

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 151-12/2017

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Vlastníci stavby: Jana Bukovjanová, č. p. 184, 671 24 Vrbovec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
a pozemku: Hana Pasična, Hnízdo 32, 669 02 Vrbovec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12
Zdeněk Richter, Hnízdo 32, 669 02 Vrbovec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6
Zdeněk Richter, Hnízdo 32, 669 02 Vrbovec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Olga Richterová, č. p. 49, 669 02 Chvalovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL : Ing. Iva Mejzlíková

Adresa zhotovitele: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 69673667 telefon: +420732123891 e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Znalecký posudek o ceně obvyklé pro účel dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

600 000 Kč

Datum místního šetření: 30.1.2017

Stav ke dni :

30.1.2017

Za přítomnosti: vlastník neumožnil vstup do nemovitosti

Počet stran: 36 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2 + PDF

V Třebíči, dne 3.2.2017



Ing. Iva Mejzlíková

Gen. Fanty 930/28

674 01 Třebíč

telefon: +420732123891

e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem odhadce je stanovit cenu nemovitosti v místě a čase obvyklou pro rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, katastrální území 786128 Vrbovec, obec 595128 Vrbovec, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský

Základní pojmy a metody ocenění

Východiska pro vypracování ocenění

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalce neprováděla žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalece při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalce prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu odhadce. Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto ocenění je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování ocenění. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování ocenění k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto ocenění za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování ocenění.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení soudní znalce: Ing. Ivy Mejzlíkové. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole "Účel ocenění".

Stavebně právní stav

Ke stavebně právnímu stavu oceňovaných staveb nebyla předložena dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebně právní stav oceňované nemovitosti není v souladu s katastrem nemovitostí, skutečnost neodpovídá záznamu v katastrální mapě, oceňuji skutečně zjištěný stav.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaných nemovitostech: zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, vše Zdeněk Richter.

Nájemní vztahy

Podle provedeného místního šetření nejsou oceňované nemovitosti pronajímány.

Metodika ocenění

KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost, maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako "cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:
nákladový,
výnosový,
porovnávací.

NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetku, se zjistí výsledná hodnota.

Přehled podkladů

- internetové informace z dálkového přístupu z KN - geografický informační systém z KN: oceňované pozemky p.č. 1463, p.č. 1460/4, katastrální území 786128 Vrbovec, obec 595128 Vrbovec, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský
- mapa katastru nemovitostí na oceňované pozemky p.č. 1463, p.č. 1460/4, katastrální území 786128 Vrbovec, obec 595128 Vrbovec, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém při místním šetření, prohlídce nemovitosti dne 30. 1. 2017
- zaměření objektů provedené laserovým dálkoměrem BOSCH DLE 150 a ocelovým pásmem zvenčí, kde byl možný přístup
- vlastník nemovitosti se na nařízené místní šetření, Usnesením č.j. 124 EX 3862/16-38 ze dne 18. 1. 2017, nedostavil. Dle Usnesení stanoveno ohledání nemovitosti na den 30. 1. 2017 v 16:00 hodin.

Místopis

Oceňované nemovitosti: rodinný dům č.p. 32, stojící na pozemku p.č. 1463, pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, se nacházejí v místní části Hnízdo, tato náleží obci Vrbovec, obec je vzdálena 3,5 km směrem jihovýchodním. Rodinné domy v místní části Hnízdo jsou situovány naproti komplexu zemědělského družstva (Agrodružstvo Vrbovec) Nemovitost je přístupná po veřejné místní komunikaci p.č. 8319, p.č. 8309, p.č. 8311, vše ostatní plocha, ostatní komunikace, ve vlastnictví Obec Vrbovec, č. p. 146, 67124 Vrbovec. Dům stojí zástavbě vlevo i vpravo má souseda. Z uličního pohledu vlevo sousedí domy štíty, vpravo sousedí domy garážemi. Pozemek rodinného domu a zahrady je oplocen, vstup brankou (plot je v neudržovaném stavu, poškozen). Za domem je dvůr, kde je za garáží situovaná dílna a kůlna, za dvorem je zahrada. Dům stojí na rovinatém terénu. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, za domy směrem východním jsou situovány zahrady.

Vrbovec je příhraniční obec ležící v úrodné zemědělské krajině 7 km jižně od Znojma. Obec má vinařskou tradici, vinařství je i dnes jejím nejvýznačnějším rysem. Vrbovec je jednou ze zakládajících obcí sdružení znojemských vinařských osad - Daníž. Vrbovec má ráz střediskové obce. K Vrbovci patří osada Hnízdo, která leží 3 km jihovýchodně od něj. Vrbovec leží v nadmořské výšce 210 m.n.m. v Dýjsko-svrateckém úvalu.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
8319	Obec Vrbovec, č. p. 146, 67124 Vrbovec
8309	Obec Vrbovec, č. p. 146, 67124 Vrbovec
8311	Obec Vrbovec, č. p. 146, 67124 Vrbovec

Celkový popis

Předmětem ocenění je:

stavba, rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, místní část Hnízdo, obec Vrbovec. Rodinný dům č.p. 32 má jedno obytné podlaží, a půdní prostor pod sedlovou střechou. Dům je nepodsklepený. Dům byl postaven v roce 1965. V roce 1984 byla provedena přístavba vstupu. V domě je jedna bytová jednotka o velikosti 3+1. Dle §3, písm.c) vyhl.137/1998Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v platném znění, se jedná o rodinný dům (stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení). Stavbou užívanou s rodinným domem je garáž, dílna a kůlna.

Popis rodinného domu je vyhotoven dle informací souseda, dle způsobu provedení odpovídající stáří a stavebním zvyklostem v době vzniku domu. Do domu nebyl umožněn přístup. Zastavěná plocha rodinného domu je 77 m². Vstup do objektu domu je přístavbou zastřešenou pultovou střechou.

Z konstrukčního hlediska se jedná o stavbu zděnou ze smíšeného zdiva, kámen a cihla, šířka nosných zdí 450 mm, dům je tedy nevhodný. Dům je postaven na základových pásech bez izolace, na terénu, venkovní omítky vykazují vady způsobené vlhkostí zdiva. Krov je sedlový vázaný, krytina původní z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce jsou provedené pozinkovaným plechem s nátěrem, místy prorezivělé, žlab a svod u přístavby vstupu je z materiálu titan – zinek. Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou původní dřevěná zdvojená, nátěr neudržovaný, oprýskaný. Oplechování parapetů místy prorezivělé, nátěr neobnovovaný. Vodorovné konstrukce stropu jsou pravděpodobně z ocelových nosníků a hurdisek. Fasáda neobnovovaná, oprýskaná, původní je břizolitová. Vnitřní dveřní křídla jsou plná nebo částečně prosklená, v ocelových zárubních. Sociální zařízení je v domě. Vytápění domu na tuhá paliva, v domě dvě komínová tělesa. Rodinný dům předpokládá provedení stavebních úprav tak, aby vyhovoval současným standardním požadavkům na bydlení.

V rodinném domě je proveden vnitřní rozvod el. energie 230/400 V, v současné době je el.sít' odpojena. Rodinný dům má vodovod, odvod splaškové vody do žumpy na vyvážení.

Dále jsou předmětem ocenění:

Dílna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec

Jednopodlažní objekt o půdorysných rozměrech 5,6 x 8,7 m, bez podsklepení, zastřešený pultovou střechou se nachází za domem, vstup ze dvora. Objekt je jednopodlažní, zastřešený vlnitou krytinou. Stáří objektu se odhaduje na rok 1970, provedeno po výstavbě rodinného domu. Objekt je ve zchátralém stavu, nejsou prováděny údržbářské práce. Jde o objekt postavený na základech z kamene prolévaného betonem, stěny zděné ze smíšeného zdiva, vodorovná konstrukce není, je provedeno zastřešení. Klempířské konstrukce chybí. Stavba není zakreslena v katastru nemovitostí, oceňuji skutečně zjištěný stav.

Zdůvodnění koeficientu K_4 (omezen rozpětím od 0,80 do 1,20), lze překročit na základě zdůvodnění (fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení) - přiložena fotodokumentace stavu - pohled ze zahrady, neudržovaný stav.

Kůlna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec

Jednopodlažní objekt o půdorysných rozměrech 8,8 x 2,5m, bez podsklepení, zastřešený pultovou střechou se nachází za domem, vstup ze dvora. Objekt je jednopodlažní, zastřešený plechovou krytinou. Stáří objektu se odhaduje na rok 1970, provedeno po výstavbě rodinného domu, slouží ke skladování. Objekt je totožný se stavbou kůlny souseda, obě stavby sousedí zdí. Kůlna je ve zchátralém stavu, nejsou prováděny údržbářské práce. Jde o objekt postavený na základech z kamene prolévaného betonem, stěny zděné ze smíšeného zdiva, vodorovná konstrukce není, je provedeno zastřešení. Klempířské konstrukce chybí. Stavba není zakreslena v katastru nemovitostí, oceňuji skutečně zjištěný stav.

Zdůvodnění koeficientu K_4 (omezen rozpětím od 0,80 do 1,20), lze překročit na základě zdůvodnění (fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení) - přiložena fotodokumentace stavu - pohled ze zahrady, nejsou dozděné svislé konstrukce, střecha podepřená trámkami, neudržovaný stav.

Garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec

Garáž stojí vedle rodinného domu, přístup z uliční komunikace plechovými vraty. Půdorysné rozměry garáže 2,20 x 4,20 m, Zastavěná plocha 21 m². Jedná se o přístavbu mezi sousedním objektem a vstupem. Garáž je postavená pravděpodobně kolem roku 1970. Z uliční strany jsou osazena plechová vrata. Obvodové konstrukce postavené na betonových základech, jsou zděné z cihel, tloušťka zdí 300 mm. Střecha je pultová s krytinou eternitovou vlnitou. Oplechování je neúplné. Vnitřní omítky vápenné, podlaha betonová. Garáž je ve zchátralém stavu, nejsou prováděny údržbářské práce. Stavba není zakreslena v katastru nemovitostí, oceňuji skutečně zjištěný stav.

pozemek p.č. 1463, k.ú. Vrbovec - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 340 m², součástí pozemku je objekt pro bydlení, rodinný dům č.p. 32. Zákres stavby rodinného domu a ostatních staveb na pozemku není v souladu se zákresem v katastrální mapě. Na pozemku je umístěna garáž bez č.p./č.e., dílna a kůlna.

p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec - zahrada o výměře 237 m², pozemek je oplocen, je užíván společně s rodinným domem, jsou zde 3 ovocné stromy.

Na LV č. 804 je uvedeno několikero omezení vlastnických práv váznoucích na nemovitosti: několik Nařízení exekuce, Exekučních příkazů k prodeji nemovitosti a Zástavních práv exekutorských, vše Zdeněk Richter; která by měla při prodeji nemovitosti v exekuci zaniknout.

Jiná omezení vlastnického práva: Dle výpisu z LV 804 k pozemku p.č. 1460/4, p.č. 1463 nejsou.

Silné stránky

- klidné bydlení v místní části střediskové obce
- dostupnost přírody
- dostupnost většího města s občanskou vybaveností do 10 km
- vinařská oblast

Slabé stránky

- malá možnost zaměstnání v místě (zpravidla denní dojíždění)
- odloučená lokalita, nesrostlá s obcí
- špatný technický stav nemovitosti
- v těsné blízkosti areál Agrodružstva Vrbovec

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: Stavba není v souladu se zákresem v Katastru nemovitostí. Na pozemku p.č. 1463 v Katastrální mapě zakreslen rodinný dům č.p. 32 bez přístavby vstupu, stavba garáže a dílny a kůlny není zakreslena vůbec.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Exekuce
- Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Na LV č. 804 je uvedeno několikero omezení vlastnických práv váznoucích na nemovitosti: několik Nařízení exekuce, Exekučních příkazů k prodeji nemovitosti a Zástavních práv exekutorských, vše Zdeněk Richter; která by měla při prodeji nemovitosti v exekuci zaniknout.

Jiná omezení vlastnického práva: Dle výpisu z LV 804 k pozemku p.č. 1460/4, p.č. 1463 nejsou.

V současné době je dům č.p. 32 odpojen od zdroje el. energie.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV 804, k.ú. Vrbovec, id. 1/6

1. Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)
2. Garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)
3. Dílna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)
4. Kůlna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)
5. Pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)
6. Ovocné dřeviny na pozemku p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Obsah tržního ocenění majetku

LV 804, k.ú. Vrbovec, id. 1/6

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)
- 1.2. Garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Kůlna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)
- 2.2. Dílna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

4. Porovnávací hodnota

- 4.1. Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Jde o místní část příhraniční obce Vrbovec, poptávka je nižší než nabídka.	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci - Místní část Hnízdo od obce Vrbovec vzdálená 3,5 km.	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zastávka autobusu 400 m, vzdálenost od Vrbovce 3,5 km, spoj jezdí jen několikrát denně.	II	-0,06
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Umístění lokality zástavby rodinných domů v místní části Hnízdo je v těsné blízkosti zemědělského družstva.	I	-0,02

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,788}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,500}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,772}$$

LV 804, k.ú. Vrbovec, id. 1/6

1. Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	52 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 150,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 8,8*7,0+2,2*7,1 \quad = \quad 77,22 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	77,22 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba - 1.NP:	$(8,8*7,0+2,2*7,1)*(3,00)$	=	231,66 m ³
zastřešení:	$(8,8*7,0)*(3,00/2)+ (2,2*7,1)*(0,5/2)$	=	96,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>327,97 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	77,22 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	77,22 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu - ploty a dlažba před domem poškozená, neudržovaná	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00

- | | | |
|---|-----|------|
| 12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Dům je v dlouhodobě neudržovaném stavu, v současné době neobydlený, odpojen od zdroje el. energie, nevytápěný. | IV | 0,65 |

Koeficient pro stáří 52 let:

$$s = 1 - 0,005 * 52 = \mathbf{0,740}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,740 = \mathbf{0,457}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,788}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,150,- \text{ Kč/m}^3 * 0,457 = 982,55 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 327,97 \text{ m}^3 * 982,55 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,788 = 248\,851,96 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 248 851,96 Kč

2. Garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	47 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 536,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 4,2*5,7-2,1*2,2 \quad = \quad 19,32 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	19,32 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	$(4,2*5,7-2,1*2,2)*(2,30)$	=	44,44 m ³
zastřešení:	$(4,2*5,7-2,1*2,2)*(1,5/2)$	=	14,49 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>58,93 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 47 let:

$$s = 1 - 0,005 * 47 = \mathbf{0,765}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,765 = \mathbf{0,644}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,788}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,536,- \text{ Kč/m}^3 * 0,644 = 989,18 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 58,93 \text{ m}^3 * 989,18 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,788 = 45\,015,71 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} \quad = \quad \mathbf{45\,015,71 \text{ Kč}}$$

3. Dílna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

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 ²]
1.NP	6,0*8,3	=	49,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	49,80 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	(6,0*8,3)*(2,60)	=	129,48 m ³
zastřešení	(6,0*8,3)*(0,7/2)	=	17,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	129,48 m ³
zastřešení	Z	17,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		146,91 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	vlnitá krytina azbestocement	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100

10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

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	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
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	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					70,19
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7019

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7019
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 668,50
Plná cena: 146,91 m ³ * 1 668,50 Kč/m ³	=	245 119,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 80 = 58,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)	*	0,412
	=	100 989,17 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení		
Stavba je v neudržovaném stavu. Finální omítky nedokončeny.		
Srážka za morální opotřebení: 100 989,17 * 5 % =	-	5 049,46 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	95 939,71 Kč
Koeficient pp	*	0,772
Cena stavby CS	=	74 065,46 Kč
Dílna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) - zjištěná cena	=	74 065,46 Kč

4. Kůlna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Zdůvodnění koeficientu K_4 (omezen rozpětím od 0,80 do 1,20), lze překročit na základě zdůvodnění (fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení) - přiložena fotodokumentace stavu - pohled ze zahrady, nejsou dozděné svíslé konstrukce, střecha podepřená trámky, neudržovaný stav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svíslá 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 ²]
1.NP	3,0*8,8	=	26,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	26,40 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	(3,0*8,8)*(2,80)	=	73,92 m ³
zastřešení	(3,0*8,8)*(1,2/2)	=	15,84 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	73,92 m ³
zastřešení	Z	15,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		89,76 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	70
2. Obvodové stěny	chybí	C	30
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100

5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka oprýskaná, místy chybí	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

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	70	1,00	22,26
2. Obvodové stěny	C	31,80	30	0,00	0,00
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					46,63
Koeficient vybavení K_4 :					0,4663

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,4663
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 108,45
Plná cena: 89,76 m ³ * 1 108,45 Kč/m ³	=	99 494,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 80 = 58,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)	*	0,412
	=	40 991,72 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Stavba je v neudržovaném stavu. Finální omítky nedokončeny.

Srážka za morální opotřebení: $40\,991,72 * 5\% =$

- 2 049,59 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 38 942,13 Kč

Koeficient pp

* 0,772

Cena stavby CS

= 30 063,32 Kč

Kůlna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) - zjištěná cena

= 30 063,32 Kč

5. Pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,788$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,788 = 0,772$

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 [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	519,-	0,772		400,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1463	340,00	400,67	136 227,80
§ 4 odst. 1	zahrada	1460/4	237,00	400,67	94 958,79
Stavební pozemky - celkem			577,00		231 186,59

Pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) - zjištěná cena = 231 186,59 Kč

6. Ovocné dřeviny na pozemku p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	94 959,00
Celková výměra pozemku	m ²	237,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	110,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	44 073,80
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	<u>1 983,32</u>

Ovocné dřeviny na pozemku p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) - zjištěná cena = 1 983,32 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	8,8*7,0+2,2*7,1	=	77,22

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	77,22 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba - 1.NP	(8,8*7,0+2,2*7,1)*(3,00)	=	231,66 m ³
zastřešení	(8,8*7,0)*(3,00/2)+ (2,2*7,1)*(0,5/2)	=	96,31 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba - 1.NP	NP	231,66 m ³
zastřešení	Z	96,31 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		327,97 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100

4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	azbestocement vlnitá	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky, neudržované, oprýskané	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená, nátěry neobnovené, nedoléhají do rámců	P	100
14. Podlahy obytných místností	betony	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová, odpojeno	P	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler, odpojeno	P	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	P	1,90	100	0,46	0,87
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00

22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 81,68

Koeficient vybavení K_4 : **0,8168**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8168
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 641,25
Plná cena: 327,97 m ³ * 3 641,25 Kč/m ³	=	1 194 220,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 52 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 52 / 100 = 52,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 52,0 % / 100)

*	0,480
=	573 225,96 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Stavba v neudržovaném stavu, odpojena el.energie, nevytápěno, neobýváno.

Srážka za morální opotřebení: 573 225,96 * 5 % =

-	28 661,30 Kč
---	--------------

Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) - zjištěná cena = **544 564,66 Kč**

1.2. Garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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 ²]
1.NP	3,7*5,7-2,1*2,2	=	16,47

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	16,47 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	(3,7*5,7-2,1*2,2)*(2,30)	=	37,88 m ³
zastřešení	(3,7*5,7-2,1*2,2)*(1,5/2)	=	12,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	37,88 m ³
zastřešení	Z	12,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		50,23 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-20 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	azbestocement vlnitá	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	břizolitová omítka, oprýskaná	P	100

8. Dveře	kovové	S	100
9. Okna	kovové jednoduché	S	100
10. Vrata	plechová	S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová, odpojeno	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	C	26,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	5,70	100	0,46	2,62
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	P	4,80	100	0,46	2,21
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	P	6,00	100	0,46	2,76
Součet upravených objemových podílů					61,99
Koeficient vybavení K_4 :					0,8000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1130
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 091,87
Plná cena: 50,23 m ³ * 2 091,87 Kč/m ³	=	105 074,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 100 = 47,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 47,0 % / 100)	*	0,530
	=	55 689,55 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení		
Stavba v neudržovaném stavu, odpojena el.energie, nevytápěno, neobýváno.		
Srážka za morální opotřebení: 55 689,55 * 5 % =	-	2 784,48 Kč
Garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) - zjištěná cena	=	52 905,07 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Kůlna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Zdůvodnění koeficientu K_4 (omezen rozpětím od 0,80 do 1,20), lze překročit na základě zdůvodnění (fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení) - přiložena fotodokumentace stavu - pohled ze zahrady, nejsou dozděné svislé konstrukce, střecha podepřená trámkami, neudržovaný stav.

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 ²]
1.NP	3,0*8,8	=	26,40

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	26,40 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	(3,0*8,8)*(2,80)	=	73,92 m ³
zastřešení	(3,0*8,8)*(1,2/2)	=	15,84 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	73,92 m ³
zastřešení	Z	15,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		89,76 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	70
2. Obvodové stěny	chybí	C	30
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100

7. Úprava povrchů	vápenná omítka oprýskaná, místy chybí	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	chybí	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K4

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	70	1,00	22,26
2. Obvodové stěny	C	31,80	30	0,00	0,00
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					46,63
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4663

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,4663
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 108,45
Plná cena: 89,76 m ³ * 1 108,45 Kč/m ³	=	99 494,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 80 = 58,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)	*	0,412
	=	40 991,72 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení		
Stavba je v neudržovaném stavu. Finální omítky nedokončeny.		
Srážka za morální opotřebení: 40 991,72 * 5 % =	-	2 049,59 Kč

Kůlna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) - zjištěná cena	=	38 942,13 Kč
--	---	---------------------

2.2. Dílna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

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 ²]
1.NP	6,0*8,3	=	49,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	49,80 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	(6,0*8,3)*(2,60)	=	129,48 m ³
zastřešení	(6,0*8,3)*(0,7/2)	=	17,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	129,48 m ³
zastřešení	Z	17,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		146,91 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	vlnitá krytina azbestocement	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	břízolitová omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100

10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

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	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
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	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					70,19
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7019

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7019
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 668,50
Plná cena: 146,91 m ³ * 1 668,50 Kč/m ³	=	245 119,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 47 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 47 / 80 = 58,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 58,8 % / 100)	*	0,412
	=	100 989,17 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení		
Stavba je v neudržovaném stavu. Finální omítky nedokončeny.		
Srážka za morální opotřebení: 100 989,17 * 5 % =	-	5 049,46 Kč

Dílna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) - zjištěná cena	=	95 939,71 Kč
--	---	---------------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,788$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,788 = 0,772$

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 [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	519,-	0,772		400,67	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1463	340,00	400,67	136 227,80
§ 4 odst. 1	zahradá	1460/4	237,00	400,67	94 958,79
Stavební pozemky - celkem			577,00		231 186,59

Pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) - zjištěná cena = 231 186,59 Kč


4. Porovnávácí hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	93,69 m ²
Obestavěný prostor:	378,20 m ³
Zastavěná plocha:	93,69 m ²
Plocha pozemku:	577,00 m

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Strachotice
Lokalita:	Strachotice - Micmanice, okres Znojmo
Popis:	Řadový rodinný dům o velikosti 3+1 v obci Strachotice, část Micmanice, okres Znojmo, kraj Jihomoravský. Vzdálenost od okresního města je cca 15 km a od obce Tasovice cca 10 km. Dům je situován v řadové zástavbě domů v těsné blízkosti silnice na rovném pozemku. Dům je ve zhoršeném stavu s havarijním stavem střechy. Vnitřní prostory domu jsou bez pravidelné údržby. Jeden z pokojů má samostatný vchod ze dvora. Na dvorku je také zděný přístavek s jedním samostatným obytným pokojem. V zimním období je dům vytápěn plynovými přímotopy v každém z pokojů. V domě chybí jakýkoliv ohřev teplé vody. Zahrada a dvůr u domu je oplocen a bez údržby. Základní občanská vybavenost je v obci Strachotice.
Pozemek:	1 499,00 m ³
Užitná plocha:	75,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Příslušenství - garáž	1,05



Zdroj: Nabídka RK VG Consulting & Services s.r.o.,

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/strachotice-micmanice-3709854044#img=0&fullscreen=false>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
625 000	75,00	8 333	0,85	7 107

Název: Rodinný dům Práče

Lokalita: Práče, okres Znojmo

Popis: Rodinný dům stojící v řadové zástavbě v obci Práče, která se nachází 13km od Znojma. Dům je dispozičně 4+1 a sestává se ze čtyř obytných místností, prostorné kuchyně s jídelnou, verandy, koupelny s vanou a WC. Topení zajišťuje plynový kotel s radiátory, který zároveň ohřívá i vodu. K domu přiléhá uzavřený dvůr s vjezdem pro automobil. Dům je určen k částečné rekonstrukci. Průkaz energetické náročnosti budovy je třída G.

Pozemek: 311,00 m³

Užitná plocha: 95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Příslušenství - garáž	1,05



Zdroj: Nabídka RK
Znojenské reality s.r.o.,
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/prace-prace-3987878748#img=0&fullscreen=false>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
500 000	95,00	5 263	1,14	6 018

Název: Rodinný dům Stošíkovice na Louce

Lokalita: Stošíkovice na Louce, okres Znojmo

Popis: Rodinný dům s garáží v obci Stošíkovice na Louce v okrese Znojmo. Dům postavený před cca 100 lety a v posledních 10 letech provedena částečná rekonstrukce spočívající ve vybudování sociálního zařízení, centrálního vytápění, úpravě podlahových konstrukcí, elektroinstalace, rozvodů vody a kanalizace. Dům je postaven na základových pasech s dodatečnými izolacemi proti zemní vlhkosti, která se neprojevuje kromě dětského pokoje. Obvodové nosné konstrukce zděné z míšeného zdiva na tl. 45cm. Stropní konstrukce trémové s provedenými sádkokartonovými podhledy. Zastřešení je provedeno sedlovým krovem dřevěným s taškovou krytinou z bobrovek – původní. Venkovní omítky zateplené polystyrenem bez povrchové úpravy. Okna osazena plastová, vnitřní dveře hladké a prosklené. Schody do sklepa kamenné. Podsklepena je pouze část objektu a tento prostor se zatápí vodou – nepoužitelné. Vytápění plynovým kotlem. Podlahy kombinace dlažby a plovoucích podlah. Dům obsahuje chodbu, šatnu, koupelnu s WC, kuchyň s obývací místností, ložnici a dětský pokoj. Na objektu je nutno dokončit venkovní omítky, provést výměnu střešní krytiny s opravou krovu a odstranit vlhkost v dětském pokoji. Výměry: zastavěná plocha 262 m² + zahrada 956 m².

Pozemek: 1 218,00 m³

Užitná plocha: 124,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka prodeje v insolvenčním řízení	1,10
K8 Příslušenství - garáž	1,00



Zdroj: Nabídka RK Sofiya
Reality s.r.o.,
<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/stosikovice-na-louce-stosikovice-na-louce-/2613596#img=0&fullscreen=false>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
800 000	124,00	6 452	0,93	6 007

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	6 007 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 377 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 107 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	6 377 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	93,69 m ²

Výsledná porovnávací hodnota **597 461 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV 804, k.ú. Vrbovec, id. 1/6

1. Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	248 852,- Kč
2. Garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	45 015,70 Kč
3. Dílna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	74 065,50 Kč
4. Kůlna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	30 063,30 Kč
5. Pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	231 186,60 Kč
6. Ovocné dřeviny na pozemku p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	1 983,30 Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

631 166 Kč

slovy: Šestsetřicetjednatisícjednostošedesátšest Kč

* 1 / 6

Úprava ceny vlastnickým podílem

LV 804, k.ú. Vrbovec, id. 1/6 - celkem:

105 194,- Kč

Výsledná cena - celkem:

105 194,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

105 190,- Kč

slovy: Jednostopěttisícjednostodevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

LV 804, k.ú. Vrbovec, id. 1/6

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	544 564,70 Kč
1.2. Garáž bez č.p./č.e. stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	52 905,10 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	597 469,80 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Kůlna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	38 942,10 Kč
2.2. Dílna stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804)	95 939,70 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	134 881,80 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) 231 186,60 Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec (LV 804) 597 461,- Kč

Porovnávací hodnota	597 461 Kč
Věcná hodnota	963 538 Kč
z toho hodnota pozemku	231 187 Kč

Obvyklá cena

600 000 Kč

slovy: Šestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.3

LV 804, k.ú. Vrbovec, id. 1/6 - Obvyklá cena

100 000 Kč

slovy: Jednosttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených a neuvedených na LV č. 804, k.ú. Vrbovec.

Závěr

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovité věci pro účel dražby ve výši: 600 000,- Kč, id. 1/6 obvyklé ceny je 100 000,- Kč.

V Třebíči 3.2.2017

Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně, č.j. Spr 4270/2013-41, dne 3. 6. 2014, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.
--------------------------	---

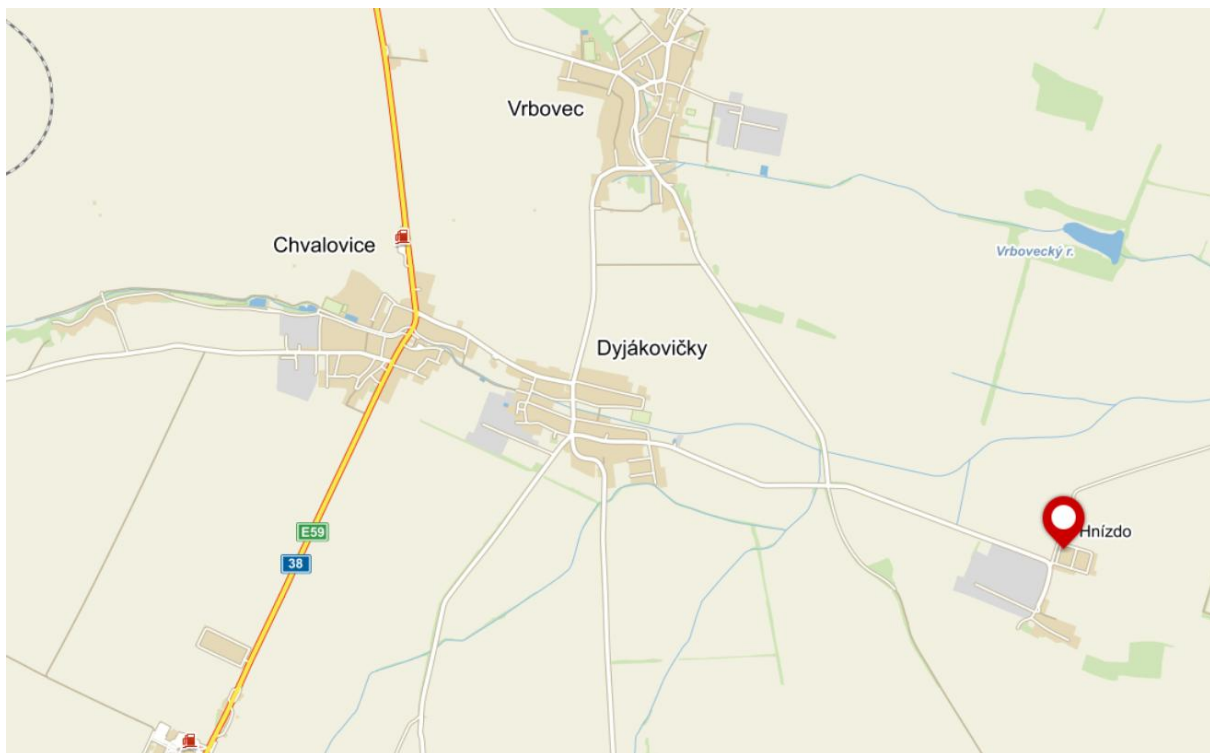
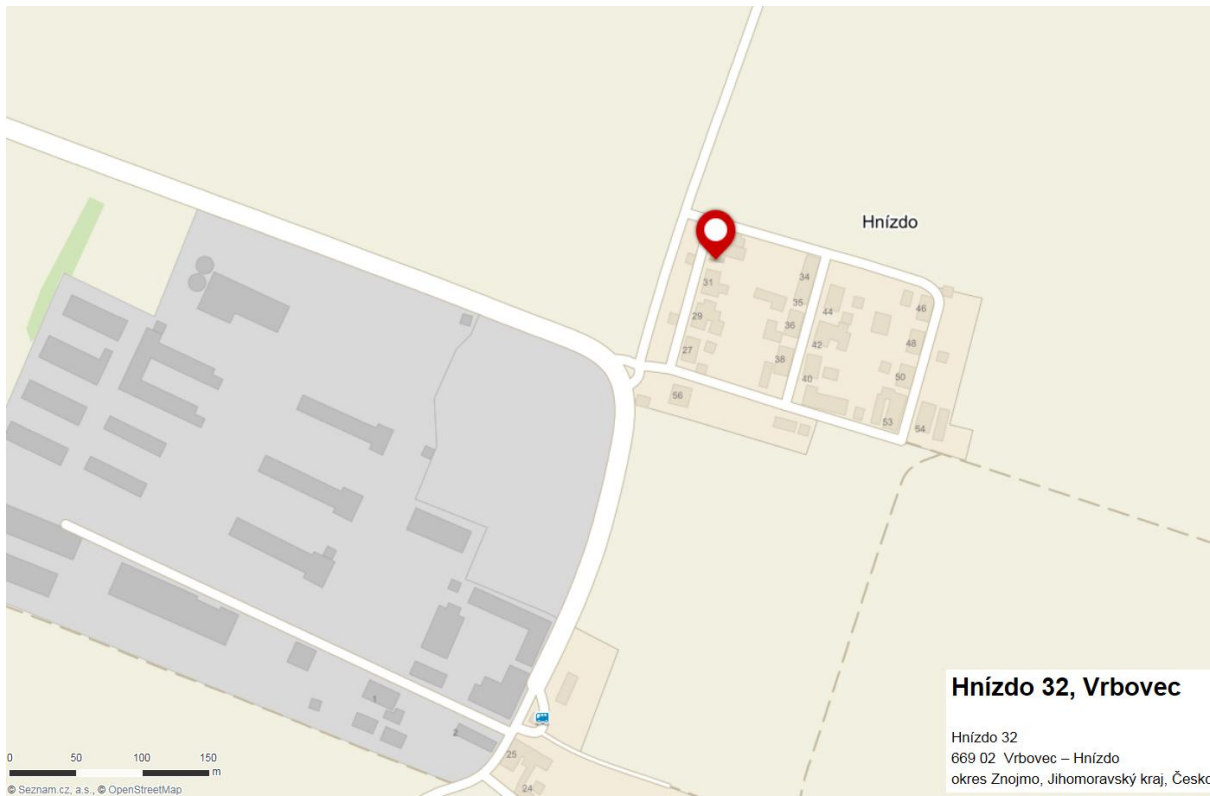
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 151-12/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Fa 2017013.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Výpis z katastru nemovitostí LV 804, k.ú. Vrbovec, z Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Znojmo, prokazující evidovaný stav k datu 25. 11. 2016.
2. internetové informace z dálkového přístupu z KN - geografický informační systém z KN - mapa katastru nemovitostí: oceňované pozemky p.č. 1463, p.č. 1460/4, katastrální území 786128 Vrbovec, obec 595128 Vrbovec, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský
3. situace umístění rodinného domu č.p. 32, stojícího na pozemku p.č. 1463, pozemek p.č. 1463, p.č. 1460/4, katastrální území 786128 Vrbovec, obec 595128 Vrbovec, okres CZ0647 Znojmo, kraj Jihomoravský, situace umístění obce Vrbovec, Hnízdo, širší vztahy
4. Fotodokumentace z místního šetření rodinného domu č.p. 32 a příslušenství





Rodinný dům č.p. 32, stojí na pozemku p.č. 1463, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec , místní část Hnízdo



Garáž vedle rodinného domu č.p. 32

Přístavba vstupu do domu č.p. 32



stav oken a parapetů

původní rodinný dům a přístavba

vstupní dveře do domu



RD č.p. 32 vpravo

stav oplocení a přístupového chodníku



stav přístavby vstupu, úprava spodní stavby u chodníku, prasklina mezi zdívem původního RD a přístavby



Pohled na zahradu ze domem p.č. 1460/4, k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec , stavby za domem - dílna a kůlna

