

# Znalecký posudek číslo 2738 - 29/2019

## **O ceně nemovité věci:**

Rodinný dům s příslušenstvím 133  
obec: Bukovany  
katastrální území: Bukovany u Kyjova  
okres: Hodonín

## **Objednatel znaleckého posudku:**

Exekutorský úřad Brno-město JUDr. Novozámský  
Bratislavská 73, 602 00 Brno

## **Účel posudku:**

Stanovení ceny nemovitosti (návrh ceny) v místě a čase obvyklé z důvodu exekučního řízení  
č.j. 056 EX 8370/08-117 ke dni zaměření ,tj. 14.12.2019

## **Vlastník nemovité věci:**

Poláková Marie	475921/440	1/1
Bukovany 133, 696 31 Bukovany		

## **Zpracovatel znaleckého posudku:**

Ing. Karel Foukal  
Palackého 71  
697 01 Kyjov

Tento znalecký posudek obsahuje 16 listů posudku a 5 listů příloh předává se objednateli ve dvou vyhotoveních vytištěných a jednom elektronickém.

### **Podklady pro vypracování posudku:**

Kopie katastrální mapy prostá. Volně přístupné údaje z KN na portálu www.CZKU.cz platné ke dni zaměření.

Výpis z KN - LV číslo 177 pro katastrální území Bukovany u Kyjova obce Bukovany, vyhotovený KÚ pro Jm kraj, KP Kyjov.

Skutečný stav zjištěný na místě dne 14.12.2019

### **Cenový předpis užitý pro výpočet nákladové, věcné a administrativní ceny:**

Vyhláška 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

### **Sestavení posudku:**

- A) Nález – celkový popis nemovitosti
  - A.1) Sestavení dílčích částí posudku:
- B) Ocenění nemovitosti – výpočet nákladové, věcné a administrativní hodnoty
- C) Rekapitulace nákladové hodnoty
- D) Rekapitulace věcné hodnoty-nákladová opotřebená ceny bez Kp
- E) Rekapitulace administrativní hodnoty-zjištěná cena s Kp
- F) Vyčíslení obvyklé hodnoty (tržní) výpočtem a porovnáním
  - F.1) Vyčíslení věcné a administrativní hodnoty
  - F.2) Výnosová metoda - výpočet
  - F.3) Porovnávací metoda
- G) Stanovení ceny obvyklé (tržní)
- H) Rekapitulace obecných (tržních) cen

### **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Předmětem znaleckého posudku je jednak Rodinný dům čp. 133 s příslušenstvím a přilehlým pozemkem v k.ú. Bukovany u Kyjov, tento se nachází ve střední části obce Bukovany v okrese Hodonín. Konkrétně se nachází ze severní strany přímo za prodejnou Jednoty a z východní i západní strany je sevřena místní komunikací. Nemovitost - dům se rozkládá na parcele č. st. 158/1 a č. st. 158/2 katastrálního území Bukovany.

Pro ocenění nebyla předložena žádná výkresová dokumentace, ani kolaudační rozhodnutí, protože se tyto nedochovaly. Dokladová dokumentace byla předložena v rozsahu odpovídajícím předmětu a účelu posudku. Veškeré rozměrové údaje byly zjištěny zaměřením a odbornou prohlídkou. Doba užívání jednotlivých staveb a konstrukcí byla zjištěna studiem předložené dokumentace a upřesněna místním šetřením. Měření bylo prováděno pásmem dl. 30,0 m od fy. STABILA a doměrky byly prováděny dřevěným dvoumetrem. Orientace popisu je ze strany průčelní, tedy při směru pohledu na nemovitost od přilehlé komunikace.

Podle zjištění znalce se k nemovitosti nevážou žádná práva ani závady.

Movité věci znalec v posudku nepopisuje, protože na nemovitosti se vyskytují pouze neocenitelné zbytky těchto movitých věcí.

## **A.1) Sestavení dílčích částí posudku:**

- 1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*
  - a) Zast. plocha na p.č. st.158/1
  - b) Zast. plocha na p.č. st.158/2
- 2) *Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§13)*
  - a) Rodinný dům
- 3) *Vedlejší stavba (§16)*
  - a) Sklad
- 4) *Venkovní úpravy (§18)*
  - a) Soubor venkovních úprav

## **B) Ocenění nemovitosti** **(výpočet nákladové, věcné a administrativní hodnoty)**

Určení základní ceny stavebního pozemku:

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

Základní cena podle §3, pís. b) za m<sup>2</sup> stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC <sub>v</sub> ):	1 011,00 Kč/m <sup>2</sup>
Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O <sub>1</sub> ):	0,650
IV: 501 - 1000	
Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O <sub>2</sub> ):	0,600
IV: Ostatní obce	
Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O <sub>3</sub> ):	1,000
V: Nevyjmenovaná obec nad 5000 ob. a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí o velikosti nad 5000 ob.	
Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O <sub>4</sub> ):	1,000
I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn	
Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O <sub>5</sub> ):	0,900
III: Železniční nebo autobusová zastávka	
Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O <sub>6</sub> ):	0,950
III: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	
Základní cena (ZC = ZC <sub>v</sub> x O <sub>1</sub> x O <sub>2</sub> x O <sub>3</sub> x O <sub>4</sub> x O <sub>5</sub> x O <sub>6</sub> ):	337,00 Kč/m <sup>2</sup>

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

### **a) Zast. plocha na p.č. st.158/1**

Jedná se o zastavěnou stavební plochu nacházející se v intravilánu ostatní obce s počtem obyvatel méně jak 1000. Na této parcele se nachází dům čp.133 a další stavební konstrukce popisované v tomto posudku. Pozemek jde napojit na přípojku plynu. Jinak pozemek nepodléhá žádnému omezení. Bližší viz. ocenění.

Základní cena stavebního pozemku (ZC):

337,00 Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet indexu cenového porovnání ( $I = I_T \times I_O \times I_P$ ):

Stanovení  $I_T$  (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: nabídka odpovídá poptávce		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot  $P_1$  až  $P_5$  : 0,000  
Index trhu  $I_T = 1,000 \times (1 + 0,000) = 1,000$

Stanovení  $I_O$  (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	I	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot  $P_1$  až  $P_6$  : 0,000  
Index omezujících vlivů pozemku  $I_O = 1 + 0,000 = 1,000$

Stanovení  $I_P$  (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,01
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	I	0,03
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	II	0,00
Poloha pozemku v obci: navazující na střed (centrum) obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	I	0,00

Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	VI	0,00
6		
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	III	0,00
7		
Osobní hromadná doprava: zastávka do 200 včetně; mhd - dobrá dostupnost centra obce	II	0,00
8		
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II	0,00
9		
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	II	0,00
10		
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11		
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot  $P_2$  až  $P_{11}$  : 0,030  
Index polohy  $I_p = 1,010 \times (1 + 0,030) = 1,040$

Index cenového porovnání:  $I = 1,000 \times 1,000 \times 1,040 = 1,040$

Oceňované pozemky jsou ve funkčním celku se stavbou "Rodinný dům" (ve smyslu §5, odst. 6).

Součet výměr všech pozemků ve funkčním celku (vp): 277 m<sup>2</sup>

Parcela číslo: 158/1  
Výměra: 277 m<sup>2</sup>  
Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC  
Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times I$ ):  $337,00 \times 1,040 = 350,48 \text{ Kč/m}^2$   
**Cena pozemku p.č. 158/1:  $350,48 \text{ Kč/m}^2 \times 277 \text{ m}^2 = 97\,082,96 \text{ Kč}$**

#### **b) Zast. plocha na p.č. st.158/2**

Jedná se o stavební plochu nacházející se v intravilánu ostatní obce s počtem obyvatel méně jak 1000. Na této parcele se nachází dům čp.133 a další stavební konstrukce popisované v tomto posudku. Pozemek jde napojit na přípojku plynu. Jinak pozemek nepodléhá žádnému omezení. Bližší viz. ocenění.

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 337,00 Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet indexu cenového porovnání ( $I = I_T \times I_O \times I_p$ ):

Hodnota indexu cenového porovnání je převzata z objektu "Zast. plocha na p.č. st.158/1".  
Index trhu  $I_t$ : 1,000  
Index omezujících vlivů pozemku  $I_o$ : 1,000  
Index polohy  $I_p$ : 1,040

Index cenového porovnání:  $I = I_T \times I_O \times I_p = 1,040$

Parcela číslo: 158/2  
Výměra: 1 m<sup>2</sup>  
Ocenění dle odstavce: 1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC  
Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times I$ ):  $337,00 \times 1,040 = 350,48 \text{ Kč/m}^2$

Cena pozemku p.č. 158/2:  $350,48 \text{ Kč/m}^2 \times 1 \text{ m}^2 =$   
2) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§13)

350,48 Kč

#### a) Rodinný dům

Jedná se o přízemní nepodsklepený dům vystavěný jako středový v uliční zástavbě. Půdorys stavby je vystavěn do tvaru "L" s pravým dvorním křídlem. Hlavní podélná osa obytné uliční části je ve směru jih - sever, tedy přibližně rovnoběžně s přilehlou ulicí.

Konstrukčně je stavba řešena jako zděná z cihel pálených i nepálených o tl. zdi cca 45 cm. Střecha je sedlová, krytina je tašková. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Klempířské konstrukce jsou neúplné, zastoupeny jsou pouze žlaby a svody. Vnitřní povrchy stěn jsou tvořeny vápennou omítkou na mnohá místech narušenou. Venkovní fasádní úpravy stěn jsou z vápenocementových stříkaných omítek převážně silně narušených. Dveře jsou plné, prosklené i náplňové. Okna dvojitá dřevěná kastlová. Podlahy obytných místností jsou deskové. V ostatních místnostech je betonová mazanina. Rozvody vody jsou pouze pro vodu studenou. Koupelna je jednoduchá vybavená pouze vanou s dnes již nefunkční plynovou karmou. Obklady stěn jsou pouze v prostoru vany. Jako topení v domě slouží jedny plynové lokální kamna typu Gamat. Kuchyně je vybavena starším plynovým sporákem. Rozvod elektro je pouze o napětí 220 V. Celkově se říct, že se jedná dům se špatnou vybaveností. Bližší popis standardu konstrukcí viz. ocenění.

Vnitřně stavba obsahuje dva pokoje, kuchyni (dnes sloužící jako sklad), spíž, koupelnu, spojovací chodbu spojující vstup z ulice, jednotlivé místnosti a východ na dvůr. Dále dům obsahuje průjezd do dvora v levé uliční části a v dvorním křídle malou verandu přes níž je vstup do letní kuchyně s uhelným sporákem, která je v současné době jediná užívaná. Záchod není ve stavbě obsažen.

Celkově se jedná o jednogenerační jednobytovku svým charakterem odpovídající ustanovení vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu jako dům obytný a rodinný.

Doba užívání je počítána cca 97 let, tedy od roku 1922. Celkový stavebně-technický stav je silně neuspokojivý. Dům je delší dobu užíván jen z části a není řádně udržován. Na hlavních konstrukcích se projevují poruchy vymykající se z průměrné opotřebenosti, zvláště trhliny v nosném zdivu, zprohýbaný dožívající krov střechy s nosnými trámy napadenými hnilobou, Porušená střešní krytina vlivem níž je dům v mnoha místech značně zatečený. Pro další užívání stavby je nutno provést celkovou rekonstrukci domu s výměnou některých nosných prvků. Z výše uvedených důvodů volím pro výpočet opotřebení analytickou metodu. Bližší popis viz. oddíl ocenění.

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.11
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Typ:	A
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru (ZC):	2 290,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví (Kpod):	1,000
Základní cena:	2 290,00 Kč/m <sup>3</sup>

Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
-------------------	------------	-----	-------	-------------------------

1 Základy	standard	8,200	0,000	0,000
2 Zdivo	standard	21,200	0,000	0,000
3 Stropy	standard	7,900	0,000	0,000
4 Střecha	standard	7,300	0,000	0,000
5 Krytina	standard	3,400	0,000	0,000
6 Klempířské konstrukce	podstandard	0,900	-1,000	-0,009
7 Vnitřní omítky	standard	5,800	0,000	0,000
8 Fasádní omítky	standard	2,800	0,000	0,000
9 Vnější obklady	chybí	0,500	-1,852	-0,009
10 Vnitřní obklady	podstandard	2,300	-1,000	-0,023
11 Schody	chybí	1,000	-1,852	-0,019
12 Dveře	standard	3,200	0,000	0,000
13 Okna	standard	5,200	0,000	0,000
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,200	-1,000	-0,022
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,000	0,000	0,000
16 Vytápění	podstandard	5,200	-1,000	-0,052
17 Elektroinstalace	standard	4,300	0,000	0,000
18 Bleskosvod	chybí	0,600	-1,852	-0,011
19 Rozvod vody	podstandard	3,200	-1,000	-0,032
20 Zdroj teplé vody	chybí	1,900	-1,852	-0,035
21 Instalace plynu	standard	0,500	0,000	0,000
22 Kanalizace	standard	3,100	0,000	0,000
23 Vybavení kuchyně	podstandard	0,500	-1,000	-0,005
24 Vnitřní vybavení	standard	4,100	0,000	0,000
25 Záchod	chybí	0,300	-1,852	-0,006
26 Ostatní	chybí	3,400	-1,852	-0,063

Součet podílů: -0,286

Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,286 \times 0,54 = 0,846$

Koeficient polohový  $K_5$ : 0,800

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 2,254

Základní cena upravená ( $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$ ):  $2\,290,00 \text{ Kč} \times 0,846 \times 0,800 \times 2,254 \times$   
 $= 3\,493,41 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby:  $16,15 \times 5,95 \times 2,95 + 1,69 \times 5,74 \times 2,75 + 4,50 \times 5,40 \times 2,75 + 1,80 \times 5,40 \times 2,75 =$   
 $403,70 \text{ m}^3$

OP zastřešení:

$16,15 \times 5,95 \times 1,50 + 16,15 \times 5,95 \times 2,20 : 2 + 1,69 \times 5,74 \times 0,70 : 2 + 4,50 \times 5,40 \times 0,35 + 4,50 \times 5,40 \times 2,30 : 2 +$   
 $1,80 \times 5,40 \times 0,45 : 2 = 291,87 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem:  $695,57 \text{ m}^3$

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z $K_4$	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	9,695	97	125	7,52 %
2 Zdivo	25,066	97	105	23,16 %
3 Stropy	9,340	97	104	8,71 %
4 Střecha	8,631	97	100	8,37 %
5 Krytina	4,020	67	72	3,74 %
6 Klempířské konstrukce	0,489	32	36	0,44 %
7 Vnitřní omítky	6,858	97	100	6,65 %
8 Fasádní omítky	3,311	97	100	3,21 %
9 Vnější obklady	0,000	0	0	0,00 %
10 Vnitřní obklady	1,251	47	48	1,23 %
11 Schody	0,000	0	0	0,00 %
12 Dveře	3,783	97	99	3,71 %
13 Okna	6,148	97	99	6,02 %
14 Podlahy obytných místností	1,197	77	82	1,12 %

15 Podlahy ostatních místností	1,182	97	99	1,16 %
16 Vytápění	2,828	32	33	2,74 %
17 Elektroinstalace	5,084	57	58	5,00 %
18 Bleskosvod	0,000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	1,740	47	48	1,70 %
20 Zdroj teplé vody	0,000	0	0	0,00 %
21 Instalace plynu	0,591	32	36	0,53 %
22 Kanalizace	3,665	47	51	3,38 %
23 Vybavení kuchyně	0,272	32	33	0,26 %
24 Vnitřní vybavení	4,848	42	43	4,74 %
25 Záchod	0,000	0	0	0,00 %
26 Ostatní	0,000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 93,38 %

Cena zjištěná:  $3\,493,41 \text{ Kč/m}^3 \times 695,57 \text{ m}^3 = 2\,429\,911,19 \text{ Kč}$   
 Opotřebení:  $2\,429\,911,19 \text{ Kč} \times 93,38\% = 2\,269\,051,07 \text{ Kč}$

Cena zjištěná nákladovým způsobem ( $CS_N$ ): 160 860,12 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ( $pp = I_T \times I_P$ ):

Hodnota  $pp$  je převzata z objektu "Zast. plocha na p.č. st.158/1".

Index trhu  $I_t$ : 1,000

Index polohy  $I_p$ : 1,040

Polohový koeficient pro stavbu:  $pp = I_t \times I_p = 1,000 \times 1,040 = 1,040$

Výpočet ceny stavby:  $CS = CS_N \times pp = 160\,860,12 \text{ Kč} \times 1,040 = 167\,294,52 \text{ Kč}$

**Cena stavby: 167 294,52 Kč**

3) Vedlejší stavba (§16)

#### **a) Sklad**

Jedná se o jednoduchou nepodsklepenou přízemní stavbu vystavěnou v levé střední části dvora za domem. Technicky se jedná o stavbu samostatnou. Ve smyslu oceňovacího předpisu je tato po stránce užitné zařazena jako stavba vedlejší s využitím pomocně hospodářským.

Půdorys stavby je mírně obdélníkový s podélnou osou rovnoběžnou se základní osou domu.

Konstrukčně se jedná o stavbu zděnou o tl. zdi 30 cm s předpokládanými základy tvořenými betonovými pásy. Střecha je pultová s jednostranným spádem do dvora neumožňující zřízení podkroví. Krytina je z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce, stropy, úpravy povrchů, podlahy, okna a elektroinstalace se nevyskytují. Dveře jsou dřevěné deskové.

Vnitřně stavba obsahuje jednu místnost dřívě sloužící jako chlívek pro prase, dnes sloužící jako příležitostný sklad různého materiálu.

Doba užívání je počítána od roku 1950. Celkový stavební stav je silně neuspokojivý, údržba se jeví jako silně podprůměrná a dá se říci, že stavba se blíží konci své životnosti. Bližší popis viz. ocenění.

Typ: B  
 Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9  
 Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm



Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena (ZC):	1 250,00 Kč/m <sup>3</sup>
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví (K <sub>pod</sub> ):	1,000
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	7,100	0,000	0,000
2 Obvodové stěny	standard	31,800	0,000	0,000
3 Stropy	chybí	19,800	-1,852	-0,367
4 Krov	standard	7,300	0,000	0,000
5 Krytina	standard	8,100	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,700	-1,852	-0,031
7 Úprava povrchů	chybí	6,100	-1,852	-0,113
8 Schodiště	chybí	0,000	-1,852	0,000
9 Dveře	podstandard	3,000	-1,000	-0,030
10 Okna	chybí	1,100	-1,852	-0,020
11 Podlahy	podstandard	8,200	-1,000	-0,082
12 Elektroinstalace	chybí	5,800	-1,852	-0,107

Součet podílů: -0,750  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 - 0,750 x 0,54 = 0,595

Jedná se o mimořádně podstandardně vybavenou stavbu jejíž konstrukce a vybavení je nesrovnatelná se standardem vybavení staveb, který slouží pro prvotvorbu oceňovacího předpisu.

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 0,800  
 Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 2,192  
 Základní cena upravená (ZCU = ZC x K<sub>4</sub> x K<sub>5</sub> x K<sub>i</sub>): 1 250,00 Kč x 0,595 x 0,800 x 2,192 = 1 304,24 Kč/m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor:  
 OP vrchní stavby: 3,40x2,55x1,85 = 16,04 m<sup>3</sup>  
 OP zastřešení: 3,40x2,55x0,30:2 = 1,30 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor celkem: 17,34 m<sup>3</sup>

Stáří: 69 roků  
 Životnost: 71 rok  
 Lineární opotřebení: 97,18%  
 Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.

Cena zjištěná: 1 304,24 Kč/m<sup>3</sup> x 17,34 m<sup>3</sup> = 22 615,52 Kč  
 Opotřebení: 22 615,52 Kč x 85,00% = 19 223,19 Kč

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS<sub>N</sub>): 3 392,33 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu (pp = I<sub>T</sub> x I<sub>P</sub>):  
 Hodnota pp je převzata z objektu "Zast. plocha na p.č. st.158/1".  
 Index trhu I<sub>T</sub>: 1,000  
 Index polohy I<sub>P</sub>: 1,040  
 Polohový koeficient pro stavbu: pp = I<sub>T</sub> x I<sub>P</sub> = 1,000 x 1,040 = 1,040

Výpočet ceny stavby:  $CS = CS_N \times pp = 3\,392,33 \text{ Kč} \times 1,040 = 3\,528,02 \text{ Kč}$

**Cena stavby:** **3 528,02 Kč**

4) *Venkovní úpravy*

**a) Soubor venkovních úprav**

Součástí nemovitosti jsou standardní pomocné konstrukce zařazené v rámci ocenění jako venkovní úpravy. Jelikož se jedná o konstrukce standardní a běžné, běžného opotřebení odpovídající stáří všech staveb hlavních i pomocných, použil jsem pro výpočet hodnoty těchto konstrukcí jako souboru, ve shodě s oceňovacím předpisem, zjednodušenou metodu. Do souboru venkovních oprav je zahrnut venkovní záchod, žumpa u záchodu na vyvážení, plechovou bránu ze zadní strany dvora, krátké zděné oplocení nesoucí plechovou bránu, zpevnění pochůzných ploch dvora betonovou dlažbou 30cmx30cmx3cm ve šterkopískovém loži, kanalizační a vodovodní přípojka. Jedná se převážně o konstrukce ve velmi špatném technickém stavu mnoho let neudržované, na nichž je již silně patrné stáří a u většiny z nich se projevuje blížící se konec konstrukční životnosti. Bližší viz. ocenění.

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §10, odstavec 2) procenty z ceny stavby.

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

<u>stavba</u>	<u>cena</u>
Rodinný dům	167 294,52 Kč
Cena staveb:	167 294,52 Kč
Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb:	3,50%
Výpočet ceny venkovních úprav: 167 294,52 Kč x 3,50% =	5 855,31 Kč
<b>Cena venkovních úprav:</b>	<b>5 855,31 Kč</b>

**C) Rekapitulace nákladových cen**

(hodnota reprodukční)

**Pozemky:**

a) Zast. plocha na p.č. st.158/1	97 082,96 Kč
b) Zast. plocha na p.č. st.158/2	350,48 Kč
<b>Pozemky celkem</b>	<b>97 433,44 Kč</b>

**Stavby:**

a) Rodinný dům	2 429 911,19 Kč
b) Sklad	22 615,52 Kč
c) Soubor venkovních úprav	45 046,88 Kč
<b>Stavby celkem:</b>	<b>2 497 573,59 Kč</b>

**Nákladová cena celkem:** **2 595 007,03 Kč**

## **D) Rekapitulace věcné hodnoty-nákladová opotřebená ceny bez Kp**

(věcná hodnota)

### **Pozemky:**

a) Zast. plocha na p.č. st.158/1	97 082,96 Kč
b) Zast. plocha na p.č. st.158/2	350,48 Kč
<b>Pozemky celkem</b>	<b>97 433,44 Kč</b>

### **Stavby:**

a) Rodinný dům	160 860,12 Kč
b) Sklad	3 393,33 Kč
c) Soubor venkovních úprav	5 630,11 Kč
<b>Stavby celkem:</b>	<b>169 883,44 Kč</b>

**Věcná hodnota celkem:** 267 316,88 Kč

## **E) Rekapitulace administrativní hodnoty s Kp**

(zjištěná hodnota)

### **Pozemky:**

a) Zast. plocha na p.č. st.158/1	97 082,96 Kč
b) Zast. plocha na p.č. st.158/2	350,48 Kč
<b>Pozemky celkem</b>	<b>97 433,44 Kč</b>

### **Stavby:**

a) Rodinný dům	167 294,52 Kč
b) Sklad	3 528,02 Kč
c) Soubor venkovních úprav	5 855,31 Kč
<b>Stavby celkem:</b>	<b>176 677,85 Kč</b>

**Administrativní cena celkem:** 274 111,29 Kč

## **F) VYČÍSLENÍ OBVYKLÉ HODNOTY (tržní) VÝPOČTEM A POROVNÁNÍM**

Pro stanovení obecné ceny předmětné nemovitosti bylo použito kombinace porovnávání cen ve složení:

- 1) Stanovení nákladové ceny a ceny s opotřebením (věcné)
- 2) Stanovení ceny administrativní (zjištěné)
- 3) Stanovení ceny pomocí výnosové metody
- 4) Stanovení ceny metodou porovnávací

### **F.1) Vyčíslení nákladové ceny s opotřebením**

Výpočet byl proveden vy stránkách 3-9 tohoto znaleckého posudku, rekapitulace je na straně č.10 tohoto posudku.

## **F.2) Vyčíslení administrativní (zjištěné) ceny**

Výpočet byl proveden vy stránkách 3-9 tohoto znaleckého posudku, rekapitulace je na straně č. 10 tohoto posudku.

## **F.3) Vyčíslení ceny pomocí výnosové metody**

Pro tento případ je výpočet ceny výnosovou metodou nevhodný, protože se nejedná o objekt určený k podnikání.

## **F.4) Vyčíslení ceny metodou porovnávací**

### **Jedná se o metodu, pro tento případ nejvhodnější a nejpřesnější**

Jako zdůvodnění této metody lze uvést, že existuje dostatek obchodní případů s podobnými srovnatelnými nemovitostmi.

Koeficienty upravující ceny nemají základ v žádném právním předpise, jsou stanoveny specificky na základě odborných dlouholetých zkušeností s cenami nemovitostí v dané oblasti.

Plyne ze srovnání podobných realizovaných prodejních cen v podobných lokalitách za srovnatelných podmínek upravených koeficienty na srovnatelné ceny.

### **F.4.1.) Vyčíslení metodou porovnávací**

#### **Rodinný dům čp. 133 + příslušenství**

**F 4. a) Obdobná** srovnatelná nemovitost byla nabízena realitní kanceláří e-Finance Reality, s.r.o. v roce 1916 k prodeji v obci Terezín za tržní cenu 290 000,-- Kč

Jedná se o samostatně stojící dům v kategorii 2+1. Zast. plocha domu cca 80 m<sup>2</sup>, zahrada za domem cca 210 m<sup>2</sup>. V objektu je zavedena pouze elektřina. Ostatní sítě je třeba zavést. Topení je lokální na tuhá paliva. Objekt je určen ke kompletní rekonstrukci. Za domem je menší hospodářská budova tvořící levé křídlo domu, dále navazuje zahrada.



Srovnávaný objekt je rodinný dům v osobním vlastnictví jedné osoby ve středové lokalitě obce. Obec středního významu v rámci okresu, nacházející se na hlavní silniční trase Hodonín Brno. Dům je lépe pozicičně postaven s lepším příjezdem a zabezpečeným parkováním u domu. Obec Terezín má lepší dosah pracovních příležitostí. Dům je mladší a se stejnou údržbou. Rozměrově mírně menší než dům porovnávaný a se zázemím menší zahrady jak u domu

oceňovaného. V obci je vyšší poptávka po nemovitostech jak o objektu oceňovaného.

### Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby 1,10  
Porovnání sídelních útvarů 0,95  
Porovnání lokalit v obci 1,00  
Vnitřní vybavení 0,95  
Nabídka a poptávka 1,00  
Vlastnické vztahy 1,00  
Technický stav 0,95  
Porovnání tržních období(1916-2019) 1,04  
Předpl. Navýšení u prvního podání ceny v real. kanceláři 5%

### Přepočet na cenu srovnatelnou:

$(290\ 000 \times 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,04) - 5\% = 277\ 897,84\ \text{Kč}$

Cena srovnatelná **277 897,84 Kč**

**F 4.b)** Obdobná srovnatelná nemovitost byla nabízena realitní kanceláří Next k prodeji v roce 2017 v obci Moravany za tržní cenu. 320 000,-- Kč

Rodinný dům je dispozičně řešen jako 1+2. Je napojen na 220V, veřejný vodovod a kanalizaci, plynová přípojka na hranici pozemku. Je tvořen vstupní chodbou s WC, komorou(3m<sup>2</sup>), kuchyní(15m<sup>2</sup>) a pokojem(16m<sup>2</sup>). K nemovitosti dále náleží v těsné blízkosti výměnek se dvěma pokoji(10m<sup>2</sup> a 9m<sup>2</sup>) a kůlnou(18m<sup>2</sup>), oplocená zahrada s ovocnými stromy(173m<sup>2</sup>) a vinný sklep(9m<sup>2</sup>). Přimo před objektem na ulici je parkoviště, za ním oplocená zahrádka. Nemovitost je vhodná k bydlení po drobných stavebních úpravách, případně k rekonstrukci.



Srovnávaný objekt je rodinný dům v osobním vlastnictví jedné osoby ve okrajové obce. Obec menšího významu v rámci okresu, nacházející mimo hlavní dopravní trasy. Obec Moravany má stejný dosah pracovních příležitostí. Dům asi stejně starý, avšak lépe udržovaný.

Rozměrově mírně menší jak dům oceňovaný, ovšem se zázemím menší zahrady. Oceňovaný zahradu nemá. Poptávka po nemovitostech v obci Moravany je stejně nízká jako u obce Bukovany. Všechny IS jsou bez problému k dispozici.

Předpl. Navýšení u prvního podání ceny v real. kanceláři 7%

#### Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.

Velikost stavby	1,03
Porovnání sídelních útvarů	0,96
Porovnání lokalit v obci	1,02
Vnitřní vybavení (sítě)	0,97
Nabídka a poptávka	1,00
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	0,90
Porovnání tržních období	1,02
Předpl. Navýšení u prvního podání ceny v real. kanceláři	5%

#### Přepočítání na cenu srovnatelnou:

$(320\ 000 \times 1,03 \times 0,96 \times 1,02 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00) - 5\% = 273\ 705,63\ \text{Kč}$

Cena srovnatelná

**273 705,63 Kč**

**F.4.c)** Obdobná srovnatelná nemovitost je nabízena realitní kanceláří M a M k prodeji v obci Násedlovice za tržní cenu 420 000,-- Kč

Prodej řadového rodinného domu 2+1 Násedlovice. Celková plocha 275 m<sup>2</sup>, obytná plocha je 100 m<sup>2</sup>. Dům má průjezd na dvůr, kde se nachází hospodářské budovy a menší zahrada. V objektu byla zavedena pouze elektrika a voda. Ostatní sítě nepřipojeny. U objektu je i vlastní studna. Topení lokální na tuhá paliva. Vnitřní dispozici tvoří dva pokoje, kuchyně s uhelným sporákem, malou koupelnu se záchodem a předsíní. Z předsíně také vstup na dvůr za domem. K domu je dobrý příjezd a možnost parkování u domu. Objekt potřebuje kompletní rekonstrukci.



Srovnávaný objekt je rodinný dům v osobním vlastnictví jedné osoby ve středové lokalitě obce. Obec je stejného významu v rámci okresu, nacházející se na spojnici hlavních státních silnic I 55 a I.54. Obec Násedlovice má mírně lepší dosah pracovních příležitostí. Dům je mladší a lépe udržovaný. Srovnávaný dům je rozměrově mírně větší než oceňovaný. Poptávka po nemovitostech v obci Násedlovice je stejná jako u obce Bukovany. Všechny IS jsou k dispozici. K domu není připojena kanalizace. Dům oceňovaný nemá žádnou zahradu.

#### **Výpočet srovnatelné tržní hodnoty.**

Velikost stavby	0,95
Porovnání sídelních útvarů	0,97
Porovnání lokalit v obci	1,00
Vnitřní vybavení	0,94
Nabídka a poptávka	1,00
Vlastnické vztahy	1,00
Technický stav	0,82
Porovnání tržních období	1,00
Předpl. Navýšení u prvního podání ceny v real. kanceláři	5%

#### **Přepočet na cenu srovnatelnou:**

$$(420\ 000 \times 0,95 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,82 \times 1,00) - 5\% = 284\ 116,88\ \text{Kč}$$

Cena srovnatelná **284 116,88 Kč**

Výpočet průměru ceny stanovené porovnávacím způsobem

$$(277\ 897,84\ \text{Kč} + 273\ 705,63 + 284\ 116,88) / 3 = 835\ 720,35 / 3 = 278\ 573,45\ \text{Kč}$$

**Průměrná porovnávací cena 278 573,45 Kč**

#### **Rekapitulace obvyklé ceny:**

1) Cena reprodukční – věcná	267 316,88 Kč
2) Cena administrativní (zjištěná)	274 111,29 Kč
3) Cena výnosová (neuvažuje se)	0,00 Kč
4) Cena porovnávací	278 573,45 Kč

#### **Výpočet průměru vypočtených cen:**

$$(267\ 316,88 + 274\ 111,29 + 278\ 573,45) / 3 = 820\ 001,62 / 3 = 273\ 333,87\ \text{Kč}$$

## **G) Stanovení obecné ceny**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti obsahující dům čp. 133 a přilehlé stavby a pozemky

**Silné stránky nemovitosti:** Klidná obec. Umístění prakticky ve středu nedaleko obchodu.

**Slabé stránky oceňované nemovitosti:** Malá plocha pozemků nedovolující žádné možnosti rozšíření. Velmi špatný technický stav a vybydlenost objektu.

**Porovnáním obecných (tržních) cen převáděných obdobných nemovitostí s přihlédnutím k objektivním rozdílům, silným a slabým stránkám nemovitosti, k dlouholetým zkušenostem s trhem nemovitostí a v neposlední řadě k přihlédnutí výpočtu ceny věcné a administrativní v dané lokalitě příkládám největší váhu ceně stanovené porovnáním, nejlépe vyjadřující stav trhu s nemovitostmi.**

**Při porovnání všech těchto ukazatelů**

**Předpokládanou tržní (obvyklou) cenu oceňované nemovitosti jako celku stanovuji na: 280 000,-- Kč**

## **H.) Rekapitulace obecných (tržních) cen**

Rodinný dům čp. 133 vč. příslušenství a pozemků 280 000,-- Kč

**Obvyklá cena oceň. nem celkem:** **280 000,00 Kč**

**Slovy:** dvěstaosmdesáttisíc korunčeských

V Kyjově dne 31.12.2019

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Brně , ze dne 25.6.1986, č.j. Spr. 2408/86

pro základní obor ekonomika, odvětví odhady a ceny nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví inženýrské stavby, stavby obytné a stavby zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **2738**  
znaleckého deníku

Znalečné a náhradu účtuji podle **2019029**  
Připojené likvidace na základě dokladů číslo

Otisk kulaté pečeti:

Podpis znalce: