

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2433-143/2019

Předmětem posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 3412 pro obec a k.ú. Velká nad Veličkou, a to pozemku p.č. 173/5 – orná půda a pozemku p.č. 178/4 – zastavěná plocha a nádvoří včetně stavby stojící na tomto pozemku a zapsané pod č.p. 974 se způsobem využití výroba

Objednatel posudku: Mgr. Kateřina Šilhanová, insolvenční správce, Brno, Hybešova 42

Vlastník nemovitostí: SJM Pešek Pavel a Pešková Matylda, Velká nad Veličkou 641

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitostí v místě a čase obvyklé

Oceněno ke dni: 16.9.2019

Posudek vypracoval: Ing. Pavel Josefík
Horní Valy 615
688 01 Uherský Brod

Posudek byl vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednatel a jedno vyhotovení zůstává v archivu znalce. Posudek obsahuje celkem 17 stran.

V Uherském Brodě 23.10.2019

1. Nález

1.1 Blíží údaje o nemovitostech

Obec Velká nad Veličkou má pro rok 2019 uváděn počet obyvatel 2885. Obec se nachází na jižní hranici CHKO Bílé Karpaty v blízkosti hranice se Slovenskou republikou. Je střediskem regionu Hornácko. Nejbližším městem s působností výkonu státní správy je Veselí nad Moravou. Dalšími blízkými městy jsou Uherský Ostroh, Strážnice. Všechna tato města jsou ve vzdálenosti 15-20 km. Okresním městem je Hodonín vzdálený asi 30 km. Obec je s Veselím nad Moravou spojena jednak železnici, jednak autobusovou dopravou. Největším zaměstnavatelem v obci je Kordárna. Obec je turisticky zajímavá jako jedno z výchozích míst do Bílých Karpat a jako obec s bohatou folklorní tradicí. Vzhledem ke střediskovosti obce v uvedeném regionu je obec vybavena infrastrukturou: kompletní základní a mateřská škola, pošta, zdravotnické zařízení, kulturní dům, sportoviště, amfiteátr. V obci jsou všechny inženýrské sítě – elektřina, plyn, vodovod, kanalizace.

K oceňovaným pozemkům však tyto sítě nejsou připojeny. Do domu č.p. 974 jsou přivedeny přípojky elektřiny, vody a kanalizace přes sousední pozemky ve spodní části (p.č. 178/3), který je ve vlastnictví rodinného příslušníka majitelů oceňovaných nemovitostí (Pavel Pešek – otec). Tyto přípojky jsou zde zřízeny bez sjednaného právního vztahu (věcné břemeno), se souhlasem majitelů tohoto pozemku.

Oceňované pozemky se nachází na JV okraji obce Velká nad Veličkou v území, které je v územním plánu (UP) obce označeno jako Sp – smíšená krajinná zona určená pro drobnou držbu objektů bydlení v těsné blízkosti nacházející se v území označeném v UP jako Br – bydlení v rodinných domech. Jedním z těchto domů je i dům č.p.637 na ploše 177 ve vlastnictví Pavla Peška (otec spolumajitele oceňovaných pozemků. Právě z tohoto domu jsou vedeny všechny přípojky k objektu č.p. 974.

Výše zmiňovaný územní plán byl zastupitelstvem obce schválen v r. 2010. V r. 2016 byl změnou č. 3 přijatou zastupitelstvem 11.10.2016 legalizován stávající stav a plocha zastavěná budovou č.p. 974 je vyznačena jako Vz – plocha pro výrobu.

Stavba č.p. 974 byla postavena na základě stavebního povolení č.j. Výst. 44/2000-Pa ze dne 23.2.2000. Jednalo se o stavbu stolářské provozovny včetně přípojek kanalizace, vodovodu ze stávající studny, přípojky elektro (vše od souseda – viz výše) a venkovních úprav – oplocení, zpevněné plochy.

Na základě Rozhodnutí vydaném dne 11.1.2005 stavebním úřadem ve Velké nad Veličkou pod č.j. Výst. 10/05-Pe došlo ke změně účelu využití této stavby, když v podkroví místo původně navrženého zázemí stolářské dílny (sklady, kancelář, šatna, umývárna s WC byla povolena vestavba bytové jednotky se skladbou místností: pokoj dětí, ložnice, kuchyně+obývací pokoj, šatna, WC, koupelna.

Tento byt v podkroví byl zkolaudován dne 8.9.2006 Kolaudačním rozhodnutím č.j. Výst. 361/06-Pe.

Samotná stolářská dílna byla zkolaudována dne 4.2.2009 Kolaudačním rozhodnutím č.j. výst. 14/08-Pe.

K hlavnímu objektu patří i přízemní přístavba, která je funkčně propojena s výrobními prostory v přízemí. Celá stavba je posuzována jako budova pro výrobu (větší část byla využívána k tomuto účelu).

Byt v podkroví není zapsán jako samostatná bytová jednotka.

Příjezd k objektu je po částečně zpevněné komunikaci.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpisy z katastru nemovitostí - listy vlastnictví číslo 3412, 340 pro obec a k.ú. Velká nad Veličkou
- Osobní prohlídka spojená s měřením a pořízením fotodokumentace provedená dne 16.9.2019 za účasti pana Pavla Peška, spolumajitele oceňovaných nemovitostí.
- Kopie katastrální mapy;
- Údaje poskytnuté panem Pavlem Peškem
- Územní plán obce Velká nad Veličkou včetně všech příloh
- Skutečnosti a výměry zjištěné přímo na místě.
- Oceňovací předpis: zákon 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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 188/2019 Sb.
- Znalecký posudek č. 888-40-2013 vypracovaný 5.4.2013 Ing. Tomášem Dostálem
- Kolaudační rozhodnutí č.j. Výst.14/08-Pe ze dne 4.2.2009
- Kolaudační rozhodnutí č.j. Výst. 361/06-Pe ze dne 8.9.2006
- Rozhodnutí o povolení změny stavby č.j. Výst. 10/05 – Pe ze dne 11.1.2005
- Stavební povolení č.j. Výst. 44/2000-Pe ze dne 23.2.2000
- Údaje o cenách podobných budov zjištěné na serveru s-reality
- Údaje o cenách zemědělských pozemků zjištěné na serveru famy.cz

1.3 Předmětem ocenění jsou

1. pozemky p.č. 173/5 – orná půda, p.č. 178/4 – zastavěná plocha a nádvoří včetně stavby č.p. 974, vše zapsané na LV č. 3412 pro obec a k.ú. Velká nad Veličkou

2. Zjištění ceny obvyklé

Cena obvyklá: (zákon č. 151/1997 Sb o oceňování majetku, §2, odst(1):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Oceňované haly jsou v současné době využívány ke skladování strojního zařízení. Původně byla v těchto halách dle sdělení zástupce společnosti Sellier & Bellot (dále též „SB“) Jiřího Hybše výroba střeliva pro Správu hmotných rezerv.

Pro zjištění obvyklé ceny je proveden výpočet ceny:

Administrativní, t.j. ceny úřední, dle cenového předpisu – vyhl. č. 188/2019 Sb.

Nákladové (věcné), t.j. ceny, za kterou by se nemovitost dala postavit včetně snížené o opotřebení objektu

Výnosové, rovné výši jistiny, která by při uložení a stanovené úrokové míře přinášela stejný výnos jako nájemné získané pronájmem této nemovitosti

Porovnávací, zjištěná z již realizovaných prodejů podobných nemovitostí v daném místě a čase

Pro zjištění obvyklé ceny je použita i kombinace nákladového a výnosového ocenění. Vzhledem k tomu, že účelem posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV č. 3412 pr k.ú. Velká nad Veličkou, nejsou předmětem ocenění venkovní úpravy, v tomto případě zpevněné plochy a oplocení pozemku p.č. 178/4 včetně vjezdové brány. Jejich cena je zohledněna v ceně hlavní stavby.

A) Cena administrativní

2.1 Pozemek stavební

2.1.1 Popis

Poloha pozemku p.č. 178/4 je popsána v 1.1. Pozemek je z větší části zastavený stavbou domu č.p. 974, na zbývajících částech pozemku je zpevněná betonová plocha. V okolí nejsou žádné stavby, při vjezdu po částečně zpevněné cestě je objekt pěstítkové palenice.

2.1.2 Výpočet

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 podle tabulky č. 2 přílohy č. 2			O1 až O6	
Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota
O ₁	Velikost obce podle počtu obyvatel	2001 – 5000	II.	0,85
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,70
O ₃	Poloha obce (6,4 km od vyjmen. obce)	V ostatních případech	VI.	0,80
O ₄	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektrina, plyn, kanalizace)*	Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	Železniční zastávka a autobusová zastávka	II.	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II.	0,98

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1

Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN18

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,06
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
7***	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,90	1,00

8***	Poloha obce	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V.	1,02	1,00
9***	Občanská vybavenost obce	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I.	1,05	1,00
***Posouzení použití znaků č. 7 až 9 - jedná se o: <i>(Netýkají se pozemků a staveb, jež jsou součástí pozemku; pak jsou hodnoty znaků 7 až 9 rovny 1, program hlídá).</i>		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovanou nákladovým způsobem	ano / ne	ne	
		- jednotku, oceňovanou nákladovým způsobem	ano / ne	ne	
		- stavbu, která není součástí pozemku, oceňovaná porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel	ano / ne	ne	
		- jednotku, oceňovanou porovnávacím způsobem a ZC v příslušné tabulce je určena pro všechny obce v okrese Praha - východ, Praha - západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel	ano / ne	ne	
Znaky č. 7 až 9 se použijí?					Ne
Jedná se o pozemek oceňovaný podle § 4 odst. 5 (skládky) nebo odst. 6 (vodní dílo) nebo § 9 odst. 2 (skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy) nebo odst. 2 (lom, pískovny, odvaly a výsypky) ? (Pak $I_T = 1$) ano / ne					ne
Součet znaků č. 1 až 5 = -0,060			Index $I_T =$ 0,940		

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2				$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00	0,00

2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_0 = 1,000		

Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby pro výrobu

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Výroba	I	0,40	0,40
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III.	-0,10	-0,10
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	Příjezd po zpevněné komunikaci	II.	0,00	0,00
5	Parkovací možnosti*	Omezené parkovací možnosti	I.	-0,05	

6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Nevýhodná poloha	I.	0 až -0,10	-0,09
7	Vlivy ostatní neuvedené***	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 = -0,240			Index I_P = 0,304		

Oceňování stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Jihomoravský
Okres			Hodonín
Obec (městská část)			Velká na Veličkou
Typ obce			Obec ostatní
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			2 885
Katastrální území			Velká nad Veličkou
Pozemek			178/4
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	300
Druh pozemku dle KN			zast. plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			zast. plocha a nádvoří
Stavba na parcele			stolárna
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	$\sum v_{p_i}$	m ²	300
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Hodonín
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC_V	Kč/m ²	1 011,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			

Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,70
O3.....koeficient polohy obce			0,80
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,95
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZC_v \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhlena dle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky)		Kč/m ²	448,00
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	0,940
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	I_P	--	0,304
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	0,286
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	128,13
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění, a nejsou k němu přivedeny žádné inženýrské sítě? (§ 4 odst. 2: krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m ²	128,13
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	128,13
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	300
Cena pozemku bez staveb		Kč	38 439,00

1.2 Budova č.p. 974

1.2.1 Popis

Objekt je přízemní se sedlovou střechou, nepodsklepený s vybaveným obytným podkrovím. Na tuto hlavní část navazuje kolmo dvorní křídlo, které je přízemní se střechou s nízkým sklonem. Celé přízemí, včetně přístavby bylo využíváno k výrobním účelům, byla zde stolářská dílna.

Dům je napojen na vodu ze soukromé studny na jiném pozemku (p.č. 177), na veřejnou kanalizaci a na elektřinu přípojkami, které jdou přes pozemek p.č. 178/3 ve vlastnictví Pavla Peška st. Na LV č. 340 pro k.ú. Velká nad Veličkou, na němž je pozemek p.č. 178/3 zapsán, není zjištěno žádné omezení ve vztahu k uloženým přípojkám (věcné břemeno).

Dispoziční řešení:

Přízemí: Ve dvorním křídle stolárna, provozně propojená s ruční dílnou v hlavním objektu. V této části dále třídiřna, expedice, místnost pro odpad propojená s kotelnou na spalování tohoto odpadu. Za těmito místnostmi je WC, koupelna, šatna a schodiště do obytného podkroví.

Podkroví: BJ 3+1 (chodba, koupelna, WC, kuchyně s obývacím pokojem + 3 pokoje (ložnice).

Konstrukční řešení:

Základy betonové pasy s hydroizolací, zdivo z bloků Porotherm tl. 40 cm. Stropy keramické z vloček Miako. Sedlová střecha z vázaného dřevěného krovu s krytinou z betonových tašek, přístavba kryta pultovou střechou s krytinou Onduline (živičné vlnovky – za hranou fyzické životnosti, projevuje se zatékání). Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky štukové, venkovní vápenocementové bez nátěru.- nedokončené. Podlahy v přízemí z betonové mazaniny a potěru – již popraskaná. V podkroví plovoucí podlahy a dlažba. Dveře dřevěné, okna plastová, v podkroví střešní okna Fenestra. Vytápění kotlem na pevná paliva. Elektroinstalace 380/220 V. Bleskosvod schází.

Vzhledem k rozdílnému stavu konstrukcí je výpočet opotřebení proveden analytickou metodou. Střešní krytina – živičné vlnovky Onduline na dvorním křídle jsou již značně opotřebované a do střechy zatěká.

Na základě výše uvedeného popisu a převládajícího způsobu užívání je stavba zařazena jako budova pro průmysl a skladování, zděná, typ L, kod CZ-CC: 125111, ZC= 2786 Kč/m³.

1.2.1 Výpočet

OP:

1.NP		délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	15,00	10,00	3,30	150,00	495,00
	Přístavba	12,70	5,30	3,10	67,31	208,66
	Celkem 1.NP				217,31	703,66
Zastřešení		délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
1.	část - zastavěná plocha (obdélník)	15,00	10,00		150,00	
	- výška půdní nadezdívky			1,25		187,50
	- výška hřebene nad nadezdívkou			3,65		273,75
	- výška hřebene nad nadezdívkou			0,85		28,61
	Celkem zastřešení					489,86
Rekapitulace					ZP	OP
					m ²	m ³

podezdívka		75,00
1. nadzemní podlaží	217,31	703,66
zastřešení		489,86
Celkem	217,31	1 268,52

Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží							
Podlaží	ZP	podlaží	v				ZP × v
1. nadzemní podlaží, základní	150,00	1	3,30				495,00
1. nadzemní podlaží, křídlo	67,31	1	3,10				208,66
Celkem	217,31	2					703,66
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	108,66		3,24				

Z celkového OP tvoří křídlo 19% (237,27 m³, hlavní budova 81% (1031,25 m³). Tento poměr je použit při výpočtu opotřebení analytickou metodou u některých konstrukcí, které jsou v rozdílném stavu.

Opotřebení:

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,09823	100	0,09823	0,09936	10	175	0,05714	0,56776
2	Svislé konstrukce	0,11651	100	0,11651	0,11785	10	100	0,10000	1,17847
3	Stropy	0,13374	100	0,13374	0,13528	10	100	0,10000	1,35277
4	Krov, střecha	0,07338	100	0,07338	0,07422	10	80	0,12500	0,92779
5	Krytiny střech	0,02109	100	0,02109	0,02133	10	50	0,20000	0,42666
5	Krytiny střech	0,00495	100	0,00495	0,00500	10	10	0,90000	0,45036
6	Klempířské konstrukce	0,00710	100	0,00710	0,00718	10	50	0,20000	0,14366
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06865	100	0,06865	0,06943	10	65	0,15385	1,06825
8	Úprava vněj. povrchů	0,03787	70	0,02651	0,02682	10	45	0,22222	0,59591
9	Vnitřní obklady keram.	0,00947	100	0,00947	0,00958	10	30	0,33333	0,31924
10	Schody	0,05650	100	0,05650	0,05715	10	0,8	0,90000	5,14366
11	Dveře	0,02333	100	0,02333	0,02360	10	50	0,20000	0,47192
11	Dveře	0,02272	100	0,02272	0,02299	10	50	0,20000	0,45970
12	Vrata	0,00355	100	0,00355	0,00359	10	40	0,25000	0,08979
13	Okna	0,03693	100	0,03693	0,03735	10	65	0,15385	0,57464
13	Okna	0,03791	100	0,03791	0,03834	10	65	0,15385	0,58993
14	Povrchy podlah	0,00947	100	0,00947	0,00958	10	50	0,20000	0,19154
14	Povrchy podlah	0,01373	100	0,01373	0,01389	10	15	0,66667	0,92580
15	Vytápění	0,04497	100	0,04497	0,04549	10	35	0,28571	1,29974
16	Elektroinstalace	0,07575	100	0,07575	0,07662	10	40	0,25000	1,91543
17	Bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
18	Vnitřní vodovod	0,02604	100	0,02604	0,02634	10	35	0,28571	0,75248
19	Vnitřní kanalizace	0,02367	100	0,02367	0,02394	10	45	0,22222	0,53206
20	Vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	0,02012	100	0,02012	0,02035	10	30	0,33333	0,67837

22	Vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,03432	100	0,03432	0,03472	10	45	0,22222	0,77149
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
26	Instalační pref. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celkem		1,00		0,98864	1,00				*****
Stupeň dokončení stavby				98,86 %	Opotřebení analytickou metodou				21,43 %

Výpočet ceny - budova		Název		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Budova - § 12 a příloha č. 8		Budovy pro průmysl	typ	L	CZ-CC	125111		
Základní cena		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m³		2 786,00		
Obestavěný prostor objektu			OP	m³		1 268,52		
Průměrná výška podlaží			PVP	m		3,24		
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m²		217,31		
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné		0,939		
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-		0,95037		
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-		0,94815		
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-		0,90		
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-		2,217		
Index trhu		(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-		0,940		
Index polohy		(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-		0,304		
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP			PP	-		0,286		
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené			CK	Kč		0,00		
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		=	PK	-		0,00000		
Podíl ceny konstr. neuvedené		CPK/(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₅ ×K _i)						
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,08300	100	0,08300	1,00	0,08300
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	P	0,21400	100	0,21400	0,46	0,09844
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespálené a polospalné	S	0,11300	100	0,11300	1,00	0,11300
4	Krov, střecha	krov dřevěný	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
5	Krytiny střech	beonová taška	S	0,02200	81	0,01782	1,00	0,01782
5	Krytiny střech	živičná onduline	S	0,02200	19	0,00418	1,00	0,00418
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky , běžné - standardní obklady	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Úprava vněj. povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, umývárén, koupelen, kuchyní, prádelén ap.	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
10	Schody	dřevěná konstrukce	N	0,03100	100	0,03100	1,54	0,04774
11	Dveře	obložkové	N	0,03200	40	0,01280	1,54	0,01971
11	Dveře	běžné hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, kovové, náplňové	S	0,03200	60	0,01920	1,00	0,01920
12	Vrata	Kovová	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová, kromě plastových	S	0,05200	60	0,03120	1,00	0,03120
13	Okna	plastová, velux	N	0,05200	40	0,02080	1,54	0,03203
14	Povrchy podlah	Potěr	P	0,02900	60	0,01740	0,46	0,00800
14	Povrchy podlah	běžná ker. dlažba, skládané lamino-plovoucí	S	0,02900	40	0,01160	1,00	0,01160
15	Vytápění	ústřední	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,06400	100	0,06400	1,00	0,06400
17	Bleskosvod	schází	c	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000

18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,02000	100	0,02000	1,00	0,02000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev vody	ohříváč - bojler	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
22	Vybavení kuchyní	linka	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, WC splachovací bez umývátek, popř. pisoáry v malém rozsahu	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
24	Výtahy	schází	c	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
25	Ostatní	schází	c	0,05200	100	0,05200	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,84492
		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,84492
Koeficient vybavení stavby		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³				3 974,11
Zákl. cena upravená bez pp		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times pp$	ZCU	Kč/m ³				1 135,64
Zákl. cena upravená s pp								2019
Rok odhadu								2009
Rok pořízení			S	roků				10
Stáří		(lineární / analyticky)						analyticky
Způsob výpočtu opotřebení			Z	roků				viz anal. výpočet
Celková předpokládaná životnost			O	%				21,43
Opotřebení stavby			CN	Kč				5 041 238,02
Výchozí cena stavby bez pp			D	%				98,86
Stupeň dokončení stavby			CND	Kč				4 983 767,91
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			O	Kč				-1 068 021,46
Odpočet na opotřebení stavby		21,43 %		Kč				3 915 746,45
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč				
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp				Kč				3 915 746,45
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp				Kč				3 915 746,45
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS _N	Kč				3 915 746,45
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč				1 118 963,71

B) Nákladový způsob ocenění budovy:

Pro výpočet nákladové ceny je použit předchozí výpočet pomocí objemových podílů bez pp= $I_p \cdot I_t$, což činí 3 915 746,45 Kč.

C) Výnosový způsob ocenění budovy:

Výnosová metoda ocenění vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, který je potom hlavním znakem užítkovosti oceňovaného objektu. Tuto hodnotu stanovíme kapitalizací stabilního, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou mírou kapitalizace..

Výnos se zjistí z dosaženého ročního nájemného, popř. z reálně dosažitelného ročního nájemného. Na základě zkušeností z předchozích posudků v oblasti kolem Veselí nad Moravou a na základě nabídkových cen zveřejněných v realitních servrech (s-reality) se obvyklé nájemné za obytné prostory pohybuje kolem 500,- Kč/m²/rok, u výrobních prostor je použita hodnota 350,- Kč/m²/rok.

Pro výpočet pronajimatelných podlahových ploch je použit redukovaný přepočten ze zastavěné plochy = 0,8.

Podlahová plocha BJ: $150 \times 0,8 = 120 \text{ m}^2$

Podlahová plocha výrobních ploch v přízemí: $(150 + 67,31) \times 0,8 = 173,85 \text{ m}^2$

Roční výnos z obytných prostor: $120 \times 500 = 60.000,- \text{ Kč}$

Roční výnos z výrobních prostor: $173,85 \times 350 = 60.847,50 \text{ Kč}$

Celkový roční výnos $120.874,50 \text{ Kč}$

Pro výpočet ceny výnosovou metodou je použit vzorec z vyhlášky č. 188/2019 Sb., když míra kapitalizace je u budov typu L 7,5%.

Výnosové ocenění stavby podle §§ 31, 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 32)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů (v případě pronajmutí části se zde uvádí nájemné za pronajmutou část nemovitosti)	Kč	
Nájemné obvyklé roční jednotkové	Kč/m ²	
Výměra pronajmuté části	m ²	293,85
Obvyklé roční nájemné z pronajmuté části	Kč	120 874,50
Nájemné z pronajmuté části, použité pro výpočet (vyšší z obou)	Kč	120 874,50
Výměra nepronajmuté pronajmutelné části	m ²	
Obvyklé roční nájemné z nepronajmuté pronajmutelné části	Kč	0,00
Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně	Kč	120 874,50
Náklady na dosažení výnosů (za rok)		
Podklady pro výpočet nákladů		
Náklady 40 % z nájemného (paušální dle § 32)	N	48 349,80
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	ne
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (ročně)	Kč	
<i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>		
Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)	m ²	217,31
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. vypočtená podle vyhlášky (v případě nepronajmutého resp. vlastního pozemku)	Kč / m ²	128,13
Cena výměry pozemku rovné zastavěné ploše stavby	Kč	27 843,93
Z toho 5 %	Kč	1 392,20
Náklady celkem	Kč	49 742,00
Náklady max. 50 % výnosů	Kč	60 437,25
Náklady pro výpočet výnosové hodnoty dle oc. vyhlášky	Kč	49 742,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	120 874,50
Náklady ročně celkem	Kč	49 742,00
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	71 132,50
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	71 132,50
Míra kapitalizace základní	%	7,50

Úprava u částečně pronajaté resp. nepronajaté stavby (zvýšení o max. 0,5 %)	%	0,00
Úprava u stavby s různým účelem užití (zvýšení resp. snížení o max. 0,5 %)	%	-0,30
Úprava celkem	%	-0,30
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	7,20
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů	Kč	987 951,39

Pro zjištění obvyklé ceny je použit vztah mezi nákladovou cenou a cenou výnosovou z vyhl. č. 88/2019 Sb. (§31, Pml. 23)

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle § 31 a přílohy č. 23 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Jedna pronajatá budova nebo hala s ev. příslušenstvím			
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků a trvalých porostů		CV (Kč)	987 951,39
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez pp, s odpočtem opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů		CN (Kč)	3 915 746,45
Rozdíl	$CV - CN$	(Kč)	-2 927 795,06
Absolutní hodnota rozdílu	$R = CV - CN $	(Kč)	2 927 795,06
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky			
Skupina			D
Charakteristika:	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:	Cena stanovená výnosovým způsobem CV je menší		
Případ ocenění:	CV je menší nebo rovna CN		
Vztah pro ocenění (příloha č. 23, tabulka č. 2)	Cena stanovená kombinací CV a CN =		$CV + 0,10 R$
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění	Kč	1 280 730,90	

D) Zjištění ceny porovnáním (§7 zákona a oceňování)

Pro zjištění ceny posuzovaného objektu č.p. 974 stojícího na pozemku p.č 178/4 jsou použity cenové údaje zjištěného z nabídek podobných objektů (výroba, sklady) na serveru s-reality pro oblast blízké velké nad Veličkou. V nabídkách jsou uvedeny požadované ceny za 1 m² užitkové plochy. Vzhledem k tomu, že inzerované ceny jsou požadované a nemusí být nakonec při prodeji dosažené, je jejich cena redukována koeficientem 0,90. Není provedena redukce jednotkových cen která by vše respektovala parametry polohy, velikosti.

příslušenství, technický stav a vybavení, popř. jiné. Informace pro stanovení redukčních koeficientů nejsou v nabídkách dostatečně popsány. Proto je z většího počtu uvedených vzorků podobných nemovitostí vypočtený aritmetický průměr a tento je vzhledem k výše uvedenému redukován koeficientem 0,90.

Celková užitková plocha budovy č.p. 974 je dle výše uvedeného 300 m² (podlahové plochy x 0,8).

Typ nemovitosti	místo	požadovaná cena Kč/m ²
1. výrobní hala	Vnorovy	7,429
2. výrobní hala	Štrážnice	6,786
3. skladovací prostory	Kelčany	2,327
4. výrobní hala	Vracov	2,903
5. skladovací prostory	Čejč	3,019
6. výrobní haly	Stavěšice	2,341

Průměr 4,104,20 Kč/m²

Redukce (snížení o 10%, pravděpodobnost prodeje za požadovanou cenu):

3.693,75 Kč/m²

Celková cena: 300 x 3693,75 = 1.108.125,- Kč

E) Obvyklá cena pozemku p.č. 173/5

pozemek p.č. 173/8 je zapsán jako orná půda. pozemek se nachází nedaleko domu č.p. 974 v území, v němž územní plán obce Velká na Veličkou umožňuje využití pro zemědělskou výrobu. Jedná se tedy o pozemek zemědělský. tržní cena zemědělských pozemků v obci Velká nad Veličkou činí dle údajů serveru Farmy.cz 21-29 Kč/m².

Vzhledem k poloze pozemku (nedaleko zastavěné části obce) je v dalším použita cena 29,- Kč/m². Při výměře pozemku 1434 m² je tedy tržní cena:

1434 x 29 = 41.586 Kč

F) Rekapitulace:

Administrativní cena:

Objekt	Cena současný stav, bez pp (Kč)
Budova č.p. 974	1 118 963,71
Stavby celkem	1 118 963,71
Celkem	1 157 402,71

Věcná (nákladová) cena budovy č.p. 974:

3 915 746,45 Kč

Výnosová cena budovy č.p. 974:

987 951,38 Kč

Cena budovy č.p. 974 kombinací výnosového a nákladového způsobu

1.280.730,90 Kč

Cena zjištěná z porovnání s nabídkami podobných budov:

1.108.125,00 Kč

Na základě provedeného rozboru – výpočtu dle jednotlivých metod ocenění stanovuji obvyklou (tržní) cenu budovy č.p. 974 včetně pozemku p.č. 178/4 s příslušenstvím, vše zapsáno na LV č. 3412 pro k.ú. Velká nad Veličkou na:

1.150.000,- Kč

slovy: jedenmilionpadesáttisíc Kč

Na základě výše provedeného výpočtu při znalosti obvyklých jednotkových cen zemědělských pozemků v k.ú. Velká nad Veličkou stanovuji obvyklou (tržní) pozemku p.č. 173/5 zapsaného na LV č. 3412 pro k.ú. Velká nad Veličkou na:

42.000,- Kč

slovy: čtyřicetdvatisíce Kč

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Brně dne 4.12.1996 pod č.j. Spr. 445/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2433-143/2019. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Uherský Brod 23.10.2019

Ing. Pavel Josefík
Horní Valy 615
688 01 Uherský Brod

