

Znalecký posudek

č. 289-14/2017

o ceně nemovitých věcí:

pozemku p. č. st. 42/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **rodinný dům č. p. 173**, včetně součástí a příslušenství, vše **v obci Blatnice pod Svatým Antonínkem, na LV 681 pro k. ú. Blatnice pod Svatým Antonínkem** (kód 605310).



Účel posudku: zjištění ceny obvyklé

Objednatel posudku: JUDr. Filip Punda, Pražská 100/II, 377 01 Jindřichův Hradec

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

Datum místního šetření: 9. 3. 2017

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 9. 3. 2017

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Hodoníně dne 19. 3. 2017

Tento znalecký posudek obsahuje 28 stran včetně příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

- Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:
- 1.1.1 Informace o pozemku p. č. st. 42/2 ze dne 10. 3. 2017, LV 681
Vlastník: Kristýna Zýbalová, č. p. 173, 69671 Blatnice pod Svatým Antonínkem
Nemovitosti-pozemek: p. č. st. 42/2, výměra 589 m², zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Blatnice pod Svatým Antonínkem (605310), součástí je stavba, budova, č. p. 173, rodinný dům
Způsob ochrany nemovitosti: žádný zápis
Omezení vlastnického práva:
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - zahájení exekuce
 - zákaz zatížení
 - zástavní právo smluvní
- Jiné zápisy: žádný zápis
Seznam BPEJ: parcela nemá evidované BPEJ
- 1.1.2 Kopie katastrální mapy ze dne 10. 3. 2017 z www.cuzk.cz
- 1.1.3 Výsledky místního šetření ze dne 9. 3. 2017 za účasti pana Davida Fonseca.
- 1.1.4 Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění ke dni ocenění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb..

1.2 Popis oceňovaných objektů

Předmětem ocenění je stavební pozemek p. č. KN 42/2 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č. p. 173, vše v obci Blatnice pod Svatým Antonínkem a v katastrálním území Blatnice pod Svatým Antonínkem (kód 605310), zapsáno v katastru nemovitostí na LV 681.

Blatnice pod Svatým Antonínkem je obec s 2 068 obyvateli. Nachází se na jižní Moravě, v okrese Hodonín, cca 14 km jižně od Uherského Hradiště a 27 km severovýchodně od města Hodonína. Obcí s rozšířenou působností je cca 6 km vzdálené město Veselí nad Moravou. Blatnice pod Svatým Antonínkem leží na úpatí Bílých Karpat, pod vrcholy Svatý Antonínek, Střečkův kopec a Roháč. Obcí protéká potok Svodnice. V okolí obce je převážně zemědělská krajina (pole, vinohrady, les). V obci se kříží dva významné silniční tahy, a to silnice vedoucí z Veselí nad Moravou přes Blatnici na Slovensko do Nového Města nad Váhom a silnice vedoucí z Uherského Ostrohu k hraničnímu přechodu Velká nad Veličkou - Vrbovce. Kolem obce vede železniční trať a je zde železniční vlaková zastávka. V obci se nachází základní síť obchodů a služeb, poštovní úřad, obecní úřad, zdravotnická zařízení – ambulantní péče (praktický, dětský lékař, stomatolog), lékárna, mateřská škola, základní škola, knihovna, muzeum, vesnická památková rezervace vinných sklepů, kulturní dům. Ze sportovních zařízení jsou to fotbalové hřiště, víceúčelové hřiště, sportovní hala a tenisové kurty, koupaliště. Jsou zde pohostinství, restaurace, vinné sklepy, penziony, turistická ubytovna a ubytování v soukromí.

Oceňované nemovité věci, pozemek p. č. st. 42/2 s rodinným domem č. p. 173 a příslušenstvím se nacházejí ve vnitřní severozápadní části obce, v blízkosti centra obce, u hlavní komunikace vedoucí k obci Uherský Ostroh. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Vzdálenost do centra obce (obecní úřad) je cca 340 m. Vzdálenost k autobusové zastávce je cca 290 m. Železniční zastávka je ve vzdálenosti cca 2,1 km. Parkovací možnosti jsou dobré, v zastřešeném průjezdu na oceňovaném pozemku a na místních komunikacích v okolí domu. V místě je možnost napojení na rozvod elektřiny, vodovod, plynovod a kanalizaci.

Rodinný dům č. p. 173 na pozemku p. č. st. 42/2 a pozemek p. č. st. 42/2 včetně všech součástí a příslušenství tvoří funkční celek.

Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku p. č. st. 42/2 je ze státní silnice I. třídy č. 71 na pozemku p. č. KN 6390/34 (LV 2045 – Ředitelství silnic a dálnic ČR) po zpevněné místní komunikaci na pozemcích p. č. KN 6369/2 a p. č. KN 6390/5 (LV 10001 – obec Blatnice pod Svatým Antonínkem). Z uliční strany tvoří hranici s veřejným prostranstvím budova rodinného domu č. p. 173 na pozemku p. č. st. 42/2. Od souseda po pravé straně (pozemek p. č. KN 6885, LV 176) oceňovaný pozemek oddělen není, hranici tvoří oceňované stavby a oplocení na pozemku p. č. st. 42/2. Hranici se sousedy po levé straně (RD č. p. 524 na pozemku p. č. st. 42/1, pozemek p. č. st. 42/1, LV 954 a pozemek p. č. st. 42/3, LV 3020) tvoří budovy a oplocení sousedů. Na oceňovaný pozemek p. č. st. 42/2

(LV 681) navazuje, v zahradní části, pozemek p. č. KN 266/2 (LV 176). Pozemky jsou od sebe vzájemně odděleny nejsou.

Na oceňovaném pozemku p. č. st. 42/2 se nachází rodinný dům č. p. 173, vedlejší stavby – zastřešený průjezd, který stavebně navazuje na rodinný dům č. p. 173, vedlejší stavba č. I, která stavebně navazuje na rodinný dům č. p. 173, vedlejší stavba č. II, která stavebně navazuje na vedlejší stavbu č. I, vedlejší stavba č. III, která stavebně navazuje na vedlejší stavbu č. II, venkovní úpravy – vodovodní a kanalizační přípojka, zpevněná plocha kolem rodinného domu z betonové dlažby a z litého betonu, venkovní schody vedoucí do I. nadzemního podlaží rodinného domu a venkovní schody vedoucí do I. podzemního podlaží rodinného domu, oplocení se vstupní brankou ve dvorní části oddělující dvorní část u rodinného domu od dvorní části u vedlejších staveb I, II a III, oplocení se vstupní bránou oddělující dvorní část od zahradní části, studna a trvalý porost – ořešák vlašský (1 kus).

Rodinný dům je řadový vnitřní, jednopodlažní, se sedlovou střechou, s půdním prostorem stavebně neupraveným k bydlení, částečně podsklepený. Půdorysně má přibližně tvar obdélníku. Do rodinného domu se vchází, z uliční části, hlavními vstupními dveřmi, nebo vraty přes zastřešený průjezd a vstupními dveřmi ze dvorní části.

Dům je napojen přípojkou na zdroj nízkého napětí – vzdušné vedení kabelů nn, na veřejnou vodovodní a kanalizační síť.

Dle výpisu z katastru nemovitostí nejsou oceňované nemovité věci zatíženy věcnými břemeny. Nemovitost je zatížena zástavními právy.

2. POSUDEK

Ocenění podle cenového přepisu

a to: zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb..

2.1 Rodinný dům - § 35

2.1.1 Popis

Dům je řadový vnitřní, jednopodlažní, se sedlovou střechou, s půdním prostorem stavebně neupraveným pro účely bydlení, částečně podsklepený.

Půdorys domu má tvar obdélníka.

Dům není obydlený. Dle dostupných informací byl původní objekt postaven v roce 1938. V letech 1985 až 1987 byla provedena přestavba objektu a jeho rekolaudace na rodinný dům. V roce 2015 byla provedena rekonstrukce obytné části (I. NP), která spočívala ve výměně rozvodů topení, elektroinstalace, provedení nových omítek, podhledů SDK včetně osazení svítidel, keramických obkladů v koupelně, místnosti WC, provedení keramické dlažby v místnosti koupelny, WC, kuchyně, na chodbě, položení podlahových krytin (lamino) v obytných místnostech a na chodbě a výměně stávajících dvojítych oken (kromě dvou obytných místností) a vstupních dveří za nová plastová.

Do domu se vstupuje z ulice, hlavními vstupními dveřmi, nebo vstupními vraty přes zastřešený průjezd a vstupními dveřmi ve dvorní části. Za hlavními vstupními dveřmi z ulice je zádveří, odtud vedou schody na chodbu. Po levé straně chodby jsou dveře vedoucí do obytné místnosti s kuchyňským koutem a jídelnou, s okny orientovanými do ulice, na severovýchod a do dvora, na jihovýchod. Dále dveře vedoucí do místnosti WC, následují vstupní dveře do dvorní části, dveře vedoucí do koupelny a dveře vedoucí do obytné místnosti. V čele chodby jsou dveře vedoucí do dvou obytných místností, z nichž jedna je průchozí. Okna z obytných místností jsou orientována do dvora, na jihovýchod.

Do I. podzemního podlaží se vstupuje ze dvorní části po venkovních schodech. V I. podzemním podlaží se nachází pět sklepních místností včetně kotelny.

Do půdního prostoru se vstupuje ze dvora, otvorem ve stropní konstrukci zastřešeného průjezdu, nebo z vnitřního prostoru vedlejší stavby č. II, otvorem ve stropní konstrukci.

Konstrukce a vybavení

Základy jsou původní, s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo je z cihel, tloušťky 450 mm.

Stropy v I. podzemním podlaží jsou klenbové vyzdívané do ocelových nosníků. Stropy v I. nadzemním podlaží jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, s dřevěným krovem. Krytina střechy je z pálených tašek.

Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Povrchy vnitřních stěn a stropů jsou vápenné hladké, opatřeny malbou. Fasádní omítka domu je vápenná štuková.

Vnitřní keramické obklady jsou v koupelně, v místnosti WC a v kuchyni.

Vnitřní dveře jsou hladké plné a částečně prosklené. Okna jsou nová plastová, ve dvou obytných místnostech jsou původní dřevěná dvojí. Okna v I. podzemním podlaží jsou jednoduchá kovová. Venkovní dveře jsou plastové, částečně prosklené.

Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí laminátové, v jedné obytné místnosti je podlaha s povrchovou úpravou z PVC, v koupelně, místnosti WC a v kuchyni je podlaha z keramické dlažby, na chodbě je podlaha z keramické dlažby (u vstupů do domu) a plovoucí laminátová. V I. podzemním podlaží jsou podlahy betonové a cihelné.

Elektroinstalace je světelná a motorová. Dům je opatřen bleskosvodem (pravděpodobně nefunkční).

V domě je rozvod vody do kuchyně, koupelny, WC. Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem umístěným v I. podzemním podlaží.

Objekt byl vytápěn kotlem na peletky umístěným v I. podzemním podlaží. Ke dni místního šetření zdroj vytápění chybí. Kanalizace je provedena z kuchyně, koupelny a WC. Vnitřní hygienické zařízení – vana, sprchový kout, umyvadla, WC.

Zařízení kuchyně – chybí.

Zvláštní vybavení není.

Zjištěné závady:

Nefunkční izolace proti zemní vlhkosti, což se projevuje vztlínáním zemní vlhkosti obvodovými zdmi v I. podzemním podlaží. Místy zatéká střešní krytinou. V obytné místnosti na konci chodby je trhlina v omítce, mezi konstrukcí stropu a obvodovou zdí ze strany dvora. Fasádní omítka je v nevyhovujícím stavu. Chybí dokončit zárubeň a osadit dveře na chodbě, nejsou provedeny malby na chodbě, ve dvou obytných místnostech na konci chodby chybí otopná tělesa. Omítky, malby, výplně okenních a dveřních otvorů v těchto obytných místnostech jsou původní. Chybí zdroj vytápění objektu – kotel na tuhá paliva, chybí zařízení kuchyně (sporák, odsávací par). Prostory v I. podzemním podlaží jsou v původním stavu, bez jakékoli údržby.

2.1.2 Výměry pro ocenění:

Měření a výpočet výměr se provede dle přílohy číslo 1 k vyhlášce č. 443/2016 Sb.

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

$$OP = Os + Ov + Oz$$

Šířka domu 5,70m, délka nepodsklepené části 6,12m, délka podsklepené části 19,73m, světlá výška I. podzemního podlaží 2,66m světlá výška I. nadzemního podlaží 2,67m a 3,25m výška půdního prostoru 3,40m a 4,00m, původní části domu 2,30m, průměrná výška soklu 0,40m. Upozornění: pro výpočet bylo použito ustanovení přílohy č. 1, odst. 3.1 (3), (4).

a) Obestavěný prostor spodní stavby (Os)

$$Os = 5,70m \times 19,73m \times (2,66m + 0,30m) = \underline{332,88 \text{ m}^3}$$

b) Obestavěný prostor vrchní stavby (Ov)

$$Ov = (5,70m \times 19,73m \times (2,67m + 0,30m)) + (5,70m \times 6,12m \times (0,40m + 3,25m + 0,85m)) \\ = \underline{490,99 \text{ m}^3}$$

c) Obestavěný prostor zastřešení (Oz)

$$Oz = (5,70m \times 19,73m \times 3,40m/2) + (5,70m \times 6,12m \times 4,00m/2) = \underline{260,95 \text{ m}^3}$$

Obestavěný prostor celkem:

$$OP = Os + Ov + Oz = 332,88 \text{ m}^3 + 490,99 \text{ m}^3 + 260,95 \text{ m}^3 = \underline{1\,084,82 \text{ m}^3}$$

Zastavěná plocha:

I. nadzemní podlaží: $5,70m \times 19,73m + 5,70m \times 6,12m = 147,35m^2$

I. podzemní podlaží: $5,70m \times 19,73m = 112,46m^2$

podlažnost: $112,46 + 147,35/147,35 = 1,76$

2.1.3 Zjištění charakteru objektu

Objekt je částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, se šikmou střechou, bez půdního prostoru stavebně upraveného k bydlení, konstrukce zděná. Dům nemá žádné provozní místnosti, má jeden samostatný byt.

Cena dokončeného rodinného domu o obestavěném prostoru do $1100m^3$ se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru základní cenou dle přílohy č. 24, tab. č. 1, upravenou podle § 35, odstavce (2) a indexem trhu I_T a indexem polohy I_P .

2.1.4 Cena rodinného domu, § 35

Ocenění dokončeného rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 35 a příloh č. 24 a 3 vyhlášky

Blatnice pod Svatým Antonínkem		
Malý lexikon obcí ČR 2016	Počet obyvatel obce	2068
Kraj		Jihomorav.
Základní cena příloha č. 24, tab. 1: ZC	Kč/m ³	2484

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

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

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

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Rodinný dům	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02
P4	Možnost napojení na inženýrské sítě v obci	I.	Pozemek lze napojit na veškeré IS	0,00
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí je dostupná o.v. obce	0,00
P6	Dopravní dostupnost	VII.	Komun. zpevn., možnost parkování na pozemku	0,01
P7	Hromadná doprava	II.	Zastávka HD nad 200 m	-0,01
P8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
P11	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: IP = P1 x (1 + Σ P2 - 11)				1,050

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

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Vi
0	Typ stavby	III.	Podsklep. - s jedním nadzemním podlažím	C
1	Druh stavby	II.	Řadový RD	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné a tvárniové	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45cm	0,00
4	Podlažnost	II.	1,76	0,01
5	Napojení na veřejné sítě	IV.	Přípojka elektro, voda, kanalizace	0,04
6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední	0,00
7	Základní příslušenství v RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	I.	Zanedbatelného rozsahu	-0,05
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Vedlejší stavby nad 25m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 m ² do 800 m ²	0,00

12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu	0,00
				-0,01
13	Stavebně-technický stav	III.	Stavba se zanedbanou údržbou	0,85
s	s = 1 - 0,005 x y		79	0,61
s	upravené			0,61
Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + V1-12) \times V13$				0,513

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I_v$	Kč/m ³	1 274,29
Obestavěný prostor rodinného domu	m ³	1 084,82
Cena RD (vč.přisl.) bez pozemku: $CSp = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	Kč	1 451 494,04
Zaokrouhleno dle § 50	Kč	1 451 490,00

Cena rodinného domu na pozemku p. č. st. 42/2 ke dni odhadu činí 1 451 490 Kč.

2.2 Vedlejší stavby, § 16

Jako vedlejší stavby jsou oceněny: zastřešený průjezd, vedlejší stavba č. I, vedlejší stavba č. II a vedlejší stavba č. III.

2.2.1 Vedlejší stavba č. I

2.2.1.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou stavbu se šikmou střechou, stavebně navazující na rodinný dům, situovanou ve dvorní části.

Vstup do stavby je jednokřídlými dveřmi ze dvorní části. Za vstupními dveřmi je místnost, ze které se vstupuje po schodech na podestu, ze které vedou po levé straně dveře do další místnosti (tato nebyla znalci zpřístupněna). Po pravé straně je zazděný otvor ve zdi, po dveřích, které propojovaly obytnou část s vedlejší stavbou.

Nosné zdi jsou zděné z cihel, tloušťky 0,45m. Základy jsou pravděpodobně běžného provedení, s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je šikmá. Střešní krytina je z pálených střešních tašek. Stropy jsou s rovným podhledem. Denní osvětlení je zajištěno dvěma otvory v obvodové zdi vyplněnými jednoduchým pevným oknem s kovovou mřížkou a sklobetonovými tvárnicemi. Vnější omítky jsou vápenné štukové. Vstupní dveře jsou dřevěné. Podlaha je z keramické dlažby. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Elektroinstalace je světelná a motorová.

Na objektu byly zjištěny následující vady: Objekt je ve velmi zanedbaném stavu bez jakékoli údržby.

2.2.1.2 Výměry pro ocenění

délka 5,19m, šířka 5,70m, světlá výška I. nadzemního podlaží 3,70m až 3,40m, výška střešní konstrukce 3,40m, výška budovy bez střešní konstrukce 4,90m

Obestavěný prostor:

$$OP = 5,70m \times 5,19m \times (4,90m + 3,40m/2) = 195,25 \text{ m}^3$$

Zastavěná plocha:

$$ZP = 5,70m \times 5,19m = 29,58m^2$$

2.2.1.3 Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu, která je oceněna podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Standardní klasifikace produkce SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, typ I A - svislé konstrukce zděné, se střechou – krovem umožňujícím zřízení podkroví, nepodsklepená.

2.2.1.4 Stáří a opotřebení

2.2.1.4.1 Stáří

Kolaudační rozhodnutí nebylo doloženo. Stáří je určeno na základě ústních informací vlastníka nemovitých věcí.

Stáří objektu $S = 2017 - 1938 = 79\text{let}$
Předpokl. životnost $Z = 80\text{ let}$

2.2.1.4.2 Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 lineární metodou.

Opotřebení celkem $A = 100 \% \times S/Z = 100 \% \times 79/80 = 98,75 \%$

Upraveno dle přílohy č. 21, odst.3. na 85%. Opotřebení stavby lineární metodou činí 85 %.

2.2.1.5 Výpočet ceny

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou v příloze č. 14, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

2.2.1.5.1 Koeficienty

a) K₄ ... koeficient vybavení stavby: určí se dle § 16 vyhlášky, odst. 2

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení IA	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	základové pásy	S	0,0620	0,0620
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 0,45m	S	0,3040	0,3040
3	Stropy	standard	S	0,1930	0,1930
4	Krov (podhled)	dřevěný	S	0,1080	0,1080
5	Krytina	taška pálená	S	0,0690	0,0690
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody	S	0,0190	0,0190
7	Úpravy povrchů	standard	S	0,0490	0,0490
8	Schodiště	teracové	S	0,0380	0,0380
9	Dveře	dřevěné	S	0,0310	0,0310
10	Okna	jednoduchá	S	0,0100	0,0100
11	Podlahy	betonové, dlažby	S	0,0680	0,0680
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,0490	0,0490
	Celkem			1,0000	1,0000
	Koeficient vybavení stavby		K4		1,0000

a) K₅ ... koeficient polohový dle přílohy č. 20

pro obec Blatnice pod Sv. Antonínkem činí 0,90

K₅ = 0,90

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

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

K_i = 2,113

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

pp = I_T x I_P = 1,000 x 1,050 = 1,050 (podle stavby hlavní)

2.2.1.5.2 Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

Základní cena za m³ obestavěného prostoru stavby se zjistí z přílohy č. 14.

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

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1 m³ obestavěného prostoru 1 250,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

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

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

$ZCU = 1\,250 \text{ Kč} \times 1,000 \times 0,90 \times 2,113$

$ZCU = 2\,377,13 \text{ Kč}$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$CS_N = OP \times ZCU = 195,25m^3 \times 2\,377,13Kč/m^3 =$	464 134,63 Kč
<u>odpočet opotřebení: 85,00 %</u>	<u>- 394 514,44 Kč</u>
Cena stavby nákladovým způsobem	69 620,19 Kč

d) Výpočet ceny stavby, § 10

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

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 69\,620,19Kč \times 1,050 = 73\,101,20\,Kč$$

Zaokrouhleno dle § 50

73 100,00 Kč

Cena vedlejší stavby č. I na pozemku p. č. st. 42/2 ke dni odhadu činí 73 100 Kč.

2.2.2 Vedlejší stavba č. II

2.2.2.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou stavbu se šikmou střechou, stavebně navazující na vedlejší stavbu č. I a vedlejší stavbu č. III, situovanou ve dvorní části.

Vstup do stavby je jednokřídlovými dveřmi ze dvorní části. Za vstupními dveřmi je pouze jedna místnost, ze které se vstupuje, po dřevěných žebříkových schodech, otvorem ve stropní konstrukci, do půdního prostoru. Nosné zdi jsou zděné z cihel, tloušťky 0,45m. Základy jsou pravděpodobně běžného provedení, s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je šikmá. Střešní krytina je z pálených střešních tašek. Stropy jsou s rovným podhledem. Denní osvětlení je zajištěno dvěma otvory v obvodové zdi vyplněnými jednoduchým pevným oknem s kovovou mřížkou. Vnější omítky jsou vápenné štukové. Vstupní dveře jsou dřevěné. Podlaha je betonová. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Elektroinstalace je světelná a motorová.

Na objektu byly zjištěny následující vady: Objekt je ve velmi zanedbaném stavu bez jakékoli údržby.

2.2.2.2 Výměry pro ocenění

délka 5,32m, šířka 5,70m, světlá výška I. nadzemního podlaží 3,50m, výška střešní konstrukce 3,40m, výška budovy bez střešní konstrukce 4,90m

Obestavěný prostor:

$$OP = 5,70m \times 5,32m \times (4,90m + 3,40m/2) = \underline{200,14\,m^3}$$

Zastavěná plocha:

$$ZP = 5,70m \times 5,32m = \underline{30,32m^2}$$

2.2.2.3 Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu, která je oceněna podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Standardní klasifikace produkce SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, typ I A - svislé konstrukce zděné, se střechou – krovem umožňujícím zřízení podkroví, nepodsklepená.

2.2.2.4 Stáří a opotřebení

2.2.2.4.1 Stáří

Kolaudační rozhodnutí nebylo doloženo. Stáří je určeno na základě ústních informací vlastníka nemovitých věcí.

$$\text{Stáří objektu} \quad S = 2017 - 1938 = 79\text{let}$$

$$\text{Předpokl. životnost} \quad Z = 80\text{let}$$

2.2.2.4.2 Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 lineární metodou.

$$\text{Opotřebení celkem} \quad A = 100\% \times S/Z = 100\% \times 79/80 = 98,75\%$$

Upraveno dle přílohy č. 21, odst.3. na 85%. Opotřebení stavby lineární metodou činí 85 %.

2.2.2.5 Výpočet ceny

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

2.2.2.5.1 Koeficienty

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

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení IA	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	základové pásy	S	0,0620	0,0620
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 0,45m	S	0,3040	0,3040
3	Stropy	standard	S	0,1930	0,1930
4	Krov (podhled)	dřevěný	S	0,1080	0,1080
5	Krytina	taška pálená	S	0,0690	0,0690
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody	S	0,0190	0,0190
7	Úpravy povrchů	standard	S	0,0490	0,0490
8	Schodiště	teracové	S	0,0380	0,0380
9	Dveře	dřevěné	S	0,0310	0,0310
10	Okna	jednoduchá	S	0,0100	0,0100
11	Podlahy	betonové	S	0,0680	0,0680
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,0490	0,0490
	Celkem			1,0000	1,0000
	Koeficient vybavení stavby		K4		1,0000

a) K_5 ... koeficient polohový dle přílohy č. 20
pro obec Blatnice pod Sv. Antonínkem činí 0,90
 $K_5 = 0,90$

b) K_i ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41
SKP 46.21.19.9 (CZ-CC 1274) – budovy ostatní jinde neuvedené
 $K_i = 2,113$

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky
 $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 1,050 = 1,050$ (podle stavby hlavní)

2.2.1.5.2 Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

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

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

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

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

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

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

$$ZCU = 1\,250 \text{ Kč} \times 1,000 \times 0,90 \times 2,113$$

$$ZCU = 2\,377,13 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$$CS_N = OP \times ZCU = 200,14 m^3 \times 2\,377,13 \text{ Kč}/m^3 =$$

475 758,80 Kč

odpočet opotřebení: 85,00 %

- 404 394,98 Kč

Cena stavby nákladovým způsobem

71 363,82 Kč

d) Výpočet ceny stavby, § 10

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

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 71\,363,82 \text{ Kč} \times 1,050 =$$

74 932,01 Kč

Zaokrouhleno dle § 50

74 930,00 Kč

Cena vedlejší stavby č. II na pozemku p. č. st. 42/2 ke dni odhadu činí 74 930 Kč.

2.2.3 Vedlejší stavba č. III

2.2.3.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou stavbu se šikmou střechou, stavebně navazující na vedlejší stavbu č. II, situovanou ve dvorní části.

Vstup do stavby je ze dvorní části, dřevěnými svislými vraty. Vstup do stavby nebyl znalcem umožněn. Nosné zdi jsou zděné z cihel, tloušťky 0,45m. Základy jsou pravděpodobně běžného provedení, s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je šikmá. Střešní krytina je z pálených střešních tašek. Stropy jsou pravděpodobně s rovným podhledem. Denní osvětlení není. Vnější omítky jsou vápenné štukové. Vstupní dveře jsou dřevěné svislé. Podlaha je pravděpodobně betonová. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Elektroinstalace je světelná a motorová.

Na objektu byly zjištěny následující vady: Objekt je ve velmi zanedbaném stavu bez jakékoli údržby.

2.2.3.2 Výměry pro ocenění

délka 3,38m, šířka 5,70m, výška střešní konstrukce 1,53m, výška budovy bez střešní konstrukce 3,37m

Obestavěný prostor:

$$OP = 5,70\text{m} \times 3,38\text{m} \times (3,37\text{m} + 1,53\text{m}/2) = 79,66 \text{ m}^3$$

Zastavěná plocha:

$$ZP = 5,70\text{m} \times 3,38\text{m} = 19,27 \text{ m}^2$$

2.2.3.3 Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu, která je oceněna podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Standardní klasifikace produkce SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, typ I B - svislé konstrukce zděné, se střechou – krovem neumožňujícím zřízení podkroví, nepodsklepená.

2.2.3.4 Stáří a opotřebení

2.2.3.4.1 Stáří

Kolaudační rozhodnutí nebylo doloženo. Stáří je určeno na základě ústních informací vlastníka nemovitých věcí.

$$\text{Stáří objektu} \quad S = 2017 - 1938 = 79 \text{ let}$$

$$\text{Předpokl. životnost} \quad Z = 80 \text{ let}$$

2.2.3.4.2 Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 lineární metodou.

$$\text{Opotřebení celkem} \quad A = 100 \% \times S/Z = 100 \% \times 79/80 = 98,75 \%$$

Upraveno dle přílohy č. 21, odst.3. na 85%. Opotřebení stavby lineární metodou činí 85 %.

2.2.3.5 Výpočet ceny

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

2.2.2.5.1 Koeficienty

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

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení IB	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	základové pásy	S	0,0710	0,0710
2	Obvodové stěny	zděné z cihel tl. 0,45m	S	0,3180	0,3180
3	Stropy	standard	S	0,1980	0,1980
4	Krov (podhled)	dřevěný	S	0,0730	0,0730
5	Krytina	taška pálená	S	0,0810	0,0810

6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,0170	0,0170
7	Úpravy povrchů	omítky	S	0,0610	0,0244
8	Schodiště	není	S		0,0000
9	Dveře	svlakové	P	0,0300	0,0138
10	Okna	nejsou	CH	0,0110	0,0000
11	Podlahy	beton	S	0,0820	0,0820
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,0580	0,0580
	Celkem			1,0000	0,9362
	Koeficient vybavení stavby		K4		0,9362

- a) K_s ... koeficient polohový dle přílohy č. 20
pro obec Blatnice pod Sv. Antonínkem činí 0,90
 $K_s = 0,90$
- b) K_i ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41
SKP 46.21.19.9 (CZ-CC 1274) – budovy ostatní jinde neuvedené
 $K_i = 2,113$
- c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky
 $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 1,050 = 1,050$ (podle stavby hlavní)

2.2.3.5.2 Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

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

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

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

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

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

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

$$ZCU = 1\,250 \text{ Kč} \times 0,936 \times 0,90 \times 2,113$$

$$ZCU = 2\,224,99 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$$CS_N = OP \times ZCU = 79,66 m^3 \times 2\,224,99 \text{ Kč}/m^3 = 177\,242,70 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 85,00 \% \quad - 150\,656,30 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 26\,586,40 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

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

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 26\,586,40 \text{ Kč} \times 1,050 = 27\,915,72 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{\underline{27\,920,00 \text{ Kč}}}$$

Cena vedlejší stavby č. III na pozemku p. č. st. 42/2 ke dni odhadu činí 27 920 Kč.

2.2.3 Zastřešený průjezd

2.2.3.1 Popis

Jedná se o zastřešení průjezdu z uliční části do dvorní části, tzv. návratí. Objekt navazuje stavebně na rodinný dům. Stavbu tvoří zastřešení, které je pokračováním střešní konstrukce rodinného domu. Nosnou konstrukci tvoří dvě protilehlé zdi. Do ulice je průjezd uzavřen zazděnými vraty, do dvora je objekt otevřen. Stavba je zděná, tloušťka stěn 0,25 m, nepodsklepená. Střecha šikmá. Základy jsou pravděpodobně běžného provedení, bez izolace proti zemní vlhkosti. Stropy jsou dřevěné, s rovným

podhledem. Krov je dřevěný, krytina taška pálená. Omítky jsou vápenné štukové. Podlaha je z betonové dlažby. Vstupní vrata jsou dřevěná, částečně prosklená. Objekt je vybaven světelnou a motorovou elektrickou instalací. Okapy jsou z pozinkovaného plechu.
Na objektu byly zjištěny následující vady: chybí izolace proti zemní vlhkosti, čímž dochází k zavlhání obvodových zdí. Objekt je v zanedbaném stavu bez pravidelné údržby.

2.2.3.2 Výměry pro ocenění

delka 3,10m, šířka 7,20m, světlá výška 4,50m, výška půdního prostoru 4,00m.

Obestavěný prostor:

$$OP = 3,10m \times 7,20m \times (4,50m + 4,0m/2) = 145,08 m^3$$

Zastavěná plocha:

$$ZP = 3,10m \times 7,20m = 22,32m^2$$

2.2.3.3 Zjištění charakteru objektu

Jedná se o vedlejší stavbu – zastřešený průjezd, která je oceněna podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2017 Sb.. Standardní klasifikace produkce SKP 46.21.19.9, CZ – CC 1274, typ I B - svislé konstrukce zděné, se střechou – krovem neumožňujícím zřízení podkrovní, nepodsklepená.

2.2.3.4 Stáří a opotřebení

2.2.3.4.1 Stáří

Kolaudační rozhodnutí nebylo doloženo. Stáří je určeno na základě ústních informací vlastníka nemovitých věcí.

$$\text{Stáří objektu} \quad S = 2017 - 1938 = 79 \text{ let}$$

$$\text{Předpokl. životnost} \quad Z = 100 \text{ let}$$

2.2.3.4.2 Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 lineární metodou.

$$\text{Opotřebení celkem} \quad A = 100 \% \times S/Z = 100 \% \times 79/100 = 79 \%$$

Opotřebení stavby lineární metodou činí 79 %.

2.2.3.5 Výpočet ceny

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

2.2.3.5.1 Koeficienty

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

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení IB	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	základové pásy	S	0,0710	0,0710
2	Obvodové stěny	zděné z cihel tl. 0,25m	S	0,1590	0,1590
		chybí	CH	0,1590	0,0000
3	Stropy	standard	S	0,1980	0,1980
4	Krov (podhled)	dřevěný	S	0,0730	0,0730
5	Krytina	taška pálená	S	0,0810	0,0810
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,0170	0,0170
7	Úpravy povrchů	omítky	S	0,0244	0,0244
		chybí	CH	0,0366	0,0000
8	Schodiště	není	S		0,0000
9	Dveře	dřevěné	S	0,0300	0,0300
10	Okna	nejsou	CH	0,0110	0,0000
11	Podlahy	beton	S	0,0820	0,0820
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,0580	0,0580
	Celkem			1,0000	0,7934
	Koeficient vybavení stavby		K4		0,7934

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

pro obec Blatnice pod Sv. Antonínkem činí 0,90
 $K_5 = 0,90$

b) K_i ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41
 SKP 46.21.19.9 (CZ-CC 1274) – budovy ostatní jinde neuvedené
 $K_i = 2,113$

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky
 $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 1,050 = 1,050$ (podle stavby hlavní)

2.2.3.5.2 Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

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

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

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

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

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

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

$$ZCU = 1\,250 \text{ Kč} \times 0,793 \times 0,90 \times 2,113$$

$$ZCU = 1\,885,06 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$$CS_N = OP \times ZCU = 145,08 m^3 \times 1\,885,06 \text{ Kč}/m^3 = 273\,484,50 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 79,00 \% \quad - 216\,052,76 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 57\,431,75 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

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

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 57\,431,75 \text{ Kč} \times 1,050 = 60\,303,34 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{\underline{60\,300,00 \text{ Kč}}}$$

Cena vedlejší stavby, zastřešeného průjezdu, na pozemku p. č. st. 42/2 ke dni odhadu činí 60 300 Kč.

2.2.5 Rekapitulace ceny vedlejších staveb

2.2.1 Vedlejší stavba č. I	73 100 Kč
2.2.2 Vedlejší stavba č. II	74 930 Kč
2.2.3 Vedlejší stavba č. III	27 920 Kč
2.2.4 Zastřešený průjezd	60 300 Kč
Vedlejší stavby celkem	236 250 Kč

2.3 Studna, § 19

2.3.1 Popis

Studna je umístěna ve dvorní části, na pozemku p. č. st. 42/2, po pravé straně vstupu do rodinného domu. Studna je z betonových skruží, profil 0,80 m, hloubka cca 5 m. Je opatřena elektrickým čerpadlem.

2.3.2 Výměry pro ocenění

Vnitřní rozměry: šířka 0,80 m, hloubka 5,00 m.

2.3.3 Zjištění charakteru objektu

Jedná se o venkovní studnu, která je oceněna podle § 19 a přílohy č. 16 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb.. Standardní klasifikace produkce SKP 46.25.22.2, CZ – CC 2222.

2.3.4 Stáří a opotřebení

2.3.4.1 Stáří

Stáří je určeno odhadem.

Stáří objektu $S = 2017 - 1938 = 79$ let

Předpokl. životnost $Z = 100$ let

2.3.4.2 Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 lineární metodou.

Opotřebení celkem $A = 100 \% \times S/Z = 100 \% \times 79/100 = 79,00\%$.

Opotřebení stavby lineární metodou činí 85 %.

2.3.5 Výpočet ceny

Cena studny se zjistí vynásobením počtu m hloubky studny cenou dle přílohy č. 17 a připočte se cena příslušenství. Tato cena se upraví podle příslušných ustanovení vyhlášky.

2.3.5.1 Koeficienty

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

pro obec Blatnice pod Sv. Antonínkem činí 0,90

$K_5 = 0,90$

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

SKP 46.25.22.2 (CZ-CC 2222) – studna

$K_i = 2,349$

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

$pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 1,050 = 1,050$ (podle stavby hlavní)

2.3.5.2 Výpočet ceny

a) Zjištění základní ceny ZC

Základní cena za m hloubky se zjistí z přílohy č. 16

$ZC1 = 1\,950 \text{ Kč/m} \times 5 \text{ m} = 9\,750 \text{ Kč}$

$ZC2 = 9\,750 \text{ Kč} + 9\,480 \text{ Kč/ks} = 19\,230 \text{ Kč}$

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

Základní cena upravená se zjistí vynásobením základní ceny koeficienty K_5 , K_i

$ZCU = ZC2 \times K_5 \times K_i$

$ZCU = 19\,230 \text{ Kč} \times 0,90 \times 2,349$

$ZCU = 40\,654,14 \text{ Kč}$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$CS_N = P_{mj} \times ZCU = 1 \text{ kus} \times 40\,654,14 \text{ Kč} =$

40 654,14 Kč

odpočet opotřebení: 79,00 %

- 32 116,77 Kč

Cena stavby nákladovým způsobem

8 537,37 Kč

d) Výpočet ceny stavby, § 10

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 16 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky

Cena stavby CS

$CS = CS_N \times pp = 8\,537,37 \text{ Kč} \times 1,050 =$

8 964,24 Kč

Zaokrouhлено dle § 50

8 960,00 Kč

Cena studny na pozemku p. č. st. 42/2 ke dni odhadu činí 8 960 Kč.

2.4 Pozemky § 3

Přehled pozemků : katastrální území Blatnice pod Svatým Antonínkem (605310), pozemek p. č. st. 42/2.

Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí pro rok 2016: 2068

2.4.1 Pozemek p. č. st. 42/2 o výměře 589m², zastavěná plocha a nádvoří - § 4

Pozemek je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se k dnešnímu dni nachází stavba – rodinný dům č. p. 173, vedlejší stavby, studna, venkovní úpravy a trvalý porost.

Obec Blatnice pod Svatým Antonínkem nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Pozemek bude oceněn podle § 3, odst. b), § 4, odst. (1).

Cena stavebního pozemku podle § 4, odst. (1) a přílohy č. 3 vyhlášky

Blatnice pod Svatým Antonínkem		
Malý lexikon obcí ČR 2016	Počet obyvatel obce	2 068
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl. č. 2, tab. 1	Hodonin Kč/m ²	1148

Úprava základní ceny stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 – příloha č. 2, tabulka č. 1

Znak	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota O _i
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	II.	2001 - 5000	0,80
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	V.	Sousedí s obcí nad 5000 obyvatel	1,00
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	II.	Autobus. zastávka, integrovaná doprava	0,95
O6	Občanská vybavenost v obci	I.	Rozšířená vybavenost	0,98
Zákl. cena: ZC = ZCvxO1xO2xO3xO4xO5xO6				513,000

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

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

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

Znak.č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota P _i
P1	Geometrický tvar a velikost pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
P2	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost je do 15%	0,00
P3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P4	Ochranná pásma	I.	Mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
P5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
P6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: lo = 1 + ΣP1-6				1,000

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

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavba	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
P3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na centrum obce	0,02
P4	Možnost napojení pozemku na inž. sítě	I.	Pozemek lze napojit na veškeré IS v obci	0,00
P5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	Občanská vybavenost je dostupná	0,00
P6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Příjezd po zpevněné kom., parkování na pozemku	0,01
P7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka od 201m do 1000m	-0,01
P8	Výhodnost pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnost komerčního využití stavby	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
P11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2-11)$				1,050

Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1: $I = IT \times IO \times IP$				1,050
Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$			Kč/m ²	538,65
Základní cena upravená redukcí: $ZCU1 = ZC \times (200+0,8 \times \sum vpi) / \sum vpi$			Kč/m ²	0,00
Výměra pozemku:			m ²	589,00
Cena pozemku:			Kč	317 264,85
Zaokrouhleno dle § 50			Kč	317 260,00

Cena pozemku p. č. st. 42/2 o výměře 589 m² činí ke dni odhadu 317 260 Kč.

2.4.1.1 Porosty

V zahradní části pozemku p. č. st. 42/2 se nachází trvalý porost, a to: ořech (1 kus, stáří cca 50 let) a náletové porosty.

Vzhledem k jejich stáří, počtu a účelu posudku nemají vliv na cenu nemovité věci a nejsou v posudku oceněny.

2.5 Rekapitulace ceny nemovitých věcí

2.5.1 Rekapitulace ceny nemovitých věcí na LV 42

2.1 Rodinný dům	1 451 490 Kč
2.2 Vedlejší stavby	236 250 Kč
2.3 Studna	8 960 Kč
Stavby celkem	1 696 700 Kč
2.4.1 Pozemek p. č. st. 42/2	317 260 Kč
Cena celkem určená	2 013 960 Kč

Cena nemovité věci – pozemku p. č. st. 42/2 v k. ú. Blatnice pod Svatým Antonínkem zapsaného v katastru nemovitostí na LV 681, včetně součástí a příslušenství určená dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky činí 2 013 960 Kč.

Část B - Stanovení ceny obvyklé

B1) Zjištění věcné hodnoty

Ke zjištění věcné hodnoty byl použit nákladový způsob oceňování staveb dle vyhlášky č. 441/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění

vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 sb. a č. 443/2016 Sb. bez koeficientu úpravy ceny dle trhu a polohy pp.

Rodinný dům, § 13:

Popis a výpočet výměr viz část A.

Stáří a opotřebení

Stáří původní stavby je, dle dostupných ústních informací 79 let. V letech 1985 až 1987 byla provedena přestavba objektu a jeho rekolaudace na rodinný dům. V roce 2015 byla provedena rekonstrukce obytné části (I. NP), která spočívala ve výměně rozvodů topení, elektroinstalace, provedení nových omítek, podhledů SDK včetně osazení svítidel, keramických obkladů v koupelně, místnosti WC, provedení keramické dlažby v místnosti koupelny, WC, kuchyně a na chodbě, položení nových podlahových krytin (lamino) v obytných místnostech a na chodbě a výměně stávajících dvojitých oken (kromě dvou obytných místností) a vstupních dveří za nová plastová.

Vzhledem k provedeným stavebním úpravám je opotřebení stanoveno analytickou metodou.

Opotřebení

se vypočte dle přílohy č. 21 analytickou metodou:

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Podíl upravený A	Podíl přepočtený A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Přepočtené opotřebení AxB/C
1	Základy	0,054000	0,05984	79	100	0,7900	0,0473
2	Svislé konstrukce	0,234000	0,25929	79	100	0,7900	0,2048
3	Stropy	0,091000	0,10083	79	100	0,7900	0,0797
4	Zastřešení	0,054000	0,05984	79	100	0,7900	0,0473
5	Krytina střechy	0,033000	0,03657	79	80	0,9875	0,0361
6	Klempířské konstrukce	0,008000	0,00886	50	51	0,9804	0,0087
7	Vnitřní omítky	0,027110	0,03004	2	70	0,0286	0,0009
	rekolaudace	0,013560	0,01503	30	70	0,4286	0,0064
	I.PP	0,020330	0,02253	79	79	1,0000	0,0225
8	Fasádní omítky	0,028000	0,03103	79	79	1,0000	0,0310
9	Vnější obklady	0,000000	0,00000				0,0000
10	Vnitřní obklady	0,022000	0,02438	2	40	0,0500	0,0012
11	Schody	0,023000	0,02549	79	100	0,7900	0,0201
12	Dveře	0,022940	0,02542	2	50	0,0400	0,0010
	původní	0,006400	0,00709	30	50	0,6000	0,0043
	chybí	0,000000	0,00000				0,0000
13	Okna	0,010200	0,01130	79	80	0,9875	0,0112
	plastová	0,020400	0,02260	2	35	0,0571	0,0013
	I.PP	0,009380	0,01039	79	80	0,9875	0,0103
14	Podlahy obyt. místn.	0,021000	0,02327	2	50	0,0400	0,0009
15	Podlahy ostat. místn.	0,008670	0,00961	2	50	0,0400	0,0004
	I.PP	0,001990	0,00221	79	79	1,0000	0,0022
16	Vytápění	0,000000	0,00000				0,0000
	rozvody	0,026500	0,02936	2	45	0,0444	0,0013
17	Elektroinstalace	0,028000	0,03103	2	45	0,0444	0,0014
	I.PP	0,014000	0,01551	30	45	0,6667	0,0103
18	Bleskosvod	0,006000	0,00665	50	50	1,0000	0,0066
19	Rozvod vody	0,029000	0,03213	2	45	0,0444	0,0014
20	Zdroj teplé vody	0,017000	0,01884	2	30	0,0667	0,0013
21	Instalace plynu	0,000000	0,00000				0,0000
22	Kanalizace	0,018000	0,01995	2	60	0,0333	0,0007
	I.PP	0,009000	0,00997	79	80	0,9875	0,0098
23	Vybavení kuchyně	0,000000	0,00000				0,0000
24	Vnitřní vybavení	0,043000	0,04765	2	35	0,0571	0,0027

25	Záchod	0,003000	0,00332	2	35	0,0571	0,0002
26	Ostatní	0,000000	0,00000				0,0000
	Celkem	0,902480	1,00000				0,5733

Opotřebení činí 57,33 %.

Výpočet ceny

Cena rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou v příloze č. 11, v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle příslušných ustanovení vyhlášky v závislosti na účelu užití konstrukce.

Koeficienty

a) K₄ ...koeficient vybavení stavby: určí se dle § 13 vyhlášky, odst. 1 a přílohy č. 21

Rodinný dům podle §13 a přílohy č.11 vyhlášky (podsklepený+1NP, šikmá střecha, zděný)				typ	C
výpočet: S=standardní provedení: podíl příl.č.14x1,00 P=podstandardní provedení: podíl příl.č.14x0,46 N=nadstandardní provedení: podíl příl.č.14x1,54 B=konstrukce navíc: podíl příl.č.14x1,00 CH=konstrukce chybějící: podíl příl.č.14x0,00					
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Podíl (příloha č. 21)	Podíl upravený
1	Základy	běžné provedení s izol.	S	0,05400	0,05400
2	Svislé konstrukce	zdivo tl. 450mm	S	0,23400	0,23400
3	Stropy	rovný podhled	S	0,09100	0,09100
4	Zastřešení	šikmá střecha	S	0,05400	0,05400
5	Krytina střechy	taška pálená	S	0,03300	0,03300
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0,00800	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,04067	0,04067
	I.PP	vápenné štukové	S	0,02033	0,02033
8	Fasádní omítky	vápenné štukové	S	0,02800	0,02800
9	Vnější obklady	není	CH	0,00500	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyně, WC	S	0,02200	0,02200
11	Schody	standard	S	0,02300	0,02300
12	Dveře	standard	S	0,02294	0,02294
		původní	S	0,00640	0,00640
		chybí	CH	0,00266	0,00000
13	Okna	původní	S	0,01020	0,01020
		plastová	S	0,02040	0,02040
		I.PP	P	0,02040	0,00938
14	Podlahy obyt. místn.	standard	S	0,02100	0,02100
15	Podlahy ost. místn.	standard	S	0,00867	0,00867
	I.PP		P	0,00433	0,00199
16	Vytápění	ústřední	S	0,05300	0,05300
17	Elektroinstalace	světelná a motor., pojist.	S	0,04200	0,04200
18	Bleskosvod	ano	S	0,00600	0,00600
19	Rozvod vody	studená a teplá	S	0,02900	0,02900
20	Zdroj teplé vody	bojler	S	0,01700	0,01700
21	Instalace plynu	není	CH	0,00500	0,00000
22	Kanalizace	koupelna, kuchyně, WC	S	0,02700	0,02700
23	Vybavení kuchyně	není	CH	0,00500	0,00000
24	Vnitřní vybavení	vana, umyv., sprch. kout	S	0,04300	0,04300
25	Záchod	splachovací standard	S	0,00300	0,00300
26	Ostatní	není	CH	0,04000	0,00000

	Celkem		1,00000	0,00000
	Koeficient vybavení stavby	K4		0,00000

- a) K_5 ... koeficient polohový dle přílohy č. 20
pro obec Blatnice pod Svatým Antonínkem činí 0,90
 $K_5 = 0,90$
- b) K_i ... koeficient změn cen staveb dle přílohy č. 41
SKP 46.21.11.1 (CZ-CC 111) – budovy jednobytové
 $K_i = 2,163$
- c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky. Popis a výpočet viz část A.
 $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 1,050 = 1,050$

a) Zjištění základní ceny ZC stavby

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

Kód CZ-CC	Číslo SKP	typ	Účel užití stavby	Konstrukční charakteristika	Kč/ m^3 obest. prostoru
111	46.21.11	C	Rodinný dům	Zděný	2 130,-

Dle tabulky činí základní cena stavby a její standardní vybavení za 1 m^3 obestavěného prostoru 2 130,- Kč.

b) Zjištění základní ceny upravené ZCU

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

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

$$ZCU = 2\,130 \text{ Kč} \times 0,929 \times 0,90 \times 2,163$$

$$ZCU = 3\,852,07 \text{ Kč}$$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$$CS_N = P_{mj} \times ZCU = 1\,084,82 m^3 \times 3\,852,07 \text{ Kč}/m^2 = 4\,178\,802,58 \text{ Kč}$$

$$\text{odpočet opotřebení: } 57,33 \% \quad - 2\,395\,707,52 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stavby nákladovým způsobem} \quad 1\,783\,095,06 \text{ Kč}$$

d) Výpočet ceny stavby, § 10

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

Cena stavby CS

$$CS = CS_N \times pp = 1\,783\,095,06 \text{ Kč} \times 1,050 = 1\,872\,249,81 \text{ Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno dle § 50} \quad \underline{\underline{1\,872\,250,00 \text{ Kč}}}$$

Cena rodinného domu na pozemku p. č. st. 42/2 ke dni odhadu činí 1 872 250 Kč.

Vedlejší stavby, § 16

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

$$2.2.1 \text{ Vedlejší stavba č. I} \quad 73\,100 \text{ Kč}$$

$$2.2.2 \text{ Vedlejší stavba č. II} \quad 74\,930 \text{ Kč}$$

$$2.2.3 \text{ Vedlejší stavba č. III} \quad 27\,920 \text{ Kč}$$

$$2.2.4 \text{ Zastřešený průjezd} \quad 60\,300 \text{ Kč}$$

$$\text{Vedlejší stavby celkem} \quad \underline{\underline{236\,250 \text{ Kč}}}$$

Studna, § 19

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

$$2.3.1 \text{ Studna na pozemku p. č. st. 42/2} \quad 8\,960 \text{ Kč}$$

$$\text{Studna celkem} \quad \underline{\underline{8\,960 \text{ Kč}}}$$

Venkovní úpravy, § 18

Jako venkovní úpravy pozemcích p. č. st. 42/2 jsou oceněny vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení.

Cena venkovních úprav, které jsou ve funkčním celku se stavbou oceněnou podle § 13, tvoří příslušenství této stavby a jsou společně se stavbou užívány je určena zjednodušeným způsobem ve výši 3,5% ze součtu cen stavby oceňované dle § 13 a §16.

(1 872 250 Kč + 236 250 Kč) x 0,035 = 73 800 Kč
Venkovní úpravy celkem 73 800 Kč

Pozemky § 3

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

2.4.1 Pozemek p. č. st. 42/2 317 260 Kč
Pozemky celkem 317 260 Kč

Rekapitulace:

název položky	cena nákladová dle vyhl. v Kč	cena dle vyhl. bez pp v Kč
Rodinný dům	1 872 250	1 783 100
Vedlejší stavby	236 250	225 000
Studna	8 960	8 530
Venkovní úpravy	73 800	70 290
Stavby celkem	2 191 260	2 086 920
Pozemky	317 260	302 150
Cena celkem	2 508 520	2 389 070

Věcná hodnota celkem **2 389 070 Kč**

B2) Zjištění výnosové hodnoty

Předpokládá se pronajmutí celého domu i s příslušenstvím.

V objektu byly zjištěny následující výměry ploch :

Zastavěná plocha a nádvoří = 859,00 m²
Z toho zastavěná plocha skutečná = 147,35 m² + 29,58 m² + 30,32 m² + 19,27 m² + 22,32 m² = 248,84 m²

Příjmy:

Nájemné - předpoklad: 144 000 Kč/rok
Rodinný dům včetně pozemku

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

Výdaje:

a) daň z nemovitosti dle zák. č. 338/1992Sb. o dani z nemovitostí 652Kč
daň ze stavby (147,35m²x2Kč/m² +(101,49-16)m² x 2Kč/m²) x1,4 =
daň z pozemku 171Kč
zastavěná plocha a nádvoří: 610,16m² x 0,20Kč/m² x 1,4 = 2 500Kč
b) pojištění ročně dle kalkulačky z internetu =
c) průměrné roční odpisy 69 060Kč
o = (CN x i)/(1+i)ⁿ-1 = (2 086 920Kč x 0,0005)/(1+0,0005)³⁰-1=
d) náklady na běžnou údržbu, opravy, správu domu 29 025Kč
0,5% z ceny staveb bez opotřebení a pp = 5 805 000Kč x 0,005 =
Výdaje ročně celkem 101 408Kč

Roční nájemné pro výpočet výnosové hodnoty

Příjmy ročně celkem 144 000 Kč

Výdaje ročně celkem 101 408 Kč

Roční nájemné N 42 592 Kč

Předpokládá se trvalý příjem z nájemného

Výnosová hodnota potom :

CV = N x 100%/4,5% = 42 592Kč x 100%/4,5% = **946 490Kč**

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb + pozemků

B3) Zjištění ceny váženým průměrem

věcná hodnota je vyšší jak výnosová

a) věcná hodnota	
stavby	2 086 920 Kč
pozemky	302 150 Kč
věcná hodnota celkem C1	2 389 070 Kč
b) výnosová hodnota	
příjmy z nájemného celkem Kč/rok	144 000 Kč
výdaje celkem Kč/rok	101 408 Kč
čisté příjmy celkem Kč/rok	42 592 Kč
úroková míra %	4,5
výnosová hodnota C2=čisté příjmy/úrok.míra x 100%	946 490 Kč
poměr věcné a výnosové hodnoty	2,52
váha výnosové hodnoty n	5
vážený průměr (C1+nx C2)/(n+1)	1 186 920 Kč

Váženým průměrem zjištěná cena nemovitosti je 1 186 920 Kč.

B4) Zjištění ceny porovnávací metodou**1. Blatnice pod Svatým Antonínkem**Celková plocha pozemku 834 m², plocha zastavěná 113 m²

Rodinný dům, řadový jednopodlažní se sedlovou střechou s podkrovím, nepodsklepený. Počet místností 5+1. Jedná se o novostavbu. Byla osazena nová plastová okna, vchodové dveře a garážová vrata, podlahy jsou betonové připraveny pro položení podlahových krytin. Dispozice domu: I. NP - vstupní chodba, obytná místnost, koupelna s WC, technická místnost, kuchyně spojená s obytnou místností se vstupem na zahradu. Dále z chodby vede schodiště do podkroví, kde se nachází koupelna s WC, tři obytné místnosti, jedna s balkónem. Součástí domu je garáž. K domu patří zahrada rozdělená plotem na část užitkovou a část odpočinkovou. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, plyn, elektřinu. Voda je z vlastní studny. Zdroj teplé vody a ústřední vytápění je plynovým kotlem.

Nabídka: 2017

2 199 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, větší vybavenost, má menší velikost, menší opotřebení, větší pozemek.

**2. Blatnice pod Svatým Antonínkem**Celková plocha pozemku 319 m², plocha zastavěná 110 m², plocha zahrady 175 m²

Rodinný dům, řadový jednopodlažní se sedlovou střechou, částečně podsklepený s dvoupodlažní přístavbou. Počet místností 4+1. Dispozice domu: I. NP - vstupní chodba, dvě obytné místnosti, koupelna, WC, komora, garáž, dílna s malým sklepem. Přístavba z roku 1995 - II. NP - dvě obytné místnosti se vstupem na dvůr. K domu patří malá zahrádka. Dům je napojen na veřejný vodovod, elektřinu. Kanalizaci je svedena do septiku na dvoře. Vlastní studna je ve dvoře. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva.

Nabídka: 2017

600 000 Kč (po slevě z 690 000 Kč)

Objekt má srovnatelný charakter, menší vybavenost, má menší velikost, větší opotřebení, menší pozemek.



3. Blatnice pod Svatým Antonínkem

Celková plocha pozemku 217 m², plocha zastavěná 98 m²

Rodinný dům, řadový jednopodlažní se sedlovou střechou, nepodsklepený. Počet místností 3+kk. Dispozice domu: I. NP - vstupní chodba, tři obytné místnosti, jedna s kuchyňským koutem, koupelna s WC (po rekonstrukci). Součástí domu je garáž (zastřešený průjezd). Dům nemá zahradu, pouze malý dvůr. Dům lze připojit na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci, plyn. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Vytápění je lokální na tuhá paliva, nebo elektrickými přímotopy.

Nabídka: 2017

450 000 Kč (po slevě z 690 000 Kč)

Objekt má srovnatelný charakter, menší vybavenost, má menší velikost, větší opotřebení, menší pozemek.



4. Lipov

Celková plocha pozemku 280 m², plocha zastavěná 134 m²

Rodinný dům, řadový jednopodlažní se sedlovou střechou, podsklepený. Počet místností 4+1. Dispozice domu: I. NP - vstupní chodba, čtyři obytné místnosti, kuchyň, veranda, koupelna, WC. Součástí domu je garáž (zastřešený průjezd). Dům nemá zahradu, pouze malý dvůr. Zdrojem vody je vlastní studna a veřejný vodovod. Dům je napojen na veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci. Vytápění je ústřední na tuhá paliva, nebo ústřední elektrické.

Nabídka: 2017

1 100 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, vybavenost, má menší velikost, větší opotřebení, menší pozemek.

Informace byly získány z realitních kanceláří.

Porovnávání nemovitě věci	RD	Cena k porovnání Kč	Index odlišnosti lo						Upravená cena Kč
			zdroj	velikost	opotřebení	vybavenost	obec	pozemek	
1	5+1	2199000	0,9	0,97	1,05	1,05	1,00	1,15	1609235
2	4+1	600000	0,9	0,60	0,70	0,90	1,00	0,77	1855288
3	3+kk	450000	0,9	0,55	0,65	0,85	1,00	0,72	1851090
4	4+1	1100000	0,9	0,95	0,75	1,00	0,97	0,75	1909929

minimum : 1 609 235 Kč

maximum : 1 909 929 Kč

průměr : 1 806 386 Kč

Nabízené nemovitě věci č. 2, 4 (č. 2 – 600 000Kč (po slevě z 690 000Kč), č. 4 – 1 100 000Kč) mají oproti porovnávané nemovitě věci menší velikost, větší opotřebení, menší rozlohu pozemku. Nemovitost č. 4 má srovnatelnou vybavenost, č. 2 má vybavenost menší. Nemovitá věc č. 2 se nachází ve stejné obci, č. 4 v obci menší. Nemovitá věc č. 3 (č. 3 – 450 000Kč (po slevě z 690 000Kč)) se nachází ve stejné obci. Oproti porovnávané nemovitě věci má menší velikost, větší opotřebení, menší vybavenost, menší rozlohu pozemku. Nemovitá věc č. 1 (č. 1 – 2 199 000Kč) má menší velikost, menší opotřebení, větší vybavenost, větší rozlohu pozemku a nachází se ve stejné obci.

Cena zjištěná porovnávací metodou činí 1 806 390 Kč.

3. Vyhodnocení a stanovení ceny obvyklé

3.1 Obvyklá cena nemovitostí na LV 4653 celkem

Cena dle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcích vyhlášek.....	2 013 960 Kč
Věcná hodnota	2 389 070 Kč
Výnosová hodnota	946 490 Kč
Vážený průměr	1 186 920 Kč
Porovnávací hodnota	1 806 390 Kč

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

Na základě prohlídky nemovité věci, s přihlédnutím k charakteru, ke konstrukčnímu, materiálovému a dispozičnímu řešení stavby, velikosti obestavěného prostoru, funkční úrovni stavby, jejímu stáří a celkovému současnému stavu, umístění v obci, okolní zástavbě, možnostem napojení na inženýrské sítě, možnostem přístupu k nemovité věci a k situaci na trhu s nemovitými věcmi v dané oblasti v současné době činí, dle odhadu znalce, **obvyklá cena nemovitých věcí na LV 681 v k. ú. Blatnice pod Svatým Antonínkem (kód 605310) - pozemku p. č. st. 42/2, včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění, tj. 9. 3. 2017:**

1 806 000 Kč.

slovy: **jedenmilionosmsetšesttisíckorun**

V Hodoníně dne 19. 3. 2017



Ing. Jitka Koluchová

Poznámka:

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

Znalecká doložka

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

Znalecký posudek je zapsán pod č. 289-14/2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 289-14/2017.

V Hodoníně dne 19. 3. 2017

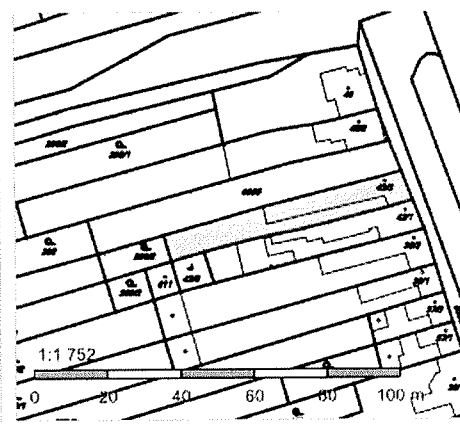
Ing. Jitka Koluchová

Přílohy :

- 1) informace o pozemku p. č. st.42/2 ze dne 10. 3. 2017, z www.cuzk.cz
- 2) kopie katastrální mapy ze dne 10. 3. 2017 z www.cuzk.cz
- 3) situace
- 4) fotodokumentace

Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 42/2
Obec: Blatnice pod Svatým Antonínkem [586048]
Katastrální území: Blatnice pod Svatým Antonínkem [605310]
Číslo LV: 681
Výměra [m²]: 589
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Blatnice pod Svatým Antonínkem [5312]; č. p. 173; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 42/2
Stavební objekt: č. p. 173
Adresní místa: č. p. 173

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Zýbalová Kristýna, č. p. 173, 69671 Blatnice pod Svatým Antonínkem

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Zýbalová Kristýna

Zákaz zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.03.2017 08:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

