

Znalecký posudek

číslo 6058 – 10/2023

O ceně nemovitých věcí: pozemků parcelní čísla st. 26, 67/14, včetně jejich součástí, t.j. rodinného domu č.p. 82, kůlny ve dvoře, postavených na pozemku parcelní číslo st. 26, zemního sklepa, kůlny za domem, postavených na pozemku parcelní číslo 67/14, evidovaných na listu vlastnictví číslo 484 v katastrálním území Městys Blížkovice, obec Blížkovice, okres Znojmo.

Objednatel znaleckého posudku:

Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Mouha 4433, 760 01 Zlín

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí se stavem ke dni 17.3.2023, za účelem zpeněžení nemovitých věcí formou veřejné dražby dobrovolné

Vlastník nemovitých věcí:

Bočková Hana r.č. 685621/0108 nám. Míru 26, 67602 Moravské Budějovice	1/3
Fišerová Světlana r.č. 775605/4768 č. p. 408, 67155 Blížkovice	1/3
Strnad Radek r.č. 710330/4714 č. p. 130, 67155 Blížkovice	1/3

Cenový předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů(zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a Vyhláška Ministerstva financí č. 337/2022 Sb. Ze dne 9. listopadu 2022, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Podklady pro vypracování posudku:

Kopie katastrální mapy
Výpis z KN - LV číslo 484 pro katastrální území Městys Blížkovice, vyhotovený bezúplatným dálkovým přístupem dne 5.1.2023 předložený objednatelem posudku

Ocenění nemovitých věcí se stavem ku dni 25.3.2022 pro účel dědické řízení, vlastní

Územní plán obce Blížkovice

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí na místě samém za účasti spoluvlastníka Fišerová Světlana a zástupce objednatele Menšíková Petra dne 29.8.2022, 17.3.2023, šetření v místě, šetření v KN, KP Znojmo, šetření v RK údaje sdělené objednatelem ocenění.

A) Nález - celkový popis nemovitých věcí:

Oceňované nemovité věci - pozemky parcelní čísla st. 26, 67/14, jsou situované při severozápadním okraji zastavěného území obce, severně při místní zpevněné komunikaci, ze které jsou přístupné.

Na pozemku parcelní číslo st. 26 evidovaném v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, je postavený rodinný dům č.p. 82 jako volně stojící objekt osazený severní částí do svahu, průčelím orientovaným k jihu ke komunikaci. Dům je součástí původní zástavby, jednotlivé domy jsou od sebe oddělené úzkými dvorky, při východní hranici dvorku je dřevěná kůlna.

Před domem je malá oplocená předzahrádka.

Pozemek parcelní číslo 67/14 evidovaný v KN v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha, je přilehlý k pozemku parcelní číslo st. 26 severně, výškově nad dvorkem, přístupný po ocelovém žebříkovém schodišti, pod tímto pozemkem je zemní sklep přístupný ze dvorku, ve sklepech je kopaná studna, na pozemku je další dřevěná kůlna.

V ceně rodinného domu zjištěné porovnávacím způsobem je zahrnuta i cena venkovních úprav tvořících příslušenství rodinného a je zohledněna v odhadu obvyklé ceny (zejména přípojky IS).

Dům je dle šetření užíván min. 96 roků, je napojený na veřejný rozvod elektřiny, vody, kanalizace a plynu, k datu ocenění přípojka elektro a plynu bez měření.

Lokalita je zařazená v územním plánu obce jako „BI – bydlení v rodinných domech“.

Na LV číslo 484 je aktuálně vyznačená poznámka: zahájení exekuce – Strnad Radek

Sestavení posudku:

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

a) Pozemky p.č. st. 26, 67/14

2) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)

a) Rodinný dům č.p. 82

3) Vedlejší stavba (§16)

a) Kůlna ve dvoře

b) Kůlna za domem

4) Venkovní úpravy (§18)

a) Zemní sklep za domem

5) Studna (§19)

a) Studna

B) Ocenění nemovitých věcí:

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 m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC _v):	1 905,00 Kč/m ²
Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O ₁):	0,700
III: 1001 - 2000	
Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O ₂):	0,600
IV: Ostatní obce	
Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O ₃):	0,800
VI: V ostatních případech	
Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O ₄):	1,000
I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn	
Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O ₅):	0,950
II: Železniční a autobusová zastávka	
Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O ₆):	1,000
I: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	
Základní cena (ZC = ZC _v x O ₁ x O ₂ x O ₃ x O ₄ x O ₅ x O ₆):	608,00 Kč/m ²

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

a) Pozemky p.č. st. 26, 67/14

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 608,00 Kč/m²

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

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	III	0,06
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba		
3	III	0,08
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: stabilizovaná území v historických jádrech obcí		
4	I	-0,01
Vliv právních vztahů na prodejnost: negativní, podílové spoluvlastnictví, zahájení exekuce		
5	III	0,30
Ostatní neuvedené: vlivy zvyšující cenu		
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 P₁ až P₅: 0,430
Index trhu I_T = 1,000 x (1 + 0,430) = 1,430

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
Svažitost pozemku a expozice: svažitost 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	III	-0,01
Poloha pozemku v obci: okrajové části 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	III	-0,05
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7	II	-0,01
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000 m		
8	III	0,01
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	II	0,00
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost		
11	III	0,30
Vlivy ostatní neuvedené: vlivy zvyšující cenu		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :		0,270
Index polohy $I_p = 1,010 \times (1 + 0,270) =$		1,283
Index cenového porovnání: $I = 1,430 \times 1,000 \times 1,283 =$		1,835

Parcela číslo:	st. 26
Výměra:	172 m ²
Ocenění dle odstavce:	1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I): 608,00 x 1,835 =	1 115,68 Kč/m ²
Cena pozemku p.č. 1 st. 26: 1 115,68 Kč/m ² x 172 m ² =	191 896,96 Kč

Parcela číslo:	67/14
Výměra:	26 m ²
Ocenění dle odstavce:	1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC
Základní cena upravená (ZCU = ZC x I): 608,00 x 1,835 =	1 115,68 Kč/m ²
Cena pozemku p.č. 67/14: 1 115,68 Kč/m ² x 26 m ² =	29 007,68 Kč

Souhrn ploch všech pozemků: 198 m²

Souhrn cen všech parcel: 220 904,64 Kč

2) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)

a) Rodinný dům č.p. 82

Nález:

Přízemní nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, o jednom nadzemním podlaží, obsahuje v 1.NP vstupní chodbu, dva pokoje, z toho jeden orientovaný do ulice, jeden v zadní části domu do dvorku, kuchyň k datu ocenění bez zařizovacích předmětů, spíž s kotlem ÚT, malou koupelnu podstandardního provedení s vanou a umyvadlem a záchodem.

Obvodové zdivo smíšené v průměrné tl. 60 cm, stropy dřevěné trémové s rovným omítaným podhledem, krytina tašková pálená dvoudrážková, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní i vnější omítky vápenné, vnitřní keramické obklady v koupelně, dveře rámové výplňové, okna dřevěná dvojitá, podlahy prkna, v části dlažby, ústřední vytápění s plynovým kotlem, rad. deskové, elektroinstalace 230, 400 V, zdroj teplé vody el. bojler.

Přípojka elektro a plynu jsou odpojené od veřejné sítě, bez měření.

Dům nebyl dlouhodobě udržovaný, nebyl temperovaný, větráný, užívaný, za poslední období došlo k výrazné degradaci stavby, zejména k morálnímu zestárnutí stavby, zejména tím, že od poslední prohlídky v roce 2022 došlo k rozsáhlému provlhnutí zdiva a podlah, k vzniku plísní.

Účel užití stavby:	k trvalému bydlení
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru (ZC):	2 223,00 Kč
Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: 5,55x15,27x(3,75+2,63)x0,5 =	270,35 m ³
OP zastřešení: 5,55x15,27x2,70x0,5 =	114,41 m ³
Obestavěný prostor celkem (OP):	384,76 m ³

Stáří:	96 roků
Koeficient s, kterým se násobí znak V ₁₃ u indexu vybavenosti:	0,600
s = 1 - 0,005 x stáří (minimálně 0,600)	

Výpočet indexu konstrukce a vybavení:

Znak	číslo pásma	V_i
0		
Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. np - se šikmou střechou		
A: Svislé konstrukce zděné, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 1.NP, s jedním NP		
1	III	0,00
Druh stavby: samostatný rodinný dům		
2	I	-0,08
Provedení obvodových stěn: zdivo smíšené nebo kamenné		
3	III	0,03
Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm		
4	I	0,00
Podlažnost: hodnota 1		
5	V	0,08
Nápojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn		
6	III	0,00
Způsob vytápění stavby: ústřední		
7	II	-0,05
Zákl. příslušenství v RD: úplné podstandardní		
8	I	0,00
Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení		
9	III	0,00
Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení		
10	II	0,00
Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11	I	-0,01
Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěný stavbou) nebo do 300 m ²		
12	V	0,10
Kriterium jinde neuvedené: zvyšující cenu		
13	III	0,85
Stavebně-technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení stavebních úprav)		

Výpočet podlažnosti pro stanovení pásma u 4. hodnoceného znaku:

Podlažnost: (5,55x15,27):(5,55x15,27) =	1,00
Součet hodnot V_1 až V_{12} :	0,070
Koeficient V_{13} upravený koeficientem s: $0,850 \times 0,600 =$	0,510
Index konstrukce a vybavení $I_v = (1 + 0,070) \times 0,510 =$	0,546
Základní cena upravená:	
$ZCU = ZC \times I_v = 2\,223,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,546 =$	1\,213,76 Kč/m ³

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	III	0,06
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka je vyšší než nabídka		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba		
3	III	0,08
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: stabilizovaná území v historických jádrech obcí		
4	I	-0,01
Vliv právních vztahů na prodejnost: negativní, podílové spoluvlastnictví, zahájení exekuce		

5	III	0,30
Ostatní neuvedené: vlivy zvyšující cenu		
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 :	0,430
Index trhu $I_T = 1,000 \times (1 + 0,430) =$	1,430

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	III	-0,01
Poloha pozemku v obci: okrajové části 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	III	-0,05
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7	II	-0,01
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000 m		
8	III	0,01
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	II	0,00
Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost		
11	III	0,30
Vlivy ostatní neuvedené: vlivy zvyšující cenu		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :	0,270	
Index polohy $I_P = 1,010 \times (1 + 0,270) =$	1,283	

Cena stavby ($CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$):
 $384,76\text{m}^3 \times 1\,213,76 \text{ Kč} \times 1,430 \times 1,283 = 856\,811,78 \text{ Kč}$

Cena stavby zjištěná porovnávací metodou: 856 811,78 Kč

3) Vedlejší stavba (§16)

a) Kůlna ve dvoře

Nález:

Přízemní nepodsklepený objekt ve dvorku, s pultovou střechou, jednoduchého provedení, dřevěná trémová konstrukce jednostranně obitá prkny, bez základů, přistavěný k sousednímu domu, objekt na konci své životnosti.

Vzhledem k výše uvedenému bylo pro výpočet celkového opotřebení použito analytické metody, ze které je zřejmý stav, objemové podíly a opotřebení jednotlivých konstrukcí.

Typ:	F
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zřiz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena (ZC):	970,00 Kč/m ³
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví (K _{pod}):	1,000
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	970,00 Kč

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
2 Obvodové stěny	50,000	15,950
2 Obvodové stěny	50,000	15,950

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	8,300	-1,000	-0,083
2 Obvodové stěny	standard	15,950	0,000	0,000
2 Obvodové stěny	chybí	15,950	-1,852	-0,295
3 Stropy	chybí	21,200	-1,852	-0,393
4 Krov	standard	0,000	0,000	0,000
5 Krytina	standard	11,100	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,600	-1,852	-0,030
7 Úprava povrchů	chybí	6,000	-1,852	-0,111
8 Schodiště	chybí	0,000	-1,852	0,000
9 Dveře	podstandard	3,700	-1,000	-0,037
10 Okna	chybí	1,400	-1,852	-0,026
11 Podlahy	standard	10,800	0,000	0,000
12 Elektroinstalace	chybí	4,000	-1,852	-0,074

Součet podílů: -1,049

Koeficient vybavení stavby K₄: $1 - 1,049 \times 0,54 = 0,434$

Překročení rozpětí výše koeficientu K₄ 0,80 - 1,20 je z důvodu chybějících a podstandardních konstrukcí a vybavení, které je zřejmé z předchozího výpočtu

Koeficient polohový K₅: 0,900

Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,738

Základní cena upravená (ZCU = ZC x K₄ x K₅ x K_i): $970,00 \text{ Kč} \times 0,434 \times 0,900 \times 2,738 = 1\,037,38 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor:
 OP vrchní stavby: $10,75 \times 1,55 \times (2,20 + 2,80) \times 0,5 =$ 41,66 m³
 Obestavěný prostor celkem: 41,66 m³

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K ₄	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	8,803	66	67	8,67 %
2 Obvodové stěny	36,777	66	67	36,23 %
2 Obvodové stěny	0,000	0	0	0,00 %
3 Stropy	0,000	0	0	0,00 %
4 Krov	0,000	0	0	0,00 %
5 Krytina	25,594	66	67	25,21 %
6 Klempířské práce	0,000	0	0	0,00 %
7 Úprava povrchů	0,000	0	0	0,00 %
8 Schodiště	0,000	0	0	0,00 %
9 Dveře	3,924	66	67	3,87 %
10 Okna	0,000	0	0	0,00 %
11 Podlahy	24,902	66	67	24,53 %
12 Elektroinstalace	0,000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 98,51 %

Cena zjištěná: $1\,037,38 \text{ Kč/m}^3 \times 41,66 \text{ m}^3 =$ 43 217,25 Kč
 Opotřebení: $43\,217,25 \text{ Kč} \times 98,51\% =$ 42 573,31 Kč
 Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 643,94 Kč

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

Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. st. 26, 67/14".

Index trhu I_t: 1,430

Index polohy I_p: 1,283

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 1,430 \times 1,283 =$ 1,835

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 643,94 \text{ Kč} \times 1,835 = 1\,181,63 \text{ Kč}$

Cena stavby: 1 181,63 Kč

b) Kůlna za domem

Nález:

Přízemní nepodsklepený objekt ve dvorku, s pultovou střechou, jednoduchého provedení, dřevěná trémová konstrukce jednostranně obitá prkny, bez základů, objekt na konci své životnosti.

Vzhledem k výše uvedenému bylo pro výpočet celkového opotřebení použito analytické metody, ze které je zřejmý stav, objemové podíly a opotřebení jednotlivých konstrukcí.

Typ: F

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9

Konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zříž. podkr.

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP

Základní cena (ZC): 970,00 Kč/m³

Využitelné podkroví: není

Koeficient podkroví (Kpod): 1,000

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru:

970,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	8,300	-1,000	-0,083
2 Obvodové stěny	standard	31,900	0,000	0,000
3 Stropy	chybí	21,200	-1,852	-0,393
4 Krov	standard	0,000	0,000	0,000
5 Krytina	standard	11,100	0,000	0,000
6 Klempířské práce	chybí	1,600	-1,852	-0,030
7 Úprava povrchů	chybí	6,000	-1,852	-0,111
8 Schodiště	chybí	0,000	-1,852	0,000
9 Dveře	podstandard	3,700	-1,000	-0,037
10 Okna	standard	1,400	0,000	0,000
11 Podlahy	chybí	10,800	-1,852	-0,200
12 Elektroinstalace	chybí	4,000	-1,852	-0,074

Součet podílů: -0,928

Koeficient vybavení stavby K₄: $1 - 0,928 \times 0,54 = 0,499$

Překročení rozpětí výše koeficientu K₄ 0,80 - 1,20 je z důvodu chybějících a podstandardních konstrukcí a vybavení, které je zřejmé z předchozího výpočtu

Koeficient polohový K₅: 0,900

Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,738

Základní cena upravená (ZCU = ZC x K₄ x K₅ x K_i): $970,00 \text{ Kč} \times 0,499 \times 0,900 \times 2,738 = 1\,192,75 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $5,11 \times 3,20 \times (1,70 + 2,65) \times 0,5 = 35,57 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem: 35,57 m³

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K ₄	stáří	živ.	opotrř.
1 Základy	7,648	66	67	7,53 %
2 Obvodové stěny	63,902	66	67	62,95 %
3 Stropy	0,000	0	0	0,00 %
4 Krov	0,000	0	0	0,00 %
5 Krytina	22,236	66	67	21,90 %
6 Klempířské práce	0,000	0	0	0,00 %
7 Úprava povrchů	0,000	0	0	0,00 %
8 Schodiště	0,000	0	0	0,00 %
9 Dveře	3,409	66	67	3,36 %
10 Okna	2,804	66	67	2,76 %
11 Podlahy	0,000	0	0	0,00 %
12 Elektroinstalace	0,000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 98,51 %

Cena zjištěná: $1\,192,75 \text{ Kč/m}^3 \times 35,57 \text{ m}^3 = 42\,426,12 \text{ Kč}$

Opotřebení: $42\,426,12 \text{ Kč} \times 98,51\% = 41\,793,97 \text{ Kč}$

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 632,15 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):
Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. st. 26, 67/14".

Index trhu I_T :	1,430
Index polohy I_P :	1,283
Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 1,430 \times 1,283 =$	1,835

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 632,15 \text{ Kč} \times 1,835 = 1\,160,00 \text{ Kč}$

Cena stavby: **1 160,00 Kč**

4) Venkovní úpravy (§18)

a) Zemní sklep za domem

Zemní sklep - zemní sklep zděný za domem (položka 15. 1. přílohy číslo 17 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.39.99

Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242

Cena za m^3 OP (ZC): 1 800,00 Kč

Množství: $5,55 \times 3,20 \times 2,45 =$ 43,51 m^3 OP

Koeficient polohový K_5 : 0,900

Koeficient změn ceny staveb K_i : 3,137

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$): $1\,800,00 \text{ Kč} \times 0,900 \times 3,137 =$ 5 081,94 Kč

Stáří: 96 roků

Životnost: 135 roků

Lineární opotřebení: 71,11%

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):
 $5\,081,94 \text{ Kč} \times 43,51 \times (100 - 71,11)\% =$ 63 880,18 Kč

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

Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. st. 26, 67/14".

Index trhu I_T :	1,430
--------------------	-------

Index polohy I_P :	1,283
----------------------	-------

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 1,430 \times 1,283 =$	1,835
--	-------

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 63\,880,18 \text{ Kč} \times 1,835 = 117\,220,13 \text{ Kč}$

Cena stavby: **117 220,13 Kč**

5) Studna (§19)

a) Studna

Druh studny: kopaná, roubená skružemi, spodní část kámen

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.25.22.2

Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Hloubka: 3,00 m

Výpočet ceny:
 $3 \times 1950,00 =$ 5 850,00 Kč

Koeficient polohový K_5 : 0,900

Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,552
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_s \times K_i$):	
5 850,00 Kč x 0,900 x 2,552 =	13 436,28 Kč
Stáří:	95 roků
Životnost:	150 roků
Lineární opotřebení:	63,33%
Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N):	
13436,28 x (100 - 63,33)% =	4 927,08 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):	
Hodnota pp je převzata z objektu "Pozemky p.č. st. 26, 67/14".	
Index trhu I_t :	1,430
Index polohy I_p :	1,283
Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 1,430 \times 1,283 =$	1,835

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 4\,927,08 \text{ Kč} \times 1,835 = 9\,041,19 \text{ Kč}$

Cena studny: 9 041,19 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)	
a) Pozemky p.č. st. 26, 67/14	220 904,64 Kč
Mezisoučet pro § 3:	220 904,64 Kč

2) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)	
a) Rodinný dům č.p. 82	856 811,78 Kč
Mezisoučet pro § 35:	856 811,78 Kč

3) Vedlejší stavba (§16)	
a) Kůlna ve dvoře	1 181,63 Kč
b) Kůlna za domem	1 160,00 Kč
Mezisoučet pro § 16:	2 341,63 Kč

4) Venkovní úpravy (§18)	
a) Zemní sklep za domem	117 220,13 Kč
Mezisoučet pro § 18:	117 220,13 Kč

5) Studna (§19)	
a) Studna	9 041,19 Kč
Mezisoučet pro § 19:	9 041,19 Kč

Součet cen celkem: 1 206 319,37 Kč

Cena nemovitých věcí celkem: 1 206 320,00 Kč

(Zaokrouhloeno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilióndvěstašesttisíctřístadvacet korun českých

Odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v konkrétním místě v rozhodné době dosáhnout. V zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, je cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř. obdobného majetku 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 a kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí např. stav tísně prodávajícího a kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit, osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase.

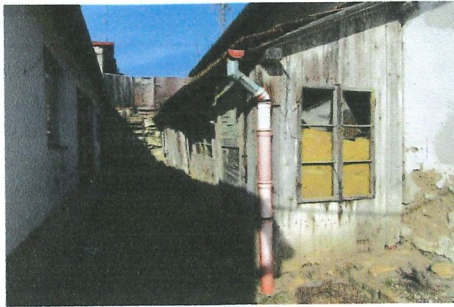
Pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí bylo podpůrně použito vyhl. číslo 337/2022., která dostala již tržní charakter zavedením ocenění porovnávacím způsobem, dále je nejvýstižnější použití metody srovnávací.

Byly porovnány již realizované převody nemovitostí obdobného typu, s přihlédnutím k poloze, stavebně technickému stavu, technickému provedení, zejména k morálnímu zastarání stavby, výše uvedeným skutečnostem, po konzultaci s realitními kancelářemi, byla obvyklá cena stanovena odborným odhadem, odborným porovnáním a konzultací s realitními kancelářemi, porovnáním prodávaných nemovitostí obdobného typu.

Oceňované nemovité věci:



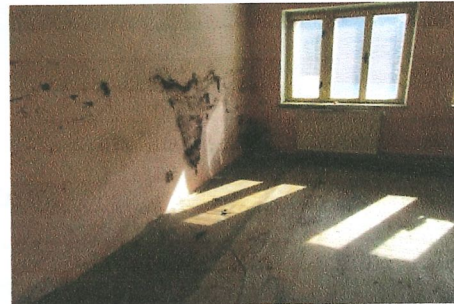
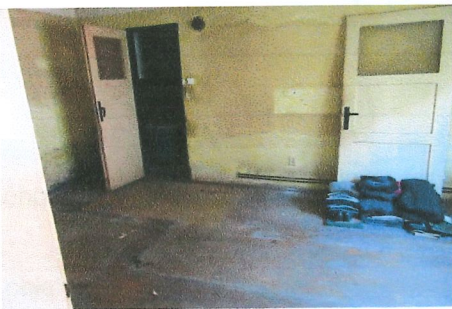
kůlna ve dvoře



kůlna za domem



vnitřní prostory



Následně jsou uvedeny nemovité věci obdobné v lokalitách okresu Znojmo, u kterých byly zjištěny ceny za které se prodávají:



Prodej rodinného domu 110 m², Dyjákovice, okres Znojmo

Aktuální stav objektu vyžaduje kompletní rozsáhlou rekonstrukci,

- Celková cena: **790 000 Kč** za nemovitost
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Řadový
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přizemní



Prodej rodinného domu 100 m², Vémyslice, okres Znojmo

- Celková cena: **890 000 Kč** za nemovitost
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Typ domu: Přizemní
- Užitná plocha: 100 m² i
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 120V, 230V



Prodej rodinného domu 50 m², Višňové, okres Znojmo

Dispozičně řešený jako 2+1 a další místnost (4,4m²), využitelná jako sklep.

- Celková cena: **999 000 Kč** za nemovitost
- Stavba: Smíšená
- Štáv objektu: Před rekonstrukcí
- Umístění objektu: Centrum obce
- Typ domu: Přizemní
- Užitná plocha: 50 m²
- Plocha pozemku: 126 m²
- Sklep:



Prodej rodinného domu Višňové, Okres: Znojmo

Výměra: 546 m²

celková cena: 870.000.- Kč

Dům se skládá ze dvou částí. První část je dispozičně řešena jako 3+1 a skládá se ze vstupní chodby, ložnice, obývacího pokoje, pokoje, kuchyně a komory. Druhá část domu je řešena jako 1+1. Na dvoře se nachází suché WC. Střecha domu prošla rekonstrukcí. Do domu je zavedena voda, elektrika a plyn. Přípojka na obecní kanalizaci je před domem. Vytápění zajišťují wafky a v obývacím pokoji je možné umístit kamna.

Za domem se nachází dvě krásné slunné zahrady o velikosti 759 m² a 1 477 m². Dále se zde nachází hospodářská stavení. Nemovitost je určena ke kompletní rekonstrukci.



Prodej rodinného domu Korolupy, okres Znojmo

- Celková cena: **1 450 000,- Kč** za nemovitost

Konstrukce
Stav objektu

Zděná
K rekonstrukci

Rodinný dům v obci Korolupy, nachází se v západní části znojemského okresu a je v širším území určeném k chatové i chalupářské rekreaci a to díky blízkosti Vranovské přehrady. Dům o výměře 170 m² se nachází v klidné části obce na rovinatém pozemku o celkové ploše 999 m². Tím, že je dům určený ke kompletní rekonstrukci. Součástí domu je sklep, prostorná půda, ale také předzahrádka, uzavřený dvorek, zahrada a hospodářské stavení o výměře 120 m². Před domem je dostatečný prostor k parkování, příjezd k domu zajišťuje asfaltová komunikace.



Prodej rodinného domu Jevišovice okres Znojmo

- Celková cena: **1 550 000,- Kč** za nemovitost

Základní údaje

Plocha pozemku	1 244 m ²	Užitná plocha	60 m ²
Plocha zastavěná	80 m ²		
Stav objektu	Výborný		

Rodinný dům v obci Jevišovice okres Znojmo.

Jedná se o menší domek o dvou místnostech s podlahovou plochou cca 60m² se sedlovou střechou s možností vestavby další obytné místnosti.

Obvodové zdivo chalupy je smíšené, vstupní dveře a okna dřevěná špaletová, podlahy: keramická dlažba, stropy a krov: dřevěné trámy včetně pálené tašky.

Do domu je přiveden obecní vodovod, elektřina 220V a 380V, odpad sveden do obecní kanalizace, plynová přípojka připravena na hranici pozemku.

Na dvorku v závěťí se nachází samostatné WC a sociální zařízení včetně sprchového koutu. Ohřev teplé vody el. bojler.

Na dům navazuje zahrada o rozloze 1064m². Zahrada má okrasný charakter.

Dle doporučení ÚSI VUT v Brně jsou požadované ceny realitními kanceláři upraveny koeficientem 0,85.

Obvyklá cena pozemků parcelní čísla st. 26, 67/14, včetně jejich součástí, t.j. rodinného domu č.p. 82, kůlny ve dvoře, postavených na pozemku parcelní číslo st. 26, zemního sklepa, kůlny za domem, postavených na pozemku parcelní číslo 67/14, evidovaných na listu vlastnictví číslo 484 v katastrálním území Městys Blížkovice, obec Blížkovice, okres Znojmo byla stanovena odborným porovnáním požadovaných cen obdobných pozemků v dané lokalitě realitními kanceláři, (dle doporučení ÚSI Brno se cena požadovaná realitními kanceláři upraví koef. 0,85) dále pak metodou váženého průměru, kde rodinným domům byla přiřazena váha: Dyjákovice – 1, Vémyslice – 1, Višňové – 3, Višňové – 1, Korolupy – 4, Jevišovice – 4, oceňovaný rodinný dům – cena dle cenového předpisu – 5.

Cena obvyklá: 1 102 450,- Kč

Cena obvyklá pozemků parcelní čísla st. 26, 67/14, včetně jejich součástí, t.j. rodinného domu č.p. 82, kůlny ve dvoře, postavených na pozemku parcelní číslo st. 26, zemního sklepa, kůlny za domem, postavených na pozemku parcelní číslo 67/14, evidovaných na listu vlastnictví číslo 484 v katastrálním území Městys Blížkovice, obec Blížkovice, okres Znojmo.

Cena obvyklá

1 100 000,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky tisíc Kč)

Na žádost zástupce objednatele posudku paní Petry Menšíkové byla odhadnuta cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 výše oceňovaných nemovitých věcí, tato byla odhadnuta ve výši (za předpokladu možnosti odkoupení id. 2/3 zbývajících spoluvlastnických podílů):

367 000,00 Kč

(Zaokrouhлено na tisíce Kč)

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Petr Gabriel
nám. Svobody 1548/5
669 02 Znojmo

Tento znalecký posudek obsahuje 22 listů a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Ve Znojmě dne 11. dubna 2023



Ing. Petr Gabriel

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 26.11.1991, č.j. Spr.106/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6058-10/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů číslo 10/2023

Ve Znojmě dne 11. dubna 2023

Ing. Petr GABRIEL
Znalec ekonomika, ceny a odhady nemovitostí
Vančurova 1418/9, 669 02 Znojmo
tel.: 604 649 712
DIČ: CZ520722120

Ing. Petr Gabriel



Ing. Petr Gabriel
Znalec ekonomiky cen a odhadů nemovitostí
Vojtěšská 141/102 080 02 Zlín
IČ: 004 694 513
DIČ: CZ250333250