřevěná chatka.

Sestavení posudku:

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Pozemky p.č. st.321 zast.pl. a p.č. 1854/14 zahrada

2) Vedlejší stavba (§16)

a) Chatka

b) Dřevěný sklad

3) Studna (§19)

a) Studna

4) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)

a) Rodinný dům čp. 207

5) Garáž - ocenění porovnávacím způsobem (§37)

a) Garáž na dvoře

6) Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem (§47)

a) Okrasné dřeviny na p.č. st.321

b) Trvalé porosty na p.č. 1854/14

B) Ocenění nemovitosti:



Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec v níž se nemovitost nachází není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.



Základní cena podle §3, pís. b) za m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC_v):

980,00 Kč/m²

Koeficient velikosti obce (O₁):

0,650

IV: 501 - 1000

Koeficient hospodářsko-správního významu obce (O₂):

0,600

IV: Ostatní obce

Koeficient polohy obce (O₃):

0,800

V: V ostatních případech

Koeficient technické infrastruktury obce (O₄):

0,850

II: Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn

Koeficient dopravní obslužnosti obce (O ₅):	0,800
IV: Železniční, nebo autobusová zastávka	
Koeficient občanské vybavenosti obce (O ₆):	0,900
IV: Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	
Základní cena (ZC = ZC _v x O ₁ x O ₂ x O ₃ x O ₄ x O ₅ x O ₆):	187,18 Kč/m ²

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Pozemky p.č. st.321 zast.pl. a p.č. 1854/14 zahrada

Základní cena stavebního pozemku (ZC):	187,18 Kč/m ²
--	--------------------------

Výpočet indexu cenového porovnání (I = I_T x I_O x I_P):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	-0,03
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: poptávka nižší než nabídka		
2	IV	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3	III	0,00
Změny v okolí: bez vlivu		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): bez vlivu		
5	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
Součet hodnot P ₁ až P ₄ :		-0,030
Index trhu I _T = 1,000 x (1 - 0,030) =		0,970

Stanovení I_O (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	IV	0,00
Svažitost pozemku a expozice: svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
2	III	0,00
Stížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
3	I	0,00
Ochranná pásma: mimo ochranná pásma		
4	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
5	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot P ₁ až P ₆ :		0,000
Index omezujících vlivů pozemku I _O = 1 + 0,000 =		1,000

Stanovení I_P (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,03
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	I	0,00
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	II	0,00
Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce		
4	I	0,00

Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí

5	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti		
7	IV	-0,02
Hromadná doprava: zastávka hromadné dopravy do 500 m		
8	I	0,00
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,04
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P_2 až P_{11} : -0,060

Index polohy $I_p = 1,030 \times (1 - 0,060) = 0,968$

Index cenového porovnání: $I = 0,970 \times 1,000 \times 0,968 = 0,939$

Parcela číslo: 1854/14

Výměra: 514 m²

Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $187,18 \times 0,939 = 175,76$ Kč/m²

Pozemek je ve funkčním celku s výše uvedenou stavbou.

Základní cena upravená ($ZCU = ZCU \times R$): $175,76 \times 0,978 = 171,89$ Kč/m²

Cena parcely: $171,89 \text{ Kč/m}^2 \times 514 \text{ m}^2 = 88\,356,60 \text{ Kč}$

Parcela číslo: st.321

Výměra: 610 m²

Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $187,18 \times 0,939 = 175,76$ Kč/m²

Pozemek je ve funkčním celku s výše uvedenou stavbou.

Základní cena upravená ($ZCU = ZCU \times R$): $175,76 \times 0,978 = 171,89$ Kč/m²

Cena parcely: $171,89 \text{ Kč/m}^2 \times 610 \text{ m}^2 = 104\,859,00 \text{ Kč}$

Souhrn ploch všech parcel: 1124 m²

Souhrn cen všech parcel: 193 215,60 Kč



2) Vedlejší stavba (§16)

a) Chatka

Chatka je bez základů na dřevěné podezdívce, bez obvodového zdiva, sedlová střecha až k terénu se zadní dřevěnou štítovou konstrukcí s přední strany s dřevěnými dveřmi a jednoduchými okny zprava a zleva od dveří. Stěny jsou s dřevěným podbitím sedlového krovu, krytina je plechová bez klempířských konstrukcí , podlaha dřevěná. Jiné konstrukce se nevyskytují.

Typ:	E
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkroví
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena (ZC):	970,00 Kč/m ³
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví (Kpod):	1,000
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	970,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	chybí	7,700	-1,852	-0,143
2 Obvodové stěny	standard	27,400	0,000	0,000
3 Stropy	chybí	20,200	-1,852	-0,374
4 Krov	standard	10,900	0,000	0,000
5 Krytina	standard	6,800	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,800	-1,852	-0,033
7 Úprava povrchů	standard	5,200	0,000	0,000
8 Schodiště	chybí	3,600	-1,852	-0,067
9 Dveře	standard	3,000	0,000	0,000
10 Okna	standard	1,300	0,000	0,000
11 Podlahy	podstandard	8,200	-1,000	-0,082
12 Elektroinstalace	chybí	3,900	-1,852	-0,072

Součet podílů:	-0,771
Koeficient vybavení stavby K ₄ : 1 - 0,771 x 0,54 =	0,584

Koeficient polohový K ₅ :	0,800
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,075
Základní cena upravená (ZCU = ZC x K ₄ x K ₅ x K _i): 970,00 Kč x 0,584 x 0,800 x 2,075 =	940,36 Kč/m ³

Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: 4.8 x 3.8 x 3.8 :2 =	34,66 m ³
Obestavěný prostor celkem:	34,66 m ³

Stáří:	30 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	60,00%

Cena zjištěná: 940,36 Kč/m ³ x 34,66 m ³ =	32 592,88 Kč
Opotřebení: 32 592,88 Kč x 60,00% =	19 555,73 Kč

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS _N):	13 037,15 Kč
---	--------------

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu (pp = I_T x I_P):

Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. st.321 zast.pl. a".	
Index trhu I _t :	0,970

Index polohy I_p : 0,968

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 0,970 \times 0,968 =$ 0,939

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 13\,037,15 \text{ Kč} \times 0,939 = 12\,241,88 \text{ Kč}$

Cena stavby: 12 241,88 Kč

b) Dřevěný sklad

Typ: F

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9

Konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP

Základní cena (ZC): 970,00 Kč/m³

Využitelné podkroví: není

Koeficient podkroví (Kpod): 1,000

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 970,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	chybí	8,300	-1,852	-0,154
2 Obvodové stěny	standard	31,900	0,000	0,000
3 Stropy	chybí	21,200	-1,852	-0,393
4 Krov	standard	0,000	0,000	0,000
5 Krytina	standard	11,100	0,000	0,000
6 Klempířské práce	standard	1,600	0,000	0,000
7 Úprava povrchů	standard	6,000	0,000	0,000
8 Schodiště	standard	0,000	0,000	0,000
9 Dveře	podstandard	3,700	-1,000	-0,037
10 Okna	chybí	1,400	-1,852	-0,026
11 Podlahy	chybí	10,800	-1,852	-0,200
12 Elektroinstalace	chybí	4,000	-1,852	-0,074

Součet podílů: -0,884

Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,884 \times 0,54 =$ 0,523

Koeficient polohový K_5 : 0,800

Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,075

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$): $970,00 \text{ Kč} \times 0,523 \times 0,800 \times 2,075 = 842,13 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $9.5 \times 2.25 \times 2 =$ 42,75 m³

Obestavěný prostor celkem: 42,75 m³

Stáří: 30 roků

Životnost: 50 roků

Lineární opotřebení: 60,00%

Cena zjištěná: $842,13 \text{ Kč/m}^3 \times 42,75 \text{ m}^3 =$ 36 001,06 Kč

Opotřebení: $36\,001,06 \text{ Kč} \times 60,00\% =$ 21 600,64 Kč

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 14 400,42 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_t \times I_p$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. st.321 zast.pl. a".	
Index trhu I_t :	0,970
Index polohy I_p :	0,968
Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 0,970 \times 0,968 =$	0,939

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 14\,400,42 \text{ Kč} \times 0,939 = 13\,521,99 \text{ Kč}$

Cena stavby: **13 521,99 Kč**

3) Studna (§19)

a) Studna

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Průměr:	100,00 cm
Hloubka:	7,00 m
Výpočet ceny:	
$5,00 \times 1950,00 + 2 \times 3810,00 =$	17 370,00 Kč
Koeficient polohový K_5 :	0,800
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,302
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$):	
$17\,370,00 \text{ Kč} \times 0,800 \times 2,302 =$	31 988,59 Kč
Stáří:	54 roky
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	54,00%
Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):	
$31988,59 \times (100 - 54,00)\% =$	14 714,75 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_t \times I_p$):

Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. st.321 zast.pl. a".	
Index trhu I_t :	0,970
Index polohy I_p :	0,968
Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 0,970 \times 0,968 =$	0,939

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 14\,714,75 \text{ Kč} \times 0,939 = 13\,817,15 \text{ Kč}$

Cena studny: **13 817,15 Kč**

4) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)

a) Rodinný dům čp. 207

Rodinný dům je přízemní, podsklepený s podkrovím, samostatně stojící. V podzemním podlaží je garáž, prádelna, sklad a kotlena. V přízemí je zádveří, veranda, na konci verandy je záchod a schodiště do podkroví. Vlevo je chodba a po pravé straně chodby jsou schody do sklepa, obytná místnost, koupelna a obytná místnost. Po levé straně na konci chodby je vstup do obývacího pokoje s kuchyňským koutem a spíží. V podkroví jsou tři obytné místnosti a chodba. Rodinný dům je zděný, v podzemním podlaží tl. zdiva 60 cm, dále 45 cm. Stropy ve sklepech jsou klenuté do ocelových nosníků, ostatní s rovným podhledem. Střecha je sedlová s taškovou pálenou krytinou, klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou brizolitové bez obkladů. Vnitřní omítky jsou vápenné s keramickým obkladem v kuchyni, koupelně a záchodě. Schodiště do sklepa i do podkroví je betonové s keramickým obkladem. Dveře jsou hladké, okna dřevěná dvojitá s deštěným

ostěním . Podlahy obytných místností jsou převážně betonové s dřevotřískou , pouze v části obývacího pokoje je podlaha parketová. Ostatní podlahy jsou z keramické dlažby včetně podlah ve sklepech . Vytápění je ústřední s kotlem na zemní plyn ve sklepech a s ocelovými radiátory . Elektroinstalace je světelná a je instalován bleskosvod . Rozvod vody je studené a teplé z el. bojleru ve sklepech . V kuchyni je el. sporák. V koupelně je ocelová vana a keramické umyvadlo. Záchod je splachovací . Znalci nebyla předložena stavebně právní dokumentace .
Postavení domu se odhaduje na rok 1967 , v roce 1964 bylo vydáno stavební povolení na dům a v roce 1967 na plynofikaci , v roce 1990 byla provedena výměna zařizovacích předmětů v záchodě a koupelně , nové obložení stěn s výměnou zařizovacích předmětů a položeny dlažby. Rozvody ústředního vytápění jsou původní s dožitými radiátory . a rozvody .

Účel užití stavby: k trvalému bydlení
Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (ZC): 1 698,00 Kč

Obestavěný prostor:
OP spodní stavby: 10.85 x 9.9 x 2.6 = 279,28 m³
OP vrchní stavby: 10.85 x 9.9 x 2.7 + 8.8 x 1.8 x 3.7 + 1.05 x 1.9 x 2.2 = 353,02 m³
OP zastřešení: 10.85 x 9.9 x 4.4 :2 = 236,31 m³
Obestavěný prostor celkem (OP): 868,61 m³

Stáří: 47 roků
Koeficient s, kterým se násobí znak V₁₃ u indexu vybavenosti: 0,765
s = 1 - 0,005 x stáří (minimálně 0,600)

Výpočet indexu konstrukce a vybavení:

Znak	číslo pásma	V _i
0		
Typ stavby: podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou		
A: Svislé konstrukce zděné, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 1.NP, s jedním NP		
1	III	0,00
Druh stavby: samostatný rodinný dům		
2	III	0,00
Provedení obvodových stěn: zdivo cihelné nebo tvárnice		
3	II	0,00
Tloušťka obvod. stěn: 45 cm		
4	II	0,01
Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně		
5	III	0,00
Nápojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku		
6	III	0,00
Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové		
7	III	0,00
Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení		
8	I	0,00
Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení		
9	III	0,00
Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení		
10	II	0,00
Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11	III	0,01
Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem		
12	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu		
13	III	0,85
Stavebně-technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		
Výpočet podlažnosti pro stanovení pásma u 4. hodnoceného znaku:		
Podlažnost: ((10.85 x 9.9) + (10.85 x 9.9) + (8.8 x 1.8) + (1.05 x 1.9) + (10.85 x 9.9)) : ((10.85 x 9.9) + (8.8 x 1.8) + (1.05 x 1.9)) = 2,72		

Součet hodnot V_1 až V_{12} :	0,020
Koeficient V_{13} upravený koeficientem s: $0,850 \times 0,765 =$	0,650
Index konstrukce a vybavení $I_v = (1 + 0,020) \times 0,650 =$	0,633
Základní cena upravená:	
$ZCU = ZC \times I_v = 1\,698,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,633 =$	1 074,83 Kč/m ³

Stanovení I_t (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	-0,03
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: poptávka nižší než nabídka		
2	IV	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3	III	0,00
Změny v okolí: bez vlivu		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): bez vlivu		
5	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Součet hodnot P_1 až P_4 :	-0,030
Index trhu $I_t = 1,000 \times (1 - 0,030) =$	0,970

Stanovení I_p (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,03
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	I	0,00
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	II	0,00
Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti		
7	IV	-0,02
Hromadná doprava: zastávka hromadné dopravy do 500 m		
8	I	0,00
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,04
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P_2 až P_{11} :	-0,060
Index polohy $I_p = 1,030 \times (1 - 0,060) =$	0,968

Cena stavby ($CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$):
 $868,61\text{m}^3 \times 1\,074,83 \text{ Kč} \times 0,970 \times 0,968 = 876\,620,65 \text{ Kč}$

Cena stavby zjištěná porovnávací metodou: 876 620,65 Kč

5) Garáž - ocenění porovnávacím způsobem (§37)

a) Garáž na dvoře

Garáž je přízemní, nepodsklepená , bez podkrovní. Stavba je zděná o tl. zdiva 30 cm, stropy jsou s rovným podhledem, střecha nízká pultová s krytinou z vlnitého eternitu se žlabem a svodem z pozinkovaného plechu. Omítky jsou vápenné , vrata ocelová, dveře hladké, okna dřevěná zdvojená .Podlaha je z teracové dlažby. Elektroinstalace je světelná a motorová . V garáži je lokální topidlo WAW na zemní plyn. Garáž byla postavena v roce 1998 .

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (ZC): 1 143,00 Kč

Obestavěný prostor (OP):
OP vrchní stavby: 12 x 5 x 4 = 240,00 m³
Obestavěný prostor celkem: 240,00 m³

Stáří: 16 roků
Koeficient s, kterým se násobí znak V₆ u indexu vybavenosti: 0,920
s = 1 - 0,005 x stáří (minimálně 0,600)

Výpočet indexu konstrukce a vybavení:

Znak	číslo pásma	V _i
0		
Typ stavby: svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem		
neumožňující zřízení podkrovní		
1	II	0,00
Druh stavby: samostatně stojící		
2	II	0,00
Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tloušťky 15-30 cm		
3	III	0,00
Technické vybavení: elektrický proud 230v/400v nebo vrata s elektrickým pohonem		
4	II	-0,01
Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství		
5	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu		
6	III	0,85
Stavebně-technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)		

Součet hodnot V₁ až V₅: -0,010
Koeficient V₆ upravený koeficientem s: 0,850 x 0,920 = 0,782
Index konstrukce a vybavení I_v = (1 - 0,010) x 0,782 = 0,774
Základní cena upravená:
ZCU = ZC x I_v = 1 143,00 Kč/m³ x 0,774 = 884,68 Kč/m³

Stanovení I_t (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	-0,03
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: poptávka nižší než nabídka		
2	IV	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3	III	0,00
Změny v okolí: bez vlivu		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): bez vlivu		
5	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Součet hodnot P₁ až P₄ : -0,030
Index trhu I_t = 1,000 x (1 - 0,030) = 0,970

Stanovení I_p (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,03
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	I	0,00
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	I	0,00
Poloha pozemku v obci: střed obce - centrum obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti		
7	V	0,00
Hromadná doprava: zastávka hromadné dopravy do 200 m (mhd, příměstské linky měst)		
8	I	0,00
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	II	0,00
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :		0,000
Index polohy $I_p = 1,030 \times (1 + 0,000) =$		1,030

Cena stavby ($CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$):

$240,00\text{m}^3 \times 884,68 \text{ Kč} \times 0,970 \times 1,030 = 212\,132,11 \text{ Kč}$

Cena stavby zjištěná porovnávací metodou:

212 132,11 Kč

6) Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem (§47)

a) Okrasné dřeviny na p.č. st.321

Zeravy a okrasné keře jehličnaté a listnaté v celé ploše předzahrádky.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely:	st.321
Cena za 1 m ² podle §3:	171,90 Kč
Pokryvná plocha porostu:	30 m ²
Druh oceňovaného porostu:	okrasné rostliny
Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §47:	0,085
Výpočet ceny porostu: $171,90 \text{ Kč} \times 30 \text{ m}^2 \times 0,085 =$	438,35 Kč

Cena zjištěná:

438,35 Kč

b) Trvalé porosty na p.č. 1854/14

Zeravy 6 ks , hrušeň, 7 jabloní a vlašský ořešák .

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely:	1854/14
Cena za 1 m ² podle §3:	171,90 Kč
Pokryvná plocha porostu:	380 m ²

Druh oceňovaného porostu: smíšené porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin
Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §47: 0,065
Výpočet ceny porostu: 171,90 Kč x 380 m² x 0,065 = 4 245,93 Kč

Cena zjištěná: 4 245,93 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) <i>Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)</i>	
a) Pozemky p.č. st.321 zast.pl. a p.č. 1854/14 zahrada	193 215,60 Kč
Mezisoučet pro § 3:	193 215,60 Kč
2) <i>Vedlejší stavba (§16)</i>	
a) Chatka	12 241,88 Kč
b) Dřevěný sklad	13 521,99 Kč
Mezisoučet pro § 16:	25 763,87 Kč
3) <i>Studna (§19)</i>	
a) Studna	13 817,15 Kč
Mezisoučet pro § 19:	13 817,15 Kč
4) <i>Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)</i>	
a) Rodinný dům čp. 207	876 620,65 Kč
Mezisoučet pro § 35:	876 620,65 Kč
5) <i>Garáž - ocenění porovnávacím způsobem (§37)</i>	
a) Garáž na dvoře	212 132,11 Kč
Mezisoučet pro § 37:	212 132,11 Kč
6) <i>Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem (§47)</i>	
a) Okrasné dřeviny na p.č. st.321	438,35 Kč
b) Trvalé porosty na p.č. 1854/14	4 245,93 Kč
Mezisoučet pro § 47:	4 684,28 Kč

Cena nemovité věci celkem: 1 326 230,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilióntřistadvacetšesttisícdevětatřicet korun českých

D) Rekapitulace obvyklé ceny

Podle zjištění u realitních kanceláří je prodejní cena v menších obcích nižší, než cena zjištěná podle zákona o oceňování. Prodejnost odpovídá 80% zjištěné ceny. S použitím koeficientu prodejnosti je obvyklá cena:

$$1\,326\,230 \times 80\% = 1\,060\,984 \text{ Kč.}$$

Obvyklá cena oceňované nemovitosti činí **1 060 980 Kč**, slovy: **Jedenmilionšedesáttisícdevětsetosmdesát korun českých.**



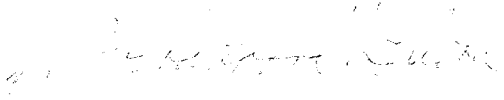
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 18.12.1985, čj. Spr. 5057/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5514 - 92 /14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znojmo, dne 9. 10. 2014



Bc.ing. Zdeňka Prochazková
Na svahu 16
669 02 ZNOJMO

