

Znalecký posudek

č. 166-24/2014

o ceně nemovitostí:

rodinného domu č. p. 880, v obci Dubňany, v k. ú. Dubňany (kód 633585), na pozemku p. č. KN 2281, pozemku p. č. st. KN 1532 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně součástí a příslušenství, vše na LV 142



Účel posudku: zjištění ceny obvyklé

Objednatel posudku: Mgr. Ing. Ondřej Malý, Palackého 3048/124, 612 00 Brno

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

Datum místního šetření: 3. 6. 2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 3. 6. 2014

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Hodoníně dne 6. 6. 2014

Tento znalecký posudek obsahuje 20 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. 1532 ze dne 3. 6. 2014, LV 142

Vlastník: Alena Svobodová, Husova č. p. 880, 696 03 Dubňany

Nemovitosti-pozemek: p. č. 1532, výměra 312 m², zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Dubňany 633585, součástí je stavba, budova s č. p. 880 – rodinný dům, na ulici Husova

Způsob ochrany nemovitosti: žádný zápis

Omezení vlastnického práva:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
- Zahájení exekuce
- Zástavní právo exekutorské
- Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy: změna výměr obnovou operátu

Seznam BPEJ: parcela nemá evidované BPEJ

1.1.2 Kopie katastrální mapy z www.cuzk.cz, ze dne 3. 6. 2014

1.1.3 Výsledky místního šetření dne 3. 6. 2014 za účasti vlastníka nemovitostí, paní Aleny Svobodové.

1.1.4 Územní plán města Dubňany.

1.1.5 Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku.

1.2 Popis oceňovaných objektů

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 880, na pozemku parcelní číslo KN 1532, v katastrálním území Dubňany (kód 633585) a pozemek p. č. KN 1532 – zastavěná plocha a nádvoří, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Dubňany (kód 633585), zapsáno v Katastru nemovitostí na LV 142.

Dubňany jsou město s 6381 obyvateli. Nachází se v Jihomoravském kraji, v okrese Hodonín, cca 8 km na sever od města Hodonín a cca 13 km na jih od města Kyjov. V okolí obce je převážně zemědělská krajina se stopami po intenzivní důlní činnosti (těžba lignitu), která již byla ukončena. Na západ a jihozápad od města se táhne severojižně orientovaný řetězec rybníků sahající až k okraji Hodonína, na který navazuje směrem na východ dubový les. Severovýchodně od města ve vzdálenosti cca 1,5 km je cenná archeologická lokalita.

V obci se nachází základní síť obchodů a služeb, mateřská, základní škola, základní lékařská péče (praktický, dětský a zubní lékař, gynekolog), lékárna. Jsou zde: Městský úřad, stavební úřad, pošta, banka, policie, kulturní dům, knihovna, ubytovací zařízení – penziony a ubytování v soukromí, ze sportovních zařízení je to fotbalové hřiště, sportovní centrum, koupaliště.

Oceňovaná nemovitost, rodinný dům č. p. 880 s pozemkem p. č. KN 1532 a příslušenstvím, se nachází v jihozápadní okrajové části obce, na křižovatce ulic Fr. Vlacha a Husova, jako koncový rohový dům v řadě rodinných domů. Vzdálenost do centra obce je cca 830 m. V nejbližším okolí nemovitosti se nachází obytná zástavba.

V místě je možnost napojení na rozvod elektřiny, veřejnou vodovodní, kanalizační a plynovodní síť. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti jsou omezené, pouze na komunikacích v okolí nemovitosti.

Dubňany jsou součástí integrovaného dopravního systému. Zastávka veřejné autobusové dopravy je vzdálena od domu cca 320 m. Železniční doprava v obci není. Vzdálenost do spádového města Hodonín je cca 10 km.

Přístup k pozemku p. č. KN 1532 je po zpevněné místní komunikaci.

Rodinný dům č. p. 880 na pozemku p. č. KN 1532 a pozemek p. č. KN 1532, včetně všech součástí a příslušenství tvoří funkční celek. Do domu se vstupuje z ulice Fr. Vlacha, vstupní brankou v oplocení z bílých cihel, přes dvorní část pozemku p. č. KN 1532 a po předložených betonových schodech k hlavním vstupním dveřím. Vstup přes dvorní část pozemku p. č. KN 1532 je společný také

pro rodinný dům č. p. 813 na pozemku p. č. KN 1533. Tyto dva domy mají samostatné vstupní dveře, vzájemně na sebe stavebně navazují a ke dni ocenění jsou i provozně propojeny v podkrovní místnosti. Hranici se sousedním pozemkem p. č. KN 1533 (LV 131), na kterém se rodinný dům č. p. 813 nachází tvoří pouze částečně okrasný plot z tújí. Od pozemku p. č. KN 1534 (LV 816) je pozemek p. č. KN 1532 oddělen plotem z drátěného pletiva na kovových sloupcích. Z uliční strany tvoří hranici s pozemkem p. č. KN 1656/1 (LV 1 - Město Dubňany) obvodová zeď rodinného domu a oplocení z bílých cihel se vstupní brankou, hranici s pozemkem p. č. KN 1536 (LV 1 - Město Dubňany) tvoří obvodová zeď rodinného domu č. p. 880.

Na pozemku p. č. KN 1532 se nachází rodinný dům č. p. 880, dále dvorní část, v níž je přístřešek na popelnice a kola, přístřešek nad předloženými betonovými schody k hlavnímu vstupu do domu, udírna, přístřešek nad udírnou a zpevněné plochy. Na dvorní část navazuje zahrádka, ve které se nachází ovocná dřevina - meruňka.

Rodinný dům je řadový koncový, jednopodlažní se šikmou střechou s podkrovím, podsklepený nad 1/2 zastavěné plochy I. nadzemního podlaží. Půdorysně má přibližně tvar písmene L.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí nejsou nemovitosti zatíženy věcnými břemeny.

2. POSUDEK

2.1 Ocenění podle cenového předpisu

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). V tomto případě slouží zjištění ceny dle cenového předpisu pouze jako pomocná metoda ke stanovení ceny obvyklé a nelze ji použít k jiným účelům.

2.1.1 Rodinný dům - § 35

2.1.1.1 Popis

Dům je řadový koncový, jednopodlažní se šikmou střechou, s půdním prostorem stavebně upraveným pro účely bydlení, podsklepený nad polovinu zastavěné plochy I. nadzemního podlaží.

Půdorys domu má přibližně tvar písmene L.

Dům je obydlený. Dle dostupných informací bylo zjištěno, že dům byl postaven v roce 1946. V roce 2007 byla provedena rekonstrukce domu, která spočívala v drobných dispozičních úpravách v I. nadzemním podlaží a ve vybudování podkroví. Byl vyztužen strop nad I. nadzemním podlaží dvěma ocelovými podélnými trámy, proveden nový krov, položena nová krytina, provedeny nové dešťové žlaby a svody, rozvody vody, elektřiny, kanalizace, plynu, vytápění, položeny nové podlahy v I. nadzemním podlaží a v podkroví, částečně v I. podzemním podlaží. Byly provedeny nové omítky a malby v I. nadzemním podlaží a v podkroví, nové obklady v koupelnách, kuchyni a v prádelně. Byly vyměněny vstupní dveře a okna za plastová, částečně byly vyměněny také vnitřní dveře. Byla osazena nová kuchyňská linka, sporák, odsávač par. V koupelnách a v prádelně byla osazena nová hygienická zařízení (vany, umyvadla, WC). Byl instalován nový plynový kotel a plynový bojler.

Dispozice domu ke dni ocenění

Hlavní vstupní dveře do domu jsou z dvorní části. Za vstupními dveřmi se nachází zádveří, v čele jsou schody vedoucí do I. nadzemního podlaží a dveře, za kterými jsou schody do I. podzemního podlaží. V I. nadzemním podlaží se nachází chodba. Na chodbě jsou, po levé straně, schody do podkroví. V čele chodby jsou dveře do obytné místnosti s jídelnou a kuchyňským koutem. Tato místnost má okna orientovaná do ulice, na severozápad. Po pravé straně chodby jsou dveře vedoucí do koupelny s WC a dveře vedoucí do obytné místnosti s oknem orientovaným do dvora, na jihovýchod. V podkroví se nachází chodba. V čele chodby jsou dveře do obytné místnosti, která má okno orientované do ulice, na severozápad. Tato místnost je provozně propojena s vedlejším domem č. p. 813. Po levé straně chodby jsou dveře vedoucí do koupelny s WC a dveře vedoucí do obytné místnosti s okny orientovanými do ulice, na severovýchod. Na chodbě, ve stropě, je umístěn skládací žebřík, který umožňuje vstup do střešního prostoru. Střešní prostor je stavebně upraven a je zde ještě jedna menší místnost se střešním oknem.

V I. podzemním podlaží se nachází chodba, na které je po pravé straně vstup do prádelny s bojlerem a WC. Dále vedou z chodby dveře do dvou sklepních místností, z nichž jedna je průchozí. V neprůchozí sklepní místnosti je umístěn plynový kotel.

Konstrukce a vybavení

Základy jsou běžného provedení, s izolací proti zemní vlhkosti.

Obvodové zdivo je z cihel, tloušťky 450 mm, vnitřní stěny jsou tloušťky 300 mm, 450 mm a 600 mm, příčky mají tloušťku 100 mm a 150 mm, příčky v podkroví a zateplení podkroví jsou provedeny ze sádkartonových desek.

Stropy jsou převážně dřevěné s rovným podhledem, v obytné místnosti s kuchyňským kooutem a jídelnou jsou viditelné dva dodatečně vkládané trámy pro zvýšení únosnosti stropu. V I. podzemním podlaží jsou stropy klenuté do ocelových nosníků, betonové kazetové a s rovným podhledem. V podkroví jsou částečně zkosené. Střecha je šikmá, s dřevěným krovem. Krytina je z betonových tašek.

Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu.

Povrchy vnitřních stěn a stropů jsou vápenné hladké, opatřeny malbou. Ve sklepních místnostech jsou omítky pouze částečně.

Fasádní omítka je z břizolitu. Vnější obklad soklu je z keramických obkládaček a z kamene.

Vnitřní keramické obklady jsou v koupelnách, v kuchyni a v prádelně.

Vnitřní dveře jsou hladké plné a částečně prosklené. Okna a venkovní dveře jsou plastové.

Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí laminátové, v kuchyni, v předsíni, na chodbách, v zádveřích, v koupelnách a v prádelně je keramická dlažba. Ve sklepních místnostech je podlaha betonová. Schody jsou betonové, s povrchem z keramické dlažby.

Elektroinstalace je světelná a motorová. Dům není opatřen bleskosvodem.

V domě je rozvod studené a teplé vody do kuchyně, koupelen a do prádelny. Ohřev teplé vody je zajištěn plynovým bojlerem umístěným v prádelně v I. PP.

Objekt je vytápěn kotlem na plyn umístěným v I. PP.

Kanalizace je provedena z kuchyně, koupelen, prádelny.

Zařízení kuchyní – kuchyňská linka, plynový sporák, odsávač par.

Zvláštní vybavení není.

Zjištěné závady:

Nezapravená fasádní omítka po výměně oken, vstupních dveří a vložení dvou trámů pro zvýšení únosnosti stropu nad I. NP. Nedostatečné odvedení srážkových vod od domu. Neošetřené kovové zábradlí na vnitřním schodišti. Nedokončené stavební úpravy omítek v podkrovní místnosti komunikačně propojené s vedlejším domem. Zavlhlý strop v koupelně v podkroví. Nedokončené zapravení spáry mezi novými okny a ostěním v I. PP. Zkorodovaný beton betonové stropní konstrukce v I. PP. Nedokončené omítky v průchozí sklepní místnosti. V zadní sklepní místnosti nejsou omítky provedeny vůbec.

2.1.1.2 Výměry pro ocenění:

Měření a výpočet výměr se provede dle přílohy číslo 1 k vyhlášce č. 441/2013 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 2,50m až 12,30m, délka 3,24m až 8,77m, šířka I. podzemního podlaží 4,65m až 9,60m, délka 4,55m až 8,77m, světlá výška I. podzemního podlaží 2,00m až 2,28m, světlá výška I. nadzemního podlaží 2,53m až 2,70m, světlá výška podkroví 2,38m až 2,50m. Upozornění: pro výpočet bylo použito ustanovení přílohy č. 1, odst. 3.1 (3), (4).

a) Obestavěný prostor spodní stavby (Os)

$$Os = (4,55m \times 4,55m + 5,05m \times 3,89m + 2,72m \times 9,60m + 2,16m \times 9,60m) \times (2,00m + 0,30m) = 200,55 \text{ m}^3$$

b) Obestavěný prostor vrchní stavby (Ov)

$$Ov = ((3,24m \times 2,50m) \times (2,76m + 0,20m)) + ((8,77m \times 9,80m) \times (2,61m + 0,10m + 0,30m)) + (4,22m \times 4,55m \times 0,96m) = 301,11 \text{ m}^3$$

c) Obestavěný prostor zastřešení (Oz)

$$Oz = (3,76 \times 4,90m + 8,77m \times 4,90m) \times (2,50m + 0,20m + 1,68m + 0,20m)/2 + (5,01m \times 4,90m \times (2,38m + 0,20m)) + (1,68m + 0,20m)/2 \times 4,90m \times 5,01m = 227,01 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor celkem:

$$OP = Os + Ov + Oz = 200,55 \text{ m}^3 + 301,11 \text{ m}^3 + 227,01 \text{ m}^3 = 728,57 \text{ m}^3$$

Zastavěná plocha:

I. podzemní podlaží: $4,55m \times 4,55m + 5,05m \times 3,89m + 2,72m \times 9,60m + 2,16m \times 9,60m = 87,20 \text{ m}^2$

I. nadzemní podlaží: $3,24m \times 2,50m + 8,77m \times 9,80m = 94,05 \text{ m}^2$

podkroví: $8,77m \times 9,80m = 85,95 \text{ m}^2$

podlažnost: $(87,20 + 94,05 + 85,95)/94,05 = 2,84$

2.1.1.3 Zjištění charakteru objektu

Objekt je podsklepený nad $\frac{1}{2}$ zastavěné plochy I. NP, s jedním nadzemním podlažím, se šikmou střechou s podkrovím nad $\frac{2}{3}$ zastavěné plochy I. NP, 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 .

2.1.1.4 Cena rodinného domu, § 35

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

Dubňany		
Malý lexikon obcí ČR 2014	Počet obyvatel obce	6381
Kraj		Jihomorav.
Základní cena příloha č. 24, tab. 1: ZC	Kč/m ³	2421

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

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota T_i
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,03
P2	Vlastnické vztahy	IV.	Pozemek jehož součástí je stavba	0,00
P3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P5	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index trhu: $I_T = P5 \times (1 + \sum P1-4)$				0,970

Index polohy pro pozemky zastavěné a určené k zast.: I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota P_i
P1	Druh a účel užití stavby	I.	Rodinný dům	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	I.	Rezidenční zástavba	0,02
P3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,10
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	V.	Komun. zpevn., špatné parkovací podm.	-0,02
P7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka HD do 500m	-0,02
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	-0,02
P11	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $I_P = P1 \times (1 + \sum P2 - 11)$				0,860

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

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota V_i
0	Typ stavby	III.	Podsklepený - se šikmou střechou	C
1	Druh stavby	II.	Dvojdoměk, dům řadový	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné, tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45cm	0,00
4	Podlažnost	III.	2,84	0,02
5	Napojení na veřejné sítě	V.	Přípoj. vody, elektro, kanalizace, plynu	0,08
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	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Zastavěná plocha do 25m ²	0,05
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II.	Od 300 do 800m ²	0,00
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
				0,14
13	Stavebně-technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu	1,00
s	s = 1 - 0,005 x y		68	0,66
s	s upravené			0,77
Index konstrukce a vybavení: $I_v = (1 + V_{1-12}) \times V_{13}$				0,878

Základní cena upravená: ZCU = ZC x I_v	Kč/m ³	2 125,64
Obestavěný prostor rodinného domu	m ³	728,57
Cena RD (vč.přísl.) bez pozemku: CSp=OPxZCUxITxIP	Kč	1 291 905,58
Zaokrouhлено dle § 50	Kč	1 291 910,00

Cena rodinného domu na pozemku p. č. KN 1532 ke dni odhadu činí 1 291 910 Kč.

2.1.2 Pozemky § 3

Přehled pozemků : Katastrální území Dubňany (633585), pozemek p. č. KN 1532.

Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí pro rok 2014 : 6381

2.1.2.1 Pozemek p. č. KN 1532 o výměře 312m², zastavěná plocha a nádvoří - § 3

Pozemek je veden v Katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se k dnešnímu dni nachází stavba – rodinný dům č. p. 880, vedlejší stavby – přístřešky, venkovní úpravy - zpevněné plochy, předložené schody, udírna, oplocení a ovocné dřeviny.

Město Dubňany nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Pozemek bude oceněn podle § 3, odst. b), § 4, odst. (1), § 5, odst. (6).

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

Dubňany		
Malý lexikon obcí ČR 2014	Počet obyvatel obce	6381
Kraj		Jihomorav.
Zákl. cena staveb. pozemku vyjm. obcí, okresů, obl., příl.č. 2, tab.1	Hodonín	Kč/m ² 1400

Úprava zákl. cen staveb. pozemků obcí nevyjmenovaných dle tab. č. 2, přílohy č. 2 vyhlášky

Znak	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota O _i
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	I.	Nad 5000	0,95
O2	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3	Poloha obce	II.	Obec jejíž k.ú. sousedí s městem vyjmen.	1,03
O4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost obce	II.	Integrovaná doprava a autobus. zastávka	0,95
O6	Občanská vybavenost v obci	I.	Kompletní vybavenost	1,00
Zákl. cena: ZC = ZCv x O ₁ x O ₂ x O ₃ x O ₄ x O ₅ x O ₆				780,843

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 vyšší jak poptávka	-0,03
P2	Vlastnické vztahy	IV.	Pozemek jehož součástí je stavba	0,00
P3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
				-0,03

P5	Povodňová rizika	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím	1,00
Index trhu: $IT = P5 \times (1 + \sum P1-4)$				0,970

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

Znak č.	Název znaku	Pásmo	Popis pásma	Hodnota Pi
P1	Svažitost pozemku a expozice	III.	Svažitost je do 15%, orientace SZ	0,00
P2	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P3	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
P4	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
P5	Geometrický tvar pozemku	II.	Bez vlivu na využití	0,00
P6	Ostatní neuvedené	III.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů na pozemek: $lo = 1 + \sum P1-6$				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 v obci nad 2000 obyv.	1,00
P2	Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	I.	Rezidenční zástavba	0,02
P3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,10
P4	Možnost napojení pozemku na inž. sítě	I.	Pozemek napojen pouze na veškeré IS	0,00
P5	Občanská vybavenost	I.	V okolí nem. dostupná o.v.	0,00
P6	Dopravní dostupnost	V.	Kom. zpevněná, špatné parkovací možn.	-0,02
P7	Hromadná doprava	IV.	Zastávka HD do 500 m	-0,02
P8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P10	Nezaměstnanost v obci a okolí	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,02
P11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy: $IP = P1 \times (1 + \sum P2-11)$				0,860

Index cenového porovnání I dle § 4, odst. 1: $I = IT \times IO \times IP$				0,834
Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$			Kč/m ²	651,22
Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$				0
Výměra pozemku:			m ²	312,00
Cena pozemku:			Kč	203 180,64
Zaokrouhleno dle § 50			Kč	203 180,00

Cena pozemku p. č. KN 1532 o výměře 312 m² činí ke dni odhadu 203 180 Kč.

2.1.3 Porosty

Na oceňovaném pozemku se nachází trvalé porosty, a to: meruňka (1 kus). Stáří ovocné dřeviny je cca 20 let.

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

2.1.4 Rekapitulace ceny nemovitosti

2.1.1 Rodinný dům	1 291 910 Kč
Stavby celkem	1 291 910 Kč
2.1.2 Pozemek	203 180 Kč
Cena celkem zjištěná	1 495 090 Kč

Cena nemovitosti zjištěná dle zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky činí **1 495 090 Kč.**

2.2 Stanovení ceny obvyklé

2.2.1 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. 441/2013 Sb., bez koeficientu úpravy ceny dle trhu a polohy pp.

Rodinný dům, § 13:

Popis a výpočet výměr viz část 2.1.

Stáří a opotřebení

Stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení je určeno na základě podaných ústních informací vlastníka stavby a odborným odhadem. 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	0,05661	68	100	0,6800	0,0385
2	Svislé konstrukce	0,234000	0,24532	68	100	0,6800	0,1668
3	Stropy	0,045510	0,04771	68	100	0,6800	0,0324
	I.NP	0,006970	0,00731	68	100	0,6800	0,0050
	I.PP	0,013950	0,01462	68	100	0,6800	0,0099
4	Zastřešení	0,054000	0,05661	7	100	0,0700	0,0040
5	Krytina střechy	0,033000	0,03460	7	60	0,1167	0,0040
6	Klempířské konstrukce	0,008000	0,00839	7	50	0,1400	0,0012
			0,00000				0,0000
7	Vnitřní omítky	0,040670	0,04264	7	60	0,1167	0,0050
	I.PP	0,000000	0,00000	0	0		0,0000
		0,006770	0,00710	7	60	0,1167	0,0008
		0,006790	0,00712	25	30	0,8333	0,0059
8	Fasádní omítky	0,028000	0,02935	34	50	0,6800	0,0200
9	Vnější obklady	0,001800	0,00189	34	40	0,8500	0,0016
		0,000740	0,00078	34	50	0,6800	0,0005
		0,000000	0,00000				
10	Vnitřní obklady	0,022000	0,02306	7	35	0,2000	0,0046
11	Schody	0,023000	0,02411	68	100	0,6800	0,0164
12	Dveře	0,021330	0,02236	7	50	0,1400	0,0031
		0,010670	0,01119	34	40	0,8500	0,0095
13	Okna	0,051000	0,05347	7	50	0,1400	0,0075
14	Podlahy obyt. místn. podkroví	0,015750	0,01651	7	30	0,2333	0,0039
		0,002420	0,00254	7	35	0,2000	0,0005
15	Podlahy ostat. místn. I.PP	0,006500	0,00681	7	55	0,1273	0,0009
		0,002990	0,00313	34	50	0,6800	0,0021
16	Vytápění	0,053000	0,05556	7	30	0,2333	0,0130
17	Elektroinstalace	0,042000	0,04403	7	45	0,1556	0,0068
18	Bleskosvod	0,000000	0,00000	0	0		0,0000
19	Rozvod vody	0,029000	0,03040	7	45	0,1556	0,0047
20	Zdroj teplé vody	0,017000	0,01782	7	30	0,2333	0,0042
21	Instalace plynu	0,005000	0,00524	7	50	0,1400	0,0007
22	Kanalizace	0,027000	0,02831	7	60	0,1167	0,0033
23	Vybavení kuchyně	0,005000	0,00524	7	20	0,3500	0,0018

24	Vnitřní vybavení	0,043000	0,04508	7	35	0,2000	0,0090
25	Záchod	0,003000	0,00315	7	30	0,2333	0,0007
26	Ostatní	0,040000	0,04193	7	25	0,2800	0,0117
	Celkem	0,953860	1,00000				0,4002

Opotřebenění činí 40,02 %.

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 §5 a přílohy č.6 vyhlášky (1.PP částečně+1.NP, sklonitá 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	s rovným podhledem	S	0,04551	0,04551
	I.NP	s viditelnými trámy	P	0,01516	0,00697
	I.PP	s nerovným podhledem	P	0,03033	0,01395
4	Zastřešení	krov	S	0,05400	0,05400
5	Krytina střechy	taška betonová	S	0,03300	0,03300
6	Klempířs. konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00800	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,04067	0,04067
	I. PP	chybí	CH	0,00677	0,00000
		vápenné štukové	S	0,00677	0,00677
		vápenné štukové	S	0,00679	0,00679
8	Fasádní omítky	břízolit	S	0,02800	0,02800
9	Vnější obklady	keram. obklad	S	0,00180	0,00180
		kamenný obklad	P	0,00160	0,00074
		chybí	CH	0,00160	0,00000
10	Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC	S	0,02200	0,02200
11	Schody	s keramickým povrchem	S	0,02300	0,02300
12	Dveře	hladké plné a prosklené	S	0,02133	0,02133
		hladké plné a prosklené	S	0,01067	0,01067
13	Okna	plastová, střešní	S	0,05100	0,05100
14	Podlahy obyt. místn.	plovoucí laminátové	S	0,01575	0,01575
	Podkroví	betonová	P	0,00525	0,00242
15	Podlahy ost. místn.	keramická dlažba	S	0,00650	0,00650
	I.PP	cement. potěr	P	0,00650	0,00299
16	Vytápění	ústřední plyn. kotlem	S	0,05300	0,05300
17	Elektroinstalace	světel. i motor. proud, pojist.	S	0,04200	0,04200
18	Bleskosvod	není	CH	0,00600	0,00000
19	Rozvod vody	studená a teplá	S	0,02900	0,02900
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01700	0,01700

21	Instalace plynu	ano	S	0,00500	0,00500
22	Kanalizace	koupelna, kuchyň, WC	S	0,02700	0,02700
23	Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	0,00500	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	0,04300	0,04300
25	Záchod	splachovací standard	S	0,00300	0,00300
26	Ostatní	digestoř	S	0,04000	0,04000
	Celkem			1,00000	0,95386
	Koeficient vybavení stavby		K4		0,95386

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

pro město Dubňany činí 1,00

$K_5 = 1,00$

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

SKP 46.21.11.1 (CZ-CC 111) – budovy jednobytové

$K_i = 2,126$

c) pp ... koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu dle § 4 odst. 1 vyhlášky. Popis a výpočet viz část 2.1.

$pp = I_T \times I_P = 0,970 \times 0,860 = 0,834$

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	46.21.11.1	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_p , K_4 , K_5 , K_i

$ZCU = ZC \times K_{podkr} \times K_4 \times K_5 \times K_i$

$ZCU = 2\,130 \text{ Kč} \times 1,12 \times 0,95386 \times 1,00 \times 2,126$

$ZCU = 4\,837,77 \text{ Kč}$

c) Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, § 11

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N

$CS_N = P_{mj} \times ZCU = 728,57 m^3 \times 4\,837,77 \text{ Kč}/m^3 = 3\,524\,654,09 \text{ Kč}$

odpočet opotřebení: 40,02 % - 1 410 566,57 Kč

Cena stavby nákladovým způsobem 2 144 087,52 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

$CS = CS_N \times pp = 2\,144\,087,52 \text{ Kč} \times 0,834 = 1\,788\,168,99 \text{ Kč}$

Zaokrouhleno dle § 50 1 788 170,00 Kč

Cena rodinného domu na pozemku p. č. KN 1532 ke dni odhadu činí 1 788 170 Kč.

Venkovní úpravy, § 18

Jako venkovní úpravy na pozemku p. č. KN 1532 jsou oceněny: zpevněné plochy, předložené betonové schody, udírna, oplocení: plot z drátěného pletiva na kovových sloupcích, cihelná zídka z bílých cihel, přístřešek nad předloženými betonovými schody a přístřešek nad udírnou.

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 4% ze součtu cen stavby oceňované dle § 13.

$1\,788\,170 \text{ Kč} \times 0,04 =$

Venkovní úpravy celkem

$71\,526,80 \text{ Kč}$

71 530 Kč

Pozemky § 3

Popis a výpočet viz část 2.1. Výsledná cena je převzata z části posudku 2.1.

2.1.2.1 Pozemek p. č. 1532	203 180 Kč
Pozemky celkem	203 180 Kč

Rekapitulace:

název položky	cena nákladová dle vyhl. v Kč	cena dle vyhl. bez pp v Kč
Rodinný dům	1 788 170	2 144 090
Venkovní úpravy	71 530	85 770
Stavby celkem	1 859 700	2 229 860
Pozemky	203 180	203 180
Cena celkem	2 062 880	2 433 040

Věcná hodnota celkem **2 433 040 Kč**

2.2.2 Zjištění výnosové hodnoty

Předpokládá se pronajmutí celého domu i s příslušenstvím.

V objektu byly zjištěny následující výměry ploch :

Zastavěná plocha a nádvoří = 312,00 m²
Z toho zastavěná plocha skutečná = 94,05 m²

Příjmy :

Nájemné - předpoklad:

Rodinný dům včetně pozemku

96 000 Kč/rok

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

daň ze stavby 94,05m² x 2,75Kč/m² x 1,6 = 414Kč

daň z pozemku

zastavěná plocha a nádvoří: 217,95m² x 0,20Kč/m² x 1,6 = 70Kč

b) pojištění ročně dle kalkulačky z internetu = 1 500Kč

c) průměrné roční odpisy

$o = (CN \times i) / (1+i)^n - 1 = (2\,229\,860\text{Kč} \times 0,0005) / (1+0,0005)^{45} - 1 = 49\,009\text{Kč}$

d) náklady na běžnou údržbu, opravy, správu domu

0,5% z ceny staveb bez opotřebení a pp = 3 665 640Kč x 0,005 = 18 330Kč

Výdaje ročně celkem 69 323Kč

Roční nájemné pro výpočet výnosové hodnoty

Příjmy ročně celkem 96 000 Kč

Výdaje ročně celkem 69 323 Kč

Roční nájemné N 26 677 Kč

Předpokládá se trvalý příjem z nájemného

Výnosová hodnota potom :

$CV = N \times 100\% / 4,5\% = 26677\text{Kč} \times 100\% / 4,5\% = \underline{\underline{592\,820\text{Kč}}}$

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb + pozemků

2.2.3 Zjištění ceny váženým průměrem

věcná hodnota je vyšší jak výnosová

a) věcná hodnota	
stavby	2 229 860 Kč
pozemky	203 180 Kč
věcná hodnota celkem C1	2 433 040 Kč
b) výnosová hodnota	
příjmy z nájemného celkem Kč/rok	96 000 Kč
výdaje celkem Kč/rok	69 523 Kč
čisté příjmy celkem Kč/rok	26 677 Kč
úroková míra %	4,5
výnosová hodnota C2=čisté příjmy/úrok.mírax100%	592 820 Kč
poměr věcné a výnosové hodnoty	4,1
váha výnosové hodnoty n	5
vážený průměr (C1+nx C2)/(n+1)	899 520 Kč

Váženým průměrem zjištěná cena nemovitosti je **899 520 Kč**.

2.2.4 Zjištění ceny porovnávací metodou



1. Dubňany

Celková plocha pozemku 697 m², plocha zastavěná 120 m²

Rodinný dům, řadový jednopodlažní se sedlovou střechou s podkrovím, nepodsklepený. Počet místností 5+1. V přízemí se nachází čtyři obytné místnosti, kuchyně, koupelna, samostatné WC. V podkroví je jedna obytná místnost. Dům je po rekonstrukci v roce 2009: plastová okna, nová koupelna, krbové vytápění, zastřešení, podhledy, izolace – podřezání domu. Započato s rekonstrukcí podkroví. K domu patří zahrada s hospodářskou budovou, garáží, posezením a sklepem na zeleninu. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu. Topení je lokální plynové a lokální na tuhá paliva.

Nabídka : 2014

1 750 000 Kč (v jiné RK 1 799 000 Kč)

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



2. Dubňany

Celková plocha pozemku 632 m², plocha zastavěná 150 m², zahrada 297 m²

Rodinný dům, řadový koncový, jednopodlažní se sedlovou střechou, podsklepený. Kolaudace v roce 1989. Počet místností 4+1. Dispozice: I. PP – posilovna, samostatné WC, dílna, prádelna, kotelná, garáž, I. NP – chodba, obytná místnost s krbovými kamny, tři další obytné místnosti, kuchyně se spíží a jídelnou, koupelna, samostatné WC. K domu patří zahrada s bazénem, jezírkem, posezením a ovocnými stromy. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu. Vytápění a ohřev vody jsou zajištěny kotlem na plyn.

Nabídka : 2014

2 100 000 Kč

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



3. Dubňany

Celková plocha pozemku 695 m², plocha podlahová 328 m², zahrada 375 m²

Rodinný dům, řadový, jednopodlažní se sedlovou střechou s podkrovím, podsklepený. Kolaudace v roce 1967. Počet místností 4+1. Dispozice: I. PP – vinárna, kotelna, I. NP – chodba, dvě obytné místnosti, kuchyně, jídelna, koupelna, samostatné WC. Podkroví – dvě obytné místnosti, půda. Vytápění je zajištěno kotlem na plyn, ohřev vody elektrickým bojlerem K domu patří dvůr s garáží, letní kuchyní, kvelbeným sklepem a zahrada. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu..

Nabídka : 2014

1 450 000 Kč

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



4. Dubňany

Celková plocha pozemku 794 m², plocha zastavěná 144 m², zahrada 375 m²

Rodinný dům, jednopodlažní s plochou střechou, nepodsklepený. Počet místností 3+1. Dispozice: I. NP – vstupní hala se vstupem na dvůr, garáž, prádelna, dílna, II. NP – chodba, tři obytné místnosti, kuchyně, koupelna, samostatné WC. Vytápění a ohřev vody jsou zajištěny kotlem na plyn. Dům je zateplen a má nová plastová okna. K domu patří zahrada. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu.

Nabídka : 2014

2 000 000 Kč

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



5. Dubňany

Celková plocha pozemku 210 m², plocha podlahová 90 m²

Rodinný dům, řadový, jednopodlažní se sedlovou střechou bez podkroví, nepodsklepený. Počet místností 3+1. Dispozice: I. NP – chodba, tři obytné místnosti, kuchyně, veranda, spíž, koupelna, samostatné WC. Vytápění je zajištěno kotlem na plyn. K domu patří dvorek se zahrádkou, malý sklep na zeleninu a ovoce a hospodářský domek. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu..

Nabídka : 2014

1 460 000 Kč

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



6. Dubňany

Celková plocha pozemku 635 m², plocha podlahová 100 m²

Rodinný dům, řadový, jednopodlažní se sedlovou střechou bez podkroví, nepodsklepený. Počet místností 3+1. Dispozice: I. NP – chodba, tři obytné místnosti, kuchyně, koupelna, samostatné WC. Vytápění je lokální plynové. K domu patří dvorek s hospodářskými přístavky, dílnou a zahrada. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu.

Nabídka : 2014

1 100 000 Kč

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



7. Ratíškovice

Celková plocha pozemku 524 m², plocha užitná 210 m²

Rodinný dům, řadový, jednopodlažní se sedlovou střechou s podkrovím, podsklepený. Počet místností 4+kk. Dispozice: I. NP – chodba, dvě obytné místnosti, kuchyně s jídelnou, koupelna s WC, podkroví – chodba a dvě obytné místnosti. Vytápění je ústřední kotlem na plyn. K domu patří dvůr se zahradou a garáž. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu.

Nabídka : 2014

1 299 000 Kč

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



8. Rohatec

Celková plocha pozemku 303 m²

Rodinný dům, řadový, jednopodlažní se sedlovou střechou s podkrovím, částečně podsklepený. Počet místností 4+1. Dispozice: I. NP – průjezd, chodba, obytná místnost, kuchyně s jídelnou, koupelna, samostatné WC, komora, podkroví – chodba, tři obytné místnosti. Vytápění je ústřední kotlem na plyn. K domu patří dvůr s přístavbami: výminek (šatna, kuchyň, obytná místnost), přístavek na kola. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu.

Nabídka : 2014

1 200 000 Kč

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



9. Starý Poddvorov

Celková plocha pozemku 699 m², plocha zastavěná 140 m²

Rodinný dům, řadový koncový, jednopodlažní se sedlovou střechou s podkrovím, částečně podsklepený. Počet místností 4+1. V domě byla provedena rekonstrukce koupelny a částečně oken. Dispozice: I. NP – chodba, dvě obytné místnosti, kuchyň, koupelna s WC, komora, průjezd, podkroví – chodba, dvě obytné místnosti, půdní prostor. Vytápění je ústřední kotlem na plyn. K domu patří dvůr se zahradou. V zahradě stojí výminek. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu.

Nabídka : 2014

850 000 Kč

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



10. Šardice

Celková plocha pozemku 337 m², plocha zastavěná 167 m²

Rodinný dům, řadový, jednopodlažní se sedlovou střechou bez podkroví, částečně podsklepený. Počet místností 4+1. Provedené rekonstrukce za poslední 2 roky: výměna rozvodů vody, elektřiny, plastová okna, podlahy, koupelna, kuchyň, kotel na tuhá paliva, zateplení fasády z jedné strany domu. Dispozice: I. NP – předstíň, chodba, čtyři obytné místnosti, kuchyň, koupelna s WC. Vytápění je ústřední kotlem na plyn i na tuhá paliva. K domu patří dvůr se zahradou a garáž. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn, elektřinu.

Nabídka : 2014

1 590 000 Kč

Objekt má srovnatelný charakter, velikost pozemku, opotřebení, je menší, má větší vybavenost.

Informace byly získány z realitních kanceláří.

minimum : 850 000 Kč
maximum : 2 100 000 Kč
průměr : 1 475 000 Kč

Nabízené nemovitosti č. 1, 2, 4 (č. 1 – 1 750 000 Kč (u jiné RK 1 799 000 Kč), č. 2 – 2 100 000 Kč, č. 4 – 2 000 000 Kč) se nacházejí ve stejné obci, č. 1, 2 jsou srovnatelné co do velikosti, č. 4 je menší, č. 1 a 4 jsou srovnatelné co do opotřebení, č. 2 má opotřebení menší, oproti srovnávané nemovitosti mají všechny větší vybavenost a větší rozlohu pozemku. Nabízené nemovitosti č. 3, 7 (č. 3 – 1 450 000 Kč, č. 7 – 1 299 000 Kč) mají srovnatelnou velikost, oproti srovnávané nemovitosti mají větší opotřebení, větší vybavenost, větší rozlohu pozemku, č. 3 se nachází ve stejné obci, č. 7 v obci menší. Nemovitost č. 8 (č. 8 – 1 200 000 Kč) je srovnatelná co do velikosti, vybavenosti, rozlohy pozemku, oproti srovnávané nemovitosti má větší opotřebení a nachází se v menší obci. Nemovitosti č. 5, 6, 9, (č. 5 – 1 460 000 Kč, č. 6 – 1 100 000 Kč, č. 9 – 850 000 Kč) jsou oproti srovnávané nemovitosti menší, mají větší opotřebení, č. 5, 6 mají menší vybavenost, č. 9 má vybavenost větší, č. 6, 9 mají větší rozlohu pozemku, č. 5 má pozemek menší, č. 5, 6 se nacházejí ve stejné obci, č. 9 v obci mnohem menší. Nemovitost č. 10 (č. 10 – 1 590 000 Kč) je srovnatelná co do opotřebení a rozlohy pozemku, oproti srovnávané nemovitosti je menší, má větší vybavenost a nachází se v mnohem menší obci.

Cena zjištěná srovnávací metodou

$C_p = 1\,475\,000\text{ Kč} - (0,10 \times (2\,100\,000 - 850\,000))\text{ Kč} = \underline{1\,350\,000\text{ Kč}}$

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	1 495 090 Kč
Věcná hodnota	2 433 040 Kč
Výnosová hodnota	592 820 Kč
Vážený průměr	899 520 Kč
Porovnávací hodnota	1 350 000 Kč

Cena dle zákona je pouze administrativní. Věcná hodnota nevystihuje situaci na trhu s nemovitostmi. Vyjadřuje pouze částku, za kterou by se oceňovaná nemovitost 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 nemovitosti, 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 nemovitosti a k situaci na trhu s nemovitostmi v dané oblasti v současné době činí dle mého odhadu **obvyklá cena nemovitostí na LV 142 v k. ú. Dubňany (kód 633585) - rodinného domu č. p. 880 včetně pozemku p. č. KN 1532 včetně součástí a příslušenství, k datu ocenění, tj. 3. 6. 2014:**

1 350 000 Kč.

slovy: **jedenmiliontřistapadesátisíckorun**

V Hodoníně dne 6. 6. 2014



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.

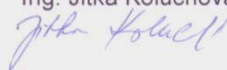
Znalecká doložka

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. 166-24/2014 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 166-24/2014.

V Hodoníně dne 6. 6. 2014

Ing. Jitka Koluchová



Přílohy :

- 1) informace o pozemku p. č. KN 1532 ze dne 3. 5. 2014, LV 142, z www.cuzk.cz
- 2) kopie katastrální mapy ze dne 3. 5. 2014 z www.cuzk.cz
- 3) situace
- 4) fotodokumentace

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1554/2
Obec: Dubňany, obec 1554
Katastrální území: Dubňany, katastr
Číslo LV: 14
Výměra (m²): 312
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Dubňany, 141-4112; č.p. 880; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p.č. 1554/2
Stavební objekt: 141554/2
Ulice: Husova
Adresní místo: Husova 880, 69603 Dubňany

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Svobodová Alena, Husova 880, 69603 Dubňany

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

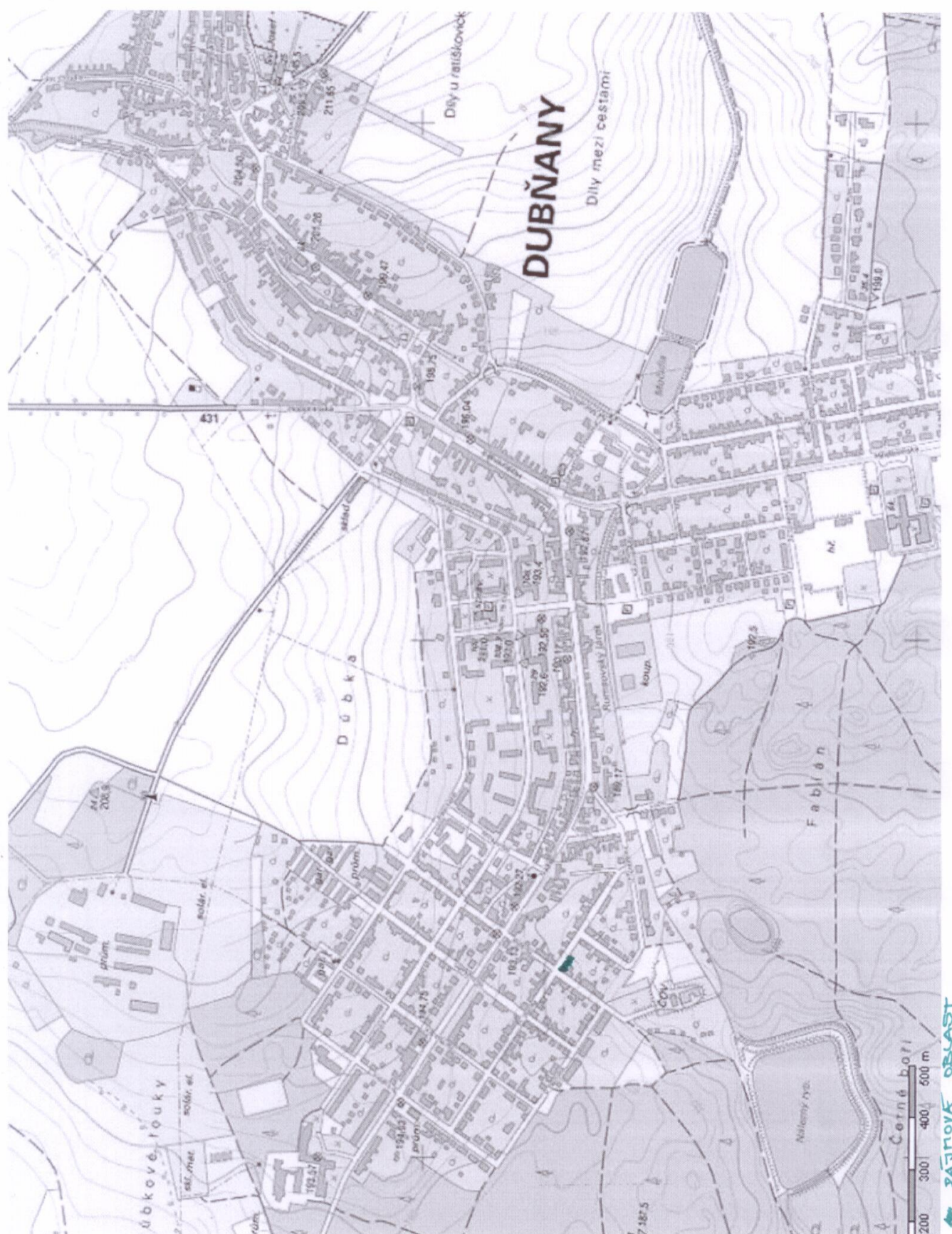
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Svobodová Alena
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Svobodová Alena
Zahájení exekuce - Svobodová Alena
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Správa územního katastru, oddělení katastrálního pracoviště Hodonín](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 03.06.2014 16:28:42.



PRÍLOHA č. 4

