

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 427-102/2008

**o ceně nemovitostí:  
rodinného domu čp. 141 s příslušenstvím na pozemku parc.č. 7  
a pozemků parc.č. 7 a parc.č. 8  
vše v obci Tupesy, katastrálním území Tupesy na Moravě, kraj Zlínský**

|   |   |
|---|---|
| Objednatel posudku:                     | Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor<br>Exekutorský úřad Ostrava<br>Ostrava – Mariánské Hory, Slévárenská 410/14  |
| Účel posudku:                           | Zjištění ceny jako podklad pro exekuční řízení  |
| Posudek vypracoval:                     | Ing. Šárka Kovaříková<br>znalec, bytem Uherské Hradiště, Štefánikova 698  |
| Datum, ke kterému je provedeno ocenění: | 24.11.2008  |
| Zvláštní požadavky objednatele:         | nejsou  |
| Použitý oceňovací předpis:              | Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. |

Tento posudek obsahuje 23 stran včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních.

## 0. Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti podle cenového předpisu a zjistit cenu obvyklou (tj. tržní, obchodovatelnou). Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

**Mezinárodní oceňovací standardy** definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku.* Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika :**

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění).
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## **1. Nález - podklady pro vypracování posudku**

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

### **1.1 Výpis z katastru nemovitostí**

Podkladem pro ocenění je Výpis z katastru nemovitostí – List vlastnictví č. 599 pro obec Tupesy, k.ú. Tupesy na Moravě vyhotovený dne 21.3.2008 Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Uherské Hradiště (viz příloha posudku).

### **1.2 Kopie z katastrální mapy**

Podkladem pro ocenění je kopie katastrální mapy pro obec Tupesy, k.ú. Tupesy na Moravě v měřítku 1:1000, mapový list Napajedla 7-9/14, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Uherské Hradiště dne 21.3.2008 (viz příloha posudku).

### **1.3 Stavebně právní dokumentace**

Nebyla doložena.

### **1.4 Doklady o vlastnictví**

Nebyly doloženy.

### **1.5 Výkresová dokumentace**

Nebyla doložena.

### **1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí**

Pro cenové porovnání byla použita vlastní databáze znalce vytvářená z využitím inzerce.

### **1.7 Místní šetření**

Oceňovaný dům č.p. 141 není podle sdělení starosty obce Tupesy více než jeden rok trvale obydlen; současné bydliště majitele nemovitostí není možné z dostupných údajů zjistit. Z tohoto důvodu nebylo možné provést aktuální prohlídku oceňovaného areálu rodinného domu a pro jeho ocenění byly využity informace získané při prohlídce areálu, která byla provedena dne 12.9.2008 za účasti starosty obce Tupesy a dále informací získané ze znaleckého posudku č. 3241/78/07 vypracovaného panem Vladimírem Horákem.

### **1.8 Použité předpisy, literatura a další podklady**

#### **1.8.1 Předpisy pro ocenění**

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

#### **1.8.2 Výpočetní programy**

- Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

### 1.8.3 Literatura

- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 1997
- BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. V. vydání. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 2001
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P., SCHOLZOVÁ V.: *Úřední oceňování majetku 2008*. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 2008

## 1.9 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je areál rodinného domu č.p. 141 v obci Tupesy, k.ú. Tupesy na Moravě, který zahrnuje:

Rodinný dům č.p. 141 stojící na pozemku parc.č. 7

Vedlejší stavbu – hospodářskou budovu

Venkovní úpravy (rozsah venkovních úprav je zřejmý z posudku)

Pozemky parc.č. 7 a parc.č. 8 včetně trvalých porostů

Rodinný dům je situovaný v zastavěné části obce, v blízkosti jejího centra. Příjezd k domu je po zpevněné komunikaci. Ostatní zástavba v blízkém okolí je tvořena řadovými a samostatně stojícími rodinnými domy a budovami občanské vybavenosti (obecní úřad, pošta, obchod, škola).

### 1.9.1 Obec a okolí nemovitosti

|   |                     |
|---|---------------------|
| Druh obce:                              | obec                |
| Počet obyvatel:                         | 1095                |
| Obchod potravinami resp. smíšené zboží: | ano                 |
| Školy:                                  | mateřská a základní |
| Poštovní úřad:                          | ano                 |
| Obecní úřad:                            | ano                 |
| Stavební úřad:                          | ne                  |
| Kulturní zařízení:                      | ano                 |
| Sportovní zařízení:                     | hřiště              |
| Hotely ap.:                             | ne                  |
| Územní plán:                            | ano                 |

### 1.9.2 Umístění nemovitosti v obci

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Poloha k centru:                            | v centru obce                 |
| Vzdálenost k nádraží ČD:                    | není vlakové spojení          |
| Vzdálenost k zastávce autobusu              | do 500 m                      |
| Dopravní podmínky:                          | jen autobusové spojení        |
| Konfigurace terénu:                         | rovina                        |
| Převládající zástavba:                      | rodinné domy                  |
| Parkovací možnosti:                         | v ulici před domem            |
| Územní plán:                                | ano                           |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení: | vodovod, elektro, zemní plyn, |

### 1.9.3 Vlastní nemovitost

Jedná se o nepodsklepený samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Půdní prostor není stavebně upraven ani účelově užíván. V domě je v současné době jedna bytová jednotka 3+1. Původní dům byl postaven v roce 1891, v roce 1950 byla přistavěna veranda a provedena modernizace domu. Celkové dispoziční a materiálové řešení stavby odpovídá době výstavby resp. prováděné modernizace a ne dnešnímu standardu bydlení (především je nevhodná dispozice – dům je rozdělen chodbou na dvě části, pokoje jsou průchozí, všechny obytné místnosti jsou orientovány jen do ulice).

**Z výše uvedeného důvodu je v souladu s ustanovením § 44 odst. 11 vyhlášky snížen koeficient prodejnosti o 10 % z původní hodnoty 1,094 na novou hodnotu 0,985.**

### 1.9.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Stavba není ohrožena sesuvem, kritickou polohou objektu u vozovky, imisemi ani nadměrným hlukem. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

### 1.9.5 Připojení areálu na inženýrské sítě

Areál je napojen na obecní vodovod, elektřinu a zemní plyn; napojení na kanalizaci není možné, splaškové vody jsou svedeny do místní vodoteče.

## 2. Posudek I - ocenění podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění (dále jen zákon) a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen vyhláška).

### 2.1 Rodinný dům (§ 5)

#### 2.1.1 Popis celkový

Rodinný dům č.p. 141 se nachází v těsném sousedství centra obce Tupesy, v katastrálním území Tupesy na Moravě. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sklonitou střechu. Půdní prostor není stavebně upraven, ani účelově využíván.

Základy jsou betonové, pravděpodobně bez izolace proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná; zdivo tl. 30, 45 a 50 cm je pravděpodobně smíšené z pálených a nepálených cihel. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Schody do půdního prostoru jsou jednoduché dřevěné. Krov je dřevěný vázaný, střešní krytina je z osinkocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou dvouvrstvé, vnější obklad soklu keramickými pásky je pouze z ulice.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, opatřené malbami. Vnitřní keramické obklady jsou v koupelně a v kuchyni za kuchyňskou linkou. Dveře jsou dřevěné rámové. Okna jsou dřevěná dvojitá a zdvojená. Ve dvou obytných místnostech je dřevěná prkenná podlaha, ve dvou místnostech betonová podlaha, v ostatních prostorách je keramická dlažba. Vytápění v domě je ústřední s kotlem na plyn. V domě je rozvod teplé i studené vody, ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Odkanalizování je z kuchyně a z koupelny spojené s WC. Kuchyň je vybavená elektrickým sporákem. V koupelně spojené s WC je vana, umyvadlo a splachovací WC. V domě je světlná i motorová elektroinstalace a rozvod zemního plynu.

#### 2.1.2 Dispoziční řešení

Z ulice se vchází do chodby, na kterou navazuje veranda orientovaná do dvora. Z chodby, za vstupními dveřmi do domu, je po pravé vstup do kuchyně, na kterou navazuje pokoj a po levé straně vstup do komory, ze které vedou schody na půdu. Z verandy je po pravé straně vstup do koupelny spojené s WC, po levé straně nejprve vstup do pokoje, na který navazuje další pokoj a dále vstup do malé kotelny.

Všechny obytné místnosti jsou orientovány do ulice, z verandy je vstup do dvora.

#### 2.1.3 Stáří a technický stav objektu

Podle dostupných informací byla původní část domu postavena v roce 1891 a v roce 1950 byla část domu přistavěna. V roce 1993 byl dům připojen na plynovod.

Poslední dva roky není dům trvale obydlen a není prováděna údržba. Celkový technický stav domu odpovídá jeho stáří.

#### 2.1.4 Výpočet výměr pro ocenění

| 1.NP čteně podezdívky a půdní nadezdívky       | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|--|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část   | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| původní část                                   | 16,80 | 5,78  | 3,76  | 97,10          | 365,11         |
| přístavba (vč. zastřešení - v. od 2,9 do 3,76) | 7,40  | 1,75  | 3,33  | 12,95          | 43,12          |
| přístavba (zbylá část)                         | 5,50  | 1,75  | 3,76  | 9,63           | 36,19          |

| Celkem 1.NP                           |       |       |       | 119,68         | 444,42         |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Zastřešení                            | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
| Část                                  | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. část - zastavěná plocha (obdélník) | 11,30 | 5,78  |       | 65,31          |                |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 2,40  |                | 78,37          |
| 2. část - zastavěná plocha (obdélník) | 7,53  | 5,50  |       | 41,42          |                |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 2,40  |                | 49,70          |
| <b>Celkem zastřešení</b>              |       |       |       |                | <b>128,07</b>  |

| Rekapitulace            | ZP             | OP             |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. nadzemní podlaží     | 119,68         | 444,42         |
| zastřešení vč. podkroví |                | 128,07         |
| <b>Celkem</b>           | <b>119,68</b>  | <b>572,49</b>  |

### 2.1.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Jedná se o nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a sklonitou střechou, který splňuje podmínky § 2 písm. a/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.:

- nadpoloviční část ploch je určena a k datu ocenění užívána k bydlení,
- objekt nemá více než tři byty,
- objekt nemá více než jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví,

jedná se tedy o rodinný dům. Konstrukce objektu je zděná, jedná se tedy o rodinný dům typu A.

### 2.1.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

| Výpočet ceny - rodinný dům zděný nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP |                                       |                |                   |           |               |
|--|---------------------------------------|----------------|-------------------|-----------|---------------|
| Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.                    |                                       |                | typ               | A         | nepodsklepený |
| Střecha  |                                       |                |                   | sklonitá  | bez podkroví  |
| Základní cena  | dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky      | ZC'            | Kč/m <sup>3</sup> |           | 2 290,00      |
| Koeficient využití podkroví  |                                       | Kpod           |                   |           | 1,000         |
| Základní cena po 1. úpravě   | = ZC' x Kpod x Křad                   | ZC             | Kč/m <sup>3</sup> |           | 2 290,00      |
| Obestavěný prostor objektu   |                                       | OP             | m <sup>3</sup>    |           | 572,49        |
| Koeficient polohový  | ( příloha č. 14 vyhlášky )            | K <sub>5</sub> | -                 |           | 0,85          |
| Koeficient změny cen staveb  | ( příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC ) | K <sub>1</sub> | -                 | CZ-CC 111 | 2,031         |
| Koeficient prodejnosti   | ( příloha č. 39 vyhlášky )            | K <sub>p</sub> | -                 |           | 0,985         |

| Koeficient vybavení stavby |                          |                                    |       |               |     |         |       |              |
|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------|---------------|-----|---------|-------|--------------|
| Pol.č.                     | Konstrukce a vybavení    | Provedení                          | Stand | Podíl (př.15) | %   | Pod.č.  | Koef. | Uprav. podíl |
| (1)                        | (2)                      | (3)                                | (4)   | (5)           | (6) | (7)     | (8)   | (9)          |
| 1                          | Základy                  | betonové pasy s izolací            | P     | 0,08200       | 81  | 0,06642 | 0,46  | 0,03055      |
| 1                          | Základy                  | betonové pasy s izolací            | P     | 0,08200       | 19  | 0,01558 | 0,46  | 0,00717      |
| 2                          | Zdivo                    | smíšené tl. min. 45 cm             | S     | 0,21200       | 81  | 0,17172 | 1,00  | 0,17172      |
| 2                          | Zdivo                    | cihelné tl. 30 cm                  | P     | 0,21200       | 19  | 0,04028 | 0,46  | 0,01853      |
| 3                          | Stropy                   | dřevěné s rovným podhledem         | S     | 0,07900       | 81  | 0,06399 | 1,00  | 0,06399      |
| 3                          | Stropy                   | s rovným podhledem                 | S     | 0,07900       | 19  | 0,01501 | 1,00  | 0,01501      |
| 4                          | Střecha                  | krov dřev. vázaný, střecha sedlová | S     | 0,07300       | 81  | 0,05913 | 1,00  | 0,05913      |
| 4                          | Střecha                  | krov dřev. vázaný, střecha pultová | S     | 0,07300       | 19  | 0,01387 | 1,00  | 0,01387      |
| 5                          | Krytina                  | osinkocementová                    | S     | 0,03400       | 100 | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 6                          | Klempířské konstrukce    | neúplné z pozinkovaného plechu     | P     | 0,00900       | 100 | 0,00900 | 0,46  | 0,00414      |
| 7                          | Vnitřní omítky           | vápenné štukové                    | S     | 0,05800       | 100 | 0,05800 | 1,00  | 0,05800      |
| 8                          | Fasádní omítky           | vápenné štukové, poškozené         | P     | 0,02800       | 100 | 0,02800 | 0,46  | 0,01288      |
| 9                          | Vnější obklady           | keramický sokl jen z ulice         | P     | 0,00500       | 100 | 0,00500 | 0,46  | 0,00230      |
| 10                         | Vnitřní obklady          | WC, koupelna, vana                 | S     | 0,02300       | 100 | 0,02300 | 1,00  | 0,02300      |
| 11                         | Schody                   | dřevěné                            | P     | 0,01000       | 100 | 0,01000 | 0,46  | 0,00460      |
| 12                         | Dveře                    | dřevěné rámové                     | S     | 0,03200       | 100 | 0,03200 | 1,00  | 0,03200      |
| 13                         | Okna                     | dřevěná dvojitá a zdvojená         | S     | 0,05200       | 100 | 0,05200 | 1,00  | 0,05200      |
| 14                         | Podlahy obytných místn.  | dřevěné prkenné                    | P     | 0,02200       | 50  | 0,01100 | 0,46  | 0,00506      |
| 14                         | Podlahy obytných místn.  | betonové                           | P     | 0,02200       | 50  | 0,01100 | 0,46  | 0,00506      |
| 15                         | Podlahy ostatních místn. | keramická dlažba                   | S     | 0,01000       | 100 | 0,01000 | 1,00  | 0,01000      |

|                            |                      |  |                |                   |     |         |      |          |
|----------------------------|----------------------|--|----------------|-------------------|-----|---------|------|----------|
| 16                         | Vytápění             | ústřední s kotlem na plyn  | S              | 0,05200           | 100 | 0,05200 | 1,00 | 0,05200  |
| 17                         | Elektroinstalace     | 220/380V, jističe  | S              | 0,04300           | 100 | 0,04300 | 1,00 | 0,04300  |
| 18                         | Bleskosvod           | chybí  | C              | 0,00600           | 100 | 0,00600 | 0,00 | 0,00000  |
| 19                         | Rozvod vody          | rozvod studené a teplé vody  | S              | 0,03200           | 100 | 0,03200 | 1,00 | 0,03200  |
| 20                         | Zdroj teplé vody     | el. bojler   | S              | 0,01900           | 100 | 0,01900 | 1,00 | 0,01900  |
| 21                         | Instalace plynu      | zaveden zemní plyn, jen v kotelně                                      | P              | 0,00500           | 100 | 0,00500 | 0,46 | 0,00230  |
| 22                         | Kanalizace           | z kuchyně, koupelny, WC  | S              | 0,03100           | 100 | 0,03100 | 1,00 | 0,03100  |
| 23                         | Vybavení kuchyní     | elektrický sporák  | S              | 0,00500           | 100 | 0,00500 | 1,00 | 0,00500  |
| 24                         | Vnitřní vybavení     | umývadlo, vana   | S              | 0,04100           | 100 | 0,04100 | 1,00 | 0,04100  |
| 25                         | Záchod               | standardní splachovací   | S              | 0,00300           | 100 | 0,00300 | 1,00 | 0,00300  |
| 26                         | Ostatní              | chybí  | C              | 0,03400           | 100 | 0,03400 | 0,00 | 0,00000  |
| 27                         | Konstrukce neuvedené | není   |                | 0,00000           | 100 | 0,00000 | 1,00 | 0,00000  |
| Celkem                     |                      |  |                |                   |     | 1,00000 |      | 0,85131  |
| Koeficient vybavení        |                      | ( z výpočtu výše )   | K <sub>4</sub> | -                 |     |         |      | 0,85131  |
| Zákl. cena upravená bez Kp |                      | ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>                  |                | Kč/m <sup>3</sup> |     |         |      | 3 365,52 |
| Zákl. cena upravená s Kp   |                      | ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × K <sub>p</sub> | ZCU            | Kč/m <sup>3</sup> |     |         |      | 3 315,04 |

| Analytická metoda výpočtu opotřebení  |                          |                       |            |                      |                   |                |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Pol. č.                               | Konstrukce a vybavení    | Přepočtený podíl<br>A | Stáří<br>B | Životnost prvku<br>C | Opotřebení<br>B/C | 100×A×B / C    |
| (1)                                   | (2)                      | (13)                  | (14)       | (15)                 | (16)              | (17)           |
| 1                                     | Základy                  | 0,03589               | 117        | 125                  | 0,90000           | 3,22973        |
| 1                                     | Základy                  | 0,00842               | 58         | 65                   | 0,89231           | 0,75153        |
| 2                                     | Zdivo                    | 0,20171               | 117        | 125                  | 0,90000           | 18,15414       |
| 2                                     | Zdivo                    | 0,02177               | 58         | 65                   | 0,89231           | 1,94225        |
| 3                                     | Stropy                   | 0,07517               | 117        | 125                  | 0,90000           | 6,76499        |
| 3                                     | Stropy                   | 0,01763               | 58         | 65                   | 0,89231           | 1,57329        |
| 4                                     | Střecha                  | 0,06946               | 117        | 125                  | 0,90000           | 6,25119        |
| 4                                     | Střecha                  | 0,01629               | 58         | 65                   | 0,89231           | 1,45380        |
| 5                                     | Krytina                  | 0,03994               | 58         | 60                   | 0,90000           | 3,59446        |
| 6                                     | Klempířské konstrukce    | 0,00486               | 58         | 60                   | 0,90000           | 0,43768        |
| 7                                     | Vnitřní omítky           | 0,06813               | 58         | 60                   | 0,90000           | 6,13173        |
| 8                                     | Fasádní omítky           | 0,01513               | 58         | 60                   | 0,90000           | 1,36166        |
| 9                                     | Vnější obklady           | 0,00270               | 58         | 60                   | 0,90000           | 0,24315        |
| 10                                    | Vnitřní obklady          | 0,02702               | 34         | 40                   | 0,85000           | 2,29646        |
| 11                                    | Schody                   | 0,00540               | 58         | 60                   | 0,90000           | 0,48631        |
| 12                                    | Dveře                    | 0,03759               | 58         | 65                   | 0,89231           | 3,35411        |
| 13                                    | Okna                     | 0,06108               | 15         | 70                   | 0,21429           | 1,30893        |
| 14                                    | Podlahy obytných místn.  | 0,00594               | 117        | 120                  | 0,90000           | 0,53494        |
| 14                                    | Podlahy obytných místn.  | 0,00594               | 2          | 50                   | 0,04000           | 0,02378        |
| 15                                    | Podlahy ostatních místn. | 0,01175               | 58         | 60                   | 0,90000           | 1,05719        |
| 16                                    | Vytápění                 | 0,06108               | 15         | 35                   | 0,42857           | 2,61780        |
| 17                                    | Elektroinstalace         | 0,05051               | 15         | 35                   | 0,42857           | 2,16472        |
| 18                                    | Bleskosvod               | 0,00000               | 0          | 40                   | 0,00000           | 0,00000        |
| 19                                    | Rozvod vody              | 0,03759               | 34         | 35                   | 0,90000           | 3,38302        |
| 20                                    | Zdroj teplé vody         | 0,02232               | 15         | 20                   | 0,75000           | 1,67389        |
| 21                                    | Instalace plynu          | 0,00270               | 15         | 40                   | 0,37500           | 0,10131        |
| 22                                    | Kanalizace               | 0,03641               | 34         | 40                   | 0,85000           | 3,09523        |
| 23                                    | Vybavení kuchyní         | 0,00587               | 15         | 15                   | 0,90000           | 0,52860        |
| 24                                    | Vnitřní vybavení         | 0,04816               | 34         | 35                   | 0,90000           | 4,33450        |
| 25                                    | Záchod                   | 0,00352               | 34         | 35                   | 0,90000           | 0,31716        |
| 26                                    | Ostatní                  | 0,00000               | 0          | 30                   | 0,00000           | 0,00000        |
| 27                                    | Konstrukce neuvedené     | 0,00000               | 0          | 30                   | 0,00000           | 0,00000        |
| <b>Celk.</b>                          |                          | 1,00                  |            |                      |                   |                |
| <b>Opotřebení analytickou metodou</b> |                          |                       |            |                      |                   | <b>79,17 %</b> |

|                                 |                           |      |  |                   |
|---------------------------------|---------------------------|------|--|-------------------|
| Rok odhadu                      |                           |      |  | 2008              |
| Rok pořízení                    |                           |      |  | 1891              |
| Stáří                           | S                         | roků |  | 117               |
| Způsob výpočtu opotřebení       | ( lineárně / analytický ) |      |  | analytický        |
| Celková předpokládaná životnost | Z                         | roků |  | viz anal. výpočet |
| Opotřebení                      | O                         | %    |  | 79,17             |
| Výchozí cena                    | CN                        | Kč   |  | 1 926 726,54      |

|  |                      |           |                   |
|--|----------------------|-----------|-------------------|
| Stupeň dokončení stavby  | D                    | %         | 100,00            |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby   | CND                  | Kč        | 1 926 726,54      |
| Odpočet na opotřebení 79,17 %  | O                    | Kč        | -1 525 389,40     |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp   |                      | Kč        | 401 337,14        |
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? ne |                      |           |                   |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)                                 | 0 %                  | Kč        | 0,00              |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti   |                      | Kč        | 401 337,14        |
| <b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti</b>   | <b>C<sub>N</sub></b> | <b>Kč</b> | <b>395 317,08</b> |

## 2.2 Vedlejší stavba (§ 7)

### 2.2.1 Popis

Jedná se o hospodářskou část přistavěnou k rodinnému domu ve dvoře. Stavba je užívána především jako sklad. Základy jsou betonové, nosná konstrukce je zděná tl. 30 cm, zdivo je opatřeno vnějšími omítkami. Stropy chybí. Podlaha je jen z dusané hlíny. Krov je dřevěný. Střešní krytina z osinkocementových šablon, částečné klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody chybí, okna chybí, dveře chybí, vrata jsou dřevěná. Elektroinstalace chybí.

### 2.2.2 Stáří a technický stav objektu

Stavba byla postavena stejně jako původní část domu v roce 1891, od té doby je užívána. Celkový technický stav odpovídá stáří stavby, prováděné údržbě a způsobu užívání.

### 2.2.3 Výpočet výměr pro ocenění

| 1.NP čteně podezdívky a půdní nadezdívky | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|--|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část                                     | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| základní část                            | 7,40  | 5,50  | 4,10  | 40,70          | 166,87         |
| <b>Celkem 1.NP</b>                       |       |       |       | <b>40,70</b>   | <b>166,87</b>  |

| Zastřešení                            | délka | šířka | výška | ZP             | OP             |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část                                  | m     | m     | m     | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. část - zastavěná plocha (obdélník) | 7,40  | 5,50  |       | 40,70          |                |
| - výška hřebene nad nadezdívkou       |       |       | 2,40  |                | 48,84          |
| <b>Celkem zastřešení</b>              |       |       |       |                | <b>48,84</b>   |

| Rekapitulace            | ZP             | OP             |
|-------------------------|----------------|----------------|
|                         | m <sup>2</sup> | m <sup>3</sup> |
| 1. nadzemní podlaží     | 40,70          | 166,87         |
| zastřešení vč. podkroví |                | 48,84          |
| <b>Celkem</b>           | <b>40,70</b>   | <b>215,71</b>  |

### 2.2.4 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Stavba tvoří příslušenství hlavní stavby, její zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>; nejedná se o garáž ani zahrádkářskou stavbu, jedná se tedy o vedlejší stavbu v souladu s ustanovením § 2 písm. b) vyhlášky.

Konstrukce stavby je zděná se sedlovou střechou umožňující zřízení podkroví, jedná se tedy o stavbu typu A.

### 2.2.5 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

| Výpočet ceny   | Vedlejší stavba |      |          |                    |
|--|-----------------|------|----------|--------------------|
| Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb. | typ             | A    | zděná    | nepodsklepená      |
| Střecha  |                 |      | sklonitá | podkroví nezřízeno |
| Rok odhadu   |                 |      |          | 2008               |
| Rok pořízení resp. kolaudace                                   |                 |      |          | 1891               |
| Stáří  | S               | roků |          | 117                |



|                              |                                |                |                   |                     |
|------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Základní cena                | dle typu z příl. č. 7 vyhlášky | ZC'            | Kč/m <sup>3</sup> | 1 250,00            |
| Koeficient využití podkrovní |                                | Kpod           |                   | 1,00                |
| Základní cena po 1. úpravě   | = ZC' x Kpod                   | ZC             | Kč/m <sup>3</sup> | 1 250,00            |
| Obestavěný prostor objektu   |                                | OP             | m <sup>3</sup>    | 215,71              |
| Koeficient polohový          | ( příloha č. 14 vyhlášky )     | K <sub>5</sub> | -                 | 0,85                |
| Koeficient změny cen staveb  | ( příloha č. 38, dle CZ-CC )   | Ki             | -                 | CZ-CC 1274<br>1,996 |
| Koeficient prodejnosti       | ( příloha č. 39 vyhlášky )     | Kp             |                   | 0,985               |

| Koeficient vybavení stavby |                            |  |                |                   |     |         |       |              |
|----------------------------|----------------------------|--|----------------|-------------------|-----|---------|-------|--------------|
| Pol.č.                     | Konstrukce a vybavení      | Provedení                                      | Stand.         | Podíl (př.15)     | %   | Pod.č.  | Koef. | Uprav. podíl |
| (1)                        | (2)                        | (3)  | (4)            | (5)               | (6) | (7)     | (8)   | (9)          |
| 1                          | Základy                    | základové pasy                                 | S              | 0,06200           | 100 | 0,06200 | 1,00  | 0,06200      |
| 2                          | Obvodové stěny             | zděné tl. 30 cm                                | S              | 0,30400           | 100 | 0,30400 | 1,00  | 0,30400      |
| 3                          | Stropy                     | chybí  | C              | 0,19300           | 100 | 0,19300 | 0,00  | 0,00000      |
| 4                          | Krov                       | jakýkoliv umožňující podkrovní                 | S              | 0,10800           | 100 | 0,10800 | 1,00  | 0,10800      |
| 5                          | Krytina                    | osinkocementové šablony                        | S              | 0,06900           | 100 | 0,06900 | 1,00  | 0,06900      |
| 6                          | Klempířské práce           | částečně z pozinkovaného plechu                | P              | 0,01900           | 100 | 0,01900 | 0,46  | 0,00874      |
| 7                          | Úprava povrchů             | vnitřní omítky                                 | P              | 0,04900           | 100 | 0,04900 | 0,46  | 0,02254      |
| 8                          | Schodiště                  | chybí  | C              | 0,03800           | 100 | 0,03800 | 0,00  | 0,00000      |
| 9                          | Dveře                      | vrata dřevěná                                  | N              | 0,03100           | 100 | 0,03100 | 1,54  | 0,04774      |
| 10                         | Okna                       | chybí  | C              | 0,01000           | 100 | 0,01000 | 0,00  | 0,00000      |
| 11                         | Podlahy                    | chybí  | C              | 0,06800           | 100 | 0,06800 | 0,00  | 0,00000      |
| 12                         | Elektroinstalace           | chybí  | C              | 0,04900           | 100 | 0,04900 | 0,00  | 0,00000      |
| 13                         | Neuvedené                  | není   |                | 0,00000           | 100 | 0,00000 | 1,00  | 0,00000      |
|                            | Celkem                     |  |                |                   |     | 1,00000 |       | 0,62202      |
|                            | Koeficient vybavení        | ( z výpočtu výše )                             | K <sub>4</sub> | -                 |     |         |       | 0,62202      |
|                            | Zákl. cena upravená bez Kp | ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki      |                | Kč/m <sup>3</sup> |     |         |       | 1 319,15     |
|                            | Zákl. cena upravená s Kp   | ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x Ki x Kp | ZCU            | Kč/m <sup>3</sup> |     |         |       | 1 299,36     |

|   |                           |                |           |                  |
|---|---------------------------|----------------|-----------|------------------|
| Rok odhadu  |                           |                |           | 2008             |
| Rok pořízení  |                           |                |           | 1891             |
| Stáří   |                           | S              | roků      | 117              |
| Způsob výpočtu opotřebení   | ( lineárně / analyticky ) |                |           | lineárně         |
| Celková předpokládaná životnost   |                           | Z              | roků      | 130              |
| Opotřebení  |                           | O              | %         | 85,00            |
| Výchozí cena  |                           | CN             | Kč        | 284 553,85       |
| Stupeň dokončení stavby   |                           | D              | %         | 100,00           |
| Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby  |                           | CND            | Kč        | 284 553,85       |
| Odpočet na opotřebení   | 85,00 %                   | O              | Kč        | -241 870,77      |
| Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp  |                           |                | Kč        | 42 683,08        |
| Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991? |                           |                |           | ne               |
| Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)                              |                           | 0 %            | Kč        | 0,00             |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti  |                           |                | Kč        | 42 683,08        |
| <b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti</b>  |                           | C <sub>N</sub> | <b>Kč</b> | <b>42 042,83</b> |

## 2.3 Venkovní úpravy (§ 10)

Jedná se o jednoduché venkovní úpravy, které jsou příslušenstvím rodinného domu a nacházejí se ve dvoře. Venkovní úpravy se ocení v souladu s ustanovením § 10 odst. 2 zjednodušeným způsobem.

Jedná se o tyto venkovní úpravy:

- zpevněné plochy betonové o celkové výměře 25,46 m<sup>2</sup>, poškozené, stáří 58 let
- plot dřevěný prkenný, pohledová plocha 18,75 m<sup>2</sup>, stáří 58 let
- plotová vrata a plotová vrátka ocelová s drátěnou výplní, stáří 34 let
- vodovodní přípojka DN 25 mm, délka 17 m, stáří 34 let
- kanalizační odpad (do potoka) kameninové potrubí DN 150 mm, délka 7,5 m, stáří 34 let
- plynová přípojka, délka 10 m, stáří 15 let

**Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 10 odst. 2 vyhlášky**

| Hlavní objekt   |           | Rodinný dům      |                  |
|---|-----------|------------------|------------------|
|   |           | bez Kp           | s Kp             |
| Cena  |           |                  |                  |
| Hlavní stavba   | Kč        | 401 337,14       | 395 317,08       |
| Vedlejší stavby tvořící příslušenství   | Kč        | 42 683,08        | 42 042,83        |
| Garáže tvořící příslušenství  | Kč        | 0,00             | 0,00             |
| Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem                                       | Kč        | 444 020,22       | 437 359,91       |
| Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov |           |                  | 3,5 %            |
| Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov  |           |                  | 5,0 %            |
| Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov        |           |                  | 3,5 %            |
| <b>Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem</b>                               | <b>Kč</b> | <b>15 540,71</b> | <b>15 307,60</b> |

## 2.4 Pozemky stavební (§ 28)

V obci k datu ocenění není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků. Je proto postupováno podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 28 Stavební pozemky.

Pozemek **parc.č. 7** je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ocení se podle odst. 1 písm. k); základní cena se upraví ve smyslu § 28 odst. 2 podle přílohy č. 18, koeficientem změny cen staveb z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti z přílohy č. 39.

Pozemek **parc.č. 8** je v katastru nemovitostí evidovaný jako zahrada, ve skutečnosti se jedná o pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavbou oceňovaného rodinného domu a zastavěným pozemkem. Pozemek se ocení podle § 28 odst. 5 vyhlášky.

**Podle přílohy č. 21** se v daném případě uplatní následující srážky a přírázky:

|  |               |     |
|--|---------------|-----|
| Pozemek v obci uvedený v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost        | Položka 1.1   | 0   |
| Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené                  | Položka 1.2   | 100 |
| Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný                | Položka 1.3   | 0   |
| Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21  |               | 100 |
| Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)                | Položka 2.1   | 0   |
| Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod  | Položka 2.2   | 0   |
| Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci  | Položka 2.3   | -7  |
| Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny   | Položka 2.4   | 0   |
| Nepříznivé docházkové vzdálenosti zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km       | Položka 2.5   | 0   |
| Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otěsny, prach, radon aj.)                           | Položka 2.6   | 0   |
| Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ  | Položka 2.7   | 0   |
| Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku                   | Položka 2.8.1 | 0   |
| Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu             | Položka 2.8.2 | 0   |
| Ztížené základové podmínky: únosnost základové půdy  | Položka 2.8.3 | 0   |
| Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)      | Položka 2.9.1 | 0   |
| Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast  | Položka 2.9.2 | 0   |
| Omezené užívání pozemku: národní park  | Položka 2.9.3 | 0   |
| Omezené užívání pozemku: stavba pod povrchem pozemku   | Položka 2.9.4 | 0   |
| Omezené užívání pozemku: zátopové území obce stanovené vodo hospodářským orgánem                     | Položka 2.9.5 | 0   |
| Stavební uzávěra   | Položka 2.9.6 | 0   |
| Nezastavěný pozemek s neuprav. povrchem přírodního sportoviště mimo funk. celek s tímto sportovištěm | Položka 2.10  | 0   |
| Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu   | Položka 2.11  | 5   |
| Celkem položky z tabulky č. 2 přílohy č. 21  |               | -2  |

| Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. |                   |                                  | Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:<br>Viz tabulka |
|--|-------------------|----------------------------------|--|
| Pozemek číslo  | p.č.              | 7                                |  |
| Druh pozemku   |                   | zastavěná plocha                 |  |
| Výměra pozemku   | m <sup>2</sup>    | 298                              |  |
| Umístění pozemku   |                   | pozemek zastavěný rodinným domem |  |
| Ocenění podle  |                   | § 28 odst. 1 písm. k, odst. 2    |  |
| Základní cena ZC   | Kč/m <sup>2</sup> | 35,70                            |  |
| Přírázky a srážky podle příl. 21 tab. 1                              | %                 | 100                              |  |
| ZC po úpravě položkami tab. 1  | %                 | 71,40                            |  |
| Přírázky a srážky podle příl. 21 tab. 2                              | %                 | -2                               |  |
| Stavba umístěná na pozemku   |                   | rodinný dům                      |  |

|                                      |                   |               |                     |
|--------------------------------------|-------------------|---------------|---------------------|
| Koeficient Ki (příloha č. 38)        | -                 | 2,031         |                     |
| ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp | Kč/m <sup>2</sup> | 142,11        |                     |
| Koeficient Kp (příloha č. 39)        | -                 | 0,985         |                     |
| ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp  | Kč/m <sup>2</sup> | 139,98        |                     |
| Cena pozemku bez Kp                  | Kč                | p.č. 7        | 42 348,78 Kč        |
| <b>Cena pozemku s Kp</b>             | Kč                | <b>p.č. 7</b> | <b>41 714,04 Kč</b> |

| Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek) |                   |                               |                     |
|---|-------------------|-------------------------------|---------------------|
| Pozemek číslo   |                   | 8                             | Zdůvodnění          |
| Druh pozemku  |                   | zahrada                       | srážek a přírážek:  |
| Výměra pozemku  | m <sup>2</sup>    | 261                           | Jako u pozemku,     |
| Umístění pozemku  |                   | za rodinným domem             | s nímž tvoří        |
| Ocenění podle   |                   | § 28 odst. 5, odst. 1 písm. k | jednotný funkční    |
| Základní cena hlavního pozemku ZC   | Kč/m <sup>2</sup> | 35,70                         | celek               |
| Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1   | %                 | 100                           |                     |
| ZC po úpravě položkami tab. 1   | %                 | 71,40                         |                     |
| Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2   | %                 | -2                            |                     |
| ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2   | Kč/m <sup>2</sup> | 69,97                         |                     |
| Stavba umístěná na hlavním pozemku  |                   | rodinný dům                   |                     |
| Koeficient Ki (příloha č. 35)   |                   | 2,031                         |                     |
| Koeficient Kp (příloha č. 36)   |                   | 0,985                         |                     |
| Úprava podle § 28 odst. 5   |                   | 0,40                          |                     |
| ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp  | Kč/m <sup>2</sup> | 56,84                         |                     |
| ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp  | Kč/m <sup>2</sup> | 55,99                         |                     |
| Cena pozemku bez Kp   |                   | p.č. 8                        | 14 835,24 Kč        |
| <b>Cena pozemku s Kp</b>  |                   | <b>p.č. 8</b>                 | <b>14 613,39 Kč</b> |

## 2.5 Trvalé porosty (§ 42)

Na oceňovaném pozemku se ke dni ocenění nacházejí ovocné porosty, jejichž pokryvná plocha nepřesahuje 1 500 m<sup>2</sup>. Porosty se ocení zjednodušeným způsobem v souladu s ustanovením § 42 odst. 3 vyhlášky.

| Ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem podle § 42 - jeden funkční celek |                   |  |               |
|--|-------------------|--|---------------|
| Pozemek p.č.   |                   |  | 8             |
| Druh pozemku   |                   |  | zahrada       |
| Základní cena upravená   | Kč/m <sup>2</sup> |  | 55,99         |
| Pokryvná plocha porostů ovocných dřevin zahrádkového typu                        | m <sup>2</sup>    |  | 261,00        |
| Koeficient pro ocenění ovocných dřevin   | --                |  | 0,035         |
| Cena ovocných dřevin   | Kč                |  | 511,47        |
| Podmínka max. 1500 m <sup>2</sup> splněna?                                       |                   |  | ano           |
| <b>Celková cena jednotlivých pokryvných ploch na pozemcích ve funkčním celku</b> | <b>Kč</b>         |  | <b>511,47</b> |

## 2.6 Věcná břemena

Na oceňovaných nemovitostech podle výpisu z KN, ani podle zjištění na místě nevážnou žádná věcná břemena.

## 2.7 Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

| Objekt         | Cena výchozí bez Kp<br>(Kč)<br><i>reprodukční cena</i> | Cena současný stav bez Kp<br>(Kč)<br><i>časová cena</i> | Cena současný stav s Kp<br>(Kč)<br><i>administrativní cena</i> |
|----------------|--|---|--|
| <b>Stavby:</b> |  |   |  |
| Rodinný dům    | 1 926 726,54   | 401 337,14  | 395 317,08   |

|   |                     |                   |                   |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| Vedlejší stavba                         | 284 553,85          | 42 683,08         | 42 042,83         |
| Venkovní úpravy                         | 80 103,63           | 15 540,71         | 15 307,60         |
| <i>Stavby celkem</i>                    | <i>2 291 384,02</i> | <i>459 560,93</i> | <i>452 667,51</i> |
| <b>Pozemky :</b>                        |                     |                   |                   |
| parc.č. 7                               | 42 348,78           | 42 348,78         | 41 714,04         |
| parc.č. 8                               | 14 835,24           | 14 835,24         | 14 613,39         |
| <i>Pozemky celkem</i>                   | <i>57 184,02</i>    | <i>57 184,02</i>  | <i>56 327,43</i>  |
| <b>Trvalé porosty :</b>                 |                     |                   |                   |
| Ovocné porosty                          | 511,47              | 511,47            | 511,47            |
| <i>Trvalé porosty celkem</i>            | <i>511,47</i>       | <i>511,47</i>     | <i>511,47</i>     |
| <b>Celkem</b>                           | <b>2 349 079,51</b> | <b>517 256,42</b> | <b>509 506,41</b> |
| <b>Celkem po zaokrouhlení</b>           | <b>2 349 080,00</b> | <b>517 260,00</b> | <b>509 510,00</b> |
| <b>Věcná břemena celkem</b>             | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |
| <b>Celkem po odpočtu věcných břemen</b> | <b>2 349 080,00</b> | <b>517 260,00</b> | <b>509 510,00</b> |

### 3. POSUDEK II - ocenění cenovým porovnáním

#### 3.1 Metodika ocenění

Ocenění rodinného domu je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění areálu rodinného domu je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Pro cenové porovnání byly z databáze znalce vybrány obdobné soubory nemovitostí – přízemní rodinné domy s příslušenstvím a pozemky, které jsou v současné době nabízeny realitními kancelářemi k prodeji v obci Tupesy a blízkém okolí.

Předmětem ocenění je samostatně stojící nepodsklepený jednopodlažní rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1 situovaný v blízkosti centra obce. Dům byl postaven v roce 1891, v roce 1950 byla část domu přistavěna; v současné době není dům trvale obydlen, není prováděna jeho údržba a jeho celkový technický stav je zhoršený. K obytné části patří hospodářská část ve dvoře. Parkování je možné v ulici před domem. Celková výměra pozemků je 559 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Porovnávané objekty

##### 3.2.1 Tupesy



Rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1. V roce 2002 byla provedena částečná rekonstrukce domu (nová střecha, plovoucí podlahy a dlažby, nové rozvody vody a elektřiny, nový plynový kotel a radiátory). Topení v domě je ústřední plynové a krbovými kamny. Dům je napojen na všechny IS kromě kanalizace. Celková výměra pozemku je 111 m<sup>2</sup>.

Cena: 1 362 000 (nabízen RK k prodeji, cena včetně vnitřního vybavení – nábytek, spotřebiče)

|              |                      |      |  |
|--------------|----------------------|------|--|
| Koeficienty: | poloha objektu:      | 1,00 | (stejná obec)  |
|              | velikost objektu:    | 0,90 | (bytová jednotka 3+1, využito i podkroví)                        |
|              | garáž, hosp. budovy: | 0,90 | (parkování před domem, hospodářské budovy nejsou)                |
|              | stav a vybavení:     | 2,50 | (dům po výrazné rekonstrukci, cena včetně zařízení a spotřebičů) |
|              | další vlastnosti:    | 0,85 | (velmi malý pozemek)   |

úvaha znalce: 1,00 (srovnatelný objekt)

### 3.2.2 Tupesy



Rodinný dům s bytovou jednotkou 2+kk (bývalá lékárna). V roce 1997 byla provedena celková rekonstrukce domu. Topení v domě je etážové plynové. Dům je napojen na všechny IS. Dům je zabezpečen elektronickým bezpečnostním systémem a vybaven mřížemi. Dům je vhodný k bydlení i podnikání. Celková výměra pozemků je 152 m<sup>2</sup>.

Cena: 996 000 (nabízen RK k prodeji, cena včetně vnitřního vybavení – nábytku)  
 Koeficienty: poloha objektu: 1,00 (stejná obec)  
 velikost objektu: 0,90 (bytová jednotka 2+kk)  
 garáž, hosp. budovy: 0,90 (parkování před domem, hospodářské budovy nejsou)  
 stav a vybavení: 2,50 (dům po výrazné rekonstrukci, zabezpečení objektu, cena vč. zařízení)  
 další vlastnosti: 0,85 (velmi malý pozemek)  
 úvaha znalce: 1,00 (srovnatelný objekt)

### 3.2.3 Zlechov



Rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1, komorou, jízdou a sýpkou (dvojdomek spojený dvorkem). Dům je v původním stavu, vhodný i k trvalému bydlení. Topení v domě je plynové. Dům je možné napojit na všechny inženýrské sítě. Celková výměra pozemku je 178 m<sup>2</sup>.

Cena: 480 000 (nabízeno RK k prodeji, po slevě)  
 Koeficienty: poloha objektu: 1,00 (srovnatelná obec)  
 velikost objektu: 1,00 (bytová jednotka 3+1)  
 garáž, hosp. budovy: 1,50 (parkování před domem, další RD ve dvoře)  
 stav a vybavení: 1,00 (původní stav)  
 další vlastnosti: 0,85 (malý pozemek)  
 úvaha znalce: 1,00 (srovnatelný objekt)

### 3.2.4 Zlechov



Rodinný dům s bytovými jednotkami 2+kk a 1+kk. Dům je vhodný k trvalému bydlení. Topení v domě je lokální plynové a lokální na tuhá paliva. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě a má i vlastní studnu. K domu patří stodola ve dvoře, kterou je možné využívat jako garáž. Za domem je velká zahrada. Celková výměra pozemků je 3 848 m<sup>2</sup>.

Cena: 1 290 000 (prodáno v únoru 2008)  
 Koeficienty: poloha objektu: 1,00 (srovnatelná obec)  
 velikost objektu: 1,25 (bytové jednotky 2+kk a 1+kk)  
 garáž, hosp. budovy: 1,05 (samostatná stodola)  
 stav a vybavení: 1,25 (dům k bydlení)  
 další vlastnosti: 3,00 (velký pozemek, možnost dalšího stavebního místa)  
 úvaha znalce: 1,00 (srovnatelný objekt)

### 3.2.5 Břestek – Chabaně



Stylová samostatně stojící chalupa s bytovou jednotkou 3+1 situovaná na polosamotě. Dům má vodovodní a elektroprípojku, kanalizace je svedena do septiku. Topení je ústřední na tuhá paliva nebo elektřinu. K domu patří zahradní domek a velká zahrada s ovocným sadem. Celková výměra pozemků je 2085 m<sup>2</sup>.

Cena: 1 370 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)  
 Koeficienty: poloha objektu: 0,95 (srovnatelná obec – polosamota)  
 velikost objektu: 1,00 (bytová jednotka 3+1)  
 garáž, hosp. budovy: 1,05 (zahradní domek)  
 stav a vybavení: 1,50 (udržovaná stylová stavba k okamžitému užívání)

|               |      |  |
|---------------|------|--|
| pozemek:      | 2,50 | (výrazně větší pozemek s ovocnými porosty)           |
| úvaha znalce: | 1,10 | (srovnatelný objekt v atraktivní rekreační lokalitě) |

### 3.2.6 Jalubí



Rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1 v klidné části obce. Topení v domě je ústřední na tuhá paliva. Dům má vodovodní, kanalizační a elektropřípojku, plyn je před domem. Za domem je malý dvorek s hospodářskou místností. Celková výměra pozemku je 140 m<sup>2</sup>.

|              |                                      |  |
|--------------|--------------------------------------|--|
| Cena:        | 865 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji) |  |
| Koeficienty: | poloha objektu:                      | 1,00 (srovnatelná obec)                      |
|              | velikost objektu:                    | 1,00 (bytová jednotka 3+1)                   |
|              | garáž, hosp. budovy:                 | 1,00 (parkování před domem)                  |
|              | stav a vybavení:                     | 1,25 (udržovaná stavba k okamžitému bydlení) |
|              | pozemek:                             | 0,85 (velmi malý pozemek)                    |
|              | úvaha znalce:                        | 1,00 (srovnatelný objekt)                    |

### 3.2.7 Staré Město



Menší řadový rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1 na klidném místě Starého Města. Dům je k okamžitému bydlení bez nutnosti velkých úprav. Dům je napojen na všechny IS, topení v domě je ústřední plynové. K domu patří menší dvorek a hospodářské přístavby. Celková výměra pozemku je 108 m<sup>2</sup>.

|              |                                      |  |
|--------------|--------------------------------------|--|
| Cena:        | 600 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji) |  |
| Koeficienty: | poloha objektu:                      | 1,25 (obec s velmi dobrou občanskou vybaveností)   |
|              | velikost objektu:                    | 1,00 (bytová jednotka 3+1)                         |
|              | garáž, hosp. budovy:                 | 0,90 (parkování před domem, hospodářské přístavby) |
|              | stav a vybavení:                     | 1,25 (k okamžitému bydlení)                        |
|              | pozemek:                             | 0,85 (velmi malý pozemek)                          |
|              | úvaha znalce:                        | 1,00 (srovnatelný objekt)                          |

### 3.2.8 Staré Město



Rodinný dům s bytovou jednotkou 3+ kk situovaný v centru města – v ulici Altěře. Dům je v přestavbě, nutné vybudování sociálního zařízení, napojení na IS ani způsob vytápění není specifikován. Celková výměra pozemku je 157 m<sup>2</sup>.

|              |                                      |  |
|--------------|--------------------------------------|--|
| Cena:        | 550 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji) |  |
| Koeficienty: | poloha objektu:                      | 1,25 (obec s velmi dobrou občanskou vybaveností)       |
|              | velikost objektu:                    | 1,00 (bytová jednotka 3+kk)                            |
|              | garáž, hosp. budovy:                 | 0,90 (parkování před domem, hospodářské budovy nejsou) |
|              | stav a vybavení:                     | 0,85 (dům v rekonstrukci, nutné stavební úpravy)       |
|              | pozemek:                             | 0,85 (malý pozemek)                                    |
|              | úvaha znalce:                        | 1,00 (srovnatelný objekt)                              |

### 3.2.9 Staré Město



Rohový řadový rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1 situovaný v klidné části obce. Dům je v původním stavu, napojení na IS kromě plynu. Topení je elektrickými přímotopy. Parkování v průjezdu. Celková výměra pozemku je 297 m<sup>2</sup>.

|              |                                      |  |
|--------------|--------------------------------------|--|
| Cena:        | 950 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji) |  |
| Koeficienty: | poloha objektu:                      | 1,25 (obec s velmi dobrou občanskou vybaveností) |
|              | velikost objektu:                    | 1,00 (bytová jednotka 3+1)                       |
|              | garáž, hosp. budovy:                 | 1,00 (průjezd)                                   |
|              | stav a vybavení:                     | 1,00 (původní stav)                              |

pozemek: 0,95 (poloviční pozemek)  
 úvaha znalce: 1,00 (srovnatelný objekt)

### 3.2.10 Staré Město



Starší rodinný dům určený k celkové rekonstrukci situovaný v ulici Obilní čtvrť. Jedná se o dva domy s bytovou jednotkou 1+1 spojené průjezdem. K domu patří samostatně stojící garáž. Dům je možno napojit na všechny IS. Celková výměra pozemků je cca 500 m<sup>2</sup>.

Cena: 1 380 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)  
 Koeficienty: poloha objektu: 1,00 (obec s velmi dobrou občanskou vybaveností)  
 velikost objektu: 1,20 (2 x bytová jednotka 1+1)  
 garáž, hosp. budovy: 1,10 (samostatná garáž, průjezd)  
 stav a vybavení: 1,00 (původní stav)  
 pozemek: 1,00 (srovnatelný pozemek)  
 úvaha znalce: 1,00 (srovnatelný objekt)

### 3.3 Výpočet ceny porovnáním

| Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2 |                                       |                              |                                      |              |                |                            |                          |               |                    |             |                                |
|--|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------------------|--------------------------|---------------|--------------------|-------------|--------------------------------|
| Č.   | Cena požadovaná resp. zaplacená<br>Kč | Koef. redukce na pramen ceny | Cena po redukcí na pramen ceny<br>Kč | K1<br>poloha | K2<br>velikost | K3<br>garáž,<br>hosp. bud. | K4<br>stav a<br>vybavení | K5<br>pozemek | K6<br>úvaha znalce | KC<br>(1-6) | Cena oceňovaného objektu<br>Kč |
| (1)  | (6)                                   | (7)                          | (8)                                  | (9)          | (10)           | (11)                       | (12)                     | (13)          | (14)               | (15)        | (16)                           |
| 1  | 1 362 000                             | 0,80                         | 1 089 600                            | 1,00         | 0,90           | 0,90                       | 2,50                     | 0,85          | 1,00               | 1,72        | 633 488                        |
| 2  | 996 000                               | 0,80                         | 796 800                              | 1,00         | 0,90           | 0,90                       | 2,50                     | 0,85          | 1,00               | 1,72        | 463 256                        |
| 3  | 480 000                               | 0,95                         | 456 000                              | 1,00         | 1,00           | 1,50                       | 1,00                     | 0,85          | 1,00               | 1,28        | 356 250                        |
| 4  | 1 290 000                             | 1,00                         | 1 290 000                            | 1,00         | 1,25           | 1,05                       | 1,25                     | 3,00          | 1,00               | 4,92        | 262 195                        |
| 5  | 1 370 000                             | 0,80                         | 1 096 000                            | 0,95         | 1,00           | 1,05                       | 1,50                     | 2,50          | 1,10               | 4,11        | 266 667                        |
| 6  | 865 000                               | 0,80                         | 692 000                              | 1,00         | 1,00           | 1,00                       | 1,25                     | 0,85          | 1,00               | 1,06        | 652 830                        |
| 7  | 600 000                               | 0,80                         | 480 000                              | 1,25         | 1,00           | 0,90                       | 1,25                     | 0,85          | 1,00               | 1,20        | 400 000                        |
| 8  | 550 000                               | 0,80                         | 440 000                              | 1,25         | 1,00           | 0,90                       | 0,85                     | 0,85          | 1,00               | 0,81        | 543 210                        |
| 9  | 950 000                               | 0,80                         | 760 000                              | 1,25         | 1,00           | 1,00                       | 1,00                     | 0,95          | 1,00               | 1,19        | 638 655                        |
| 10   | 1 380 000                             | 0,80                         | 1 104 000                            | 1,25         | 1,20           | 1,10                       | 1,00                     | 1,00          | 1,00               | 1,65        | 669 091                        |
| <b>Celkem průměr</b>                                     |                                       |                              |                                      |              |                |                            |                          |               |                    | <b>Kč</b>   | <b>488 564</b>                 |
| <b>Celkem průměr (zaokrouhlo)</b>                        |                                       |                              |                                      |              |                |                            |                          |               |                    |             | <b>490 000</b>                 |
| Minimum  |                                       |                              |                                      |              |                |                            |                          |               |                    | Kč          | 262 195                        |
| Maximum  |                                       |                              |                                      |              |                |                            |                          |               |                    | Kč          | 669 091                        |

Koeficient redukce na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší

- K1 Koeficient úpravy na polohu objektu
- K2 Koeficient úpravy na velikost objektu
- K3 Koeficient úpravy na garáž a hospodářské budovy v objektu nebo v areálu
- K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)
- K5 Koeficient úpravy na velikost pozemku (lepší - horší)
- K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)
- KC Koeficient celkový  $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

#### **4. ZÁVADY A PRÁVA S NEMOVITOSTMI SPOJENÉ**

Na oceňovaných nemovitostech podle výpisu z katastru nemovitostí ani podle zjištění na místě nevážnou žádné závady a s nemovitostmi nejsou spojena žádná práva.



## 5. REKAPITULACE

Úkolem znalce bylo zjistit cenu nemovitostí – rodinného domu č.p. 141 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 7 a parc.č. 8 v obci Tupesy, k.ú. Tupesy na Moravě.

Soubor nemovitostí byl v části 2. POSUDEK I oceněn podle cenového předpisu, tedy zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním ke dni ocenění a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. a v části 3. POSUDEK II cenovým porovnáním.

Jednotlivé zjištěné ceny jsou uvedeny v následující tabulce:

| Způsob ocenění  | Cena nemovitostí    |
|---|---------------------|
| Cena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.                                 | 509 510,- Kč        |
| Cena (průměrná) zjištěná porovnávacím způsobem (zaokrouhleno)     | 490 000,- Kč        |
| <b>Obvyklá (tržní hodnota) cena podle odborného odhadu znalce</b> | <b>500 000,- Kč</b> |

Obvyklou cenu souboru nemovitostí nejlépe vystihuje cena zjištěná cenovým porovnáním, která odpovídá současné nabídce srovnatelného souboru nemovitostí na trhu v dané lokalitě, způsob ocenění odpovídá definici obvyklé ceny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pro cenové porovnání areálu rodinného domu (s příslušenstvím a pozemkem) byly z databáze znalce vybrány obdobné soubory nemovitostí (tj. rodinný dům s příslušenstvím a pozemkem), které jsou v současné době nabízeny realitními kanceláři v dané lokalitě k prodeji nebo byly v průběhu posledních 12 měsíců prodány. Z provedeného šetření vyplývá, že průměrná cena obdobného souboru nemovitostí zjištěná cenovým porovnáním je cca 490 tis. Kč a odpovídá ceně zjištěné podle cenového předpisu.

Oceňovaný soubor nemovitostí je standardní (rodinný dům s příslušenstvím a pozemkem), obvyklá cena oceňovaného rodinného domu s příslušenstvím a pozemkem je podle odborného odhadu znalce 500 000,- Kč a odpovídá ceně jak zjištěné cenovým porovnáním, tak i ceně zjištěné podle předpisu.

**Obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitostí je 500 000,- Kč**  
slovy: pětsettisíc Kč

V Uherském Hradišti dne 24.11.2008

Ing. Šárka Kovaříková

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 1410/99 ze dne 25.2.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 427-102/2008 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Uherském Hradišti dne 24.11.2008

Ing. Šárka Kovaříková

**Seznam příloh**

Fotodokumentace (1 strana)

Kopie části fotomapy obce Tupesy s vyznačením polohy oceňované nemovitosti (1 strana)

Kopie listu vlastnictví (2 strany)  
Kopie katastrální mapy (1 strana)

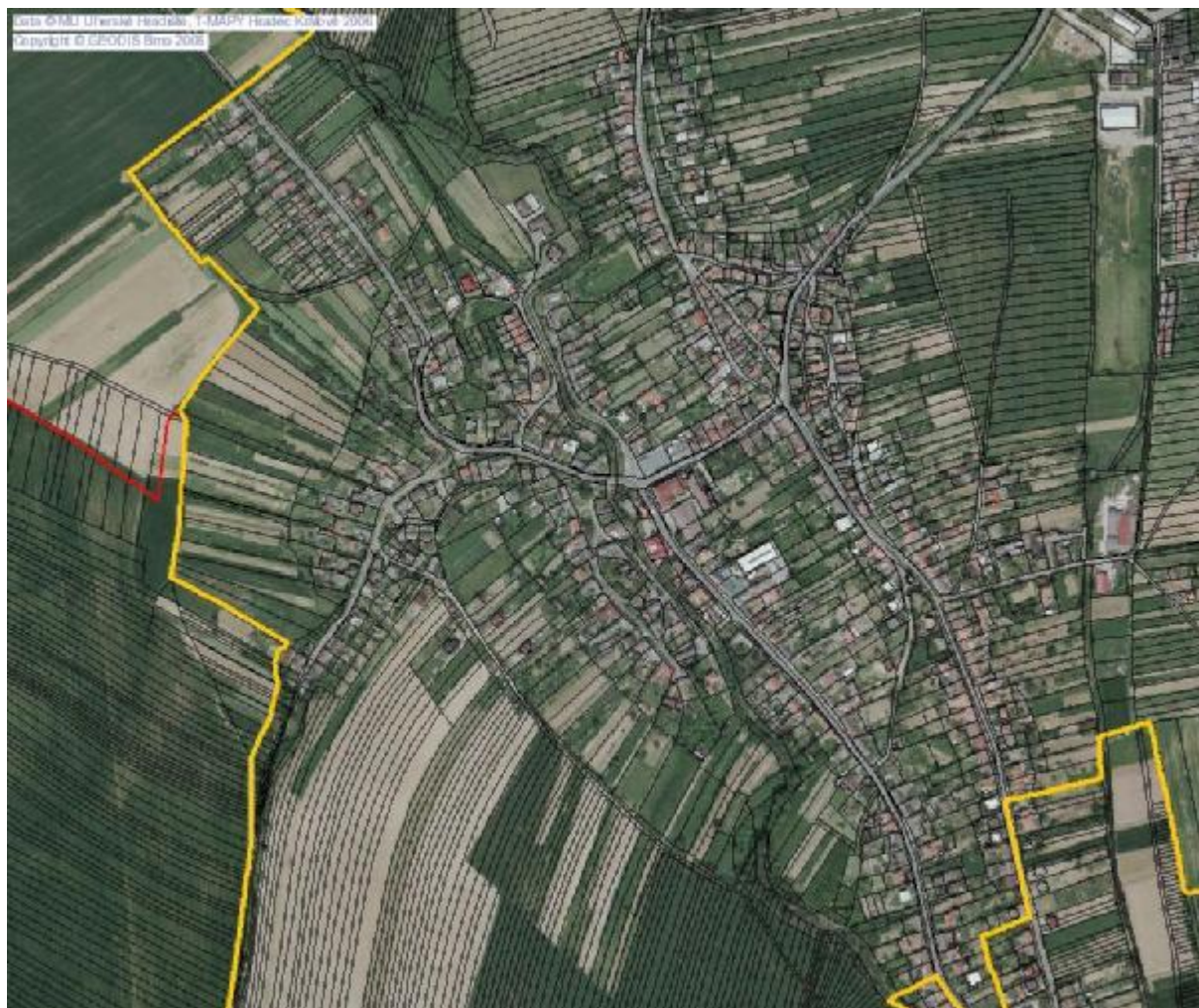


Pohled na dům z ulice



Pohled na dům ze dvora





Kopie části fotomapy obce Tupesy s vyznačením polohy oceňovaných nemovitostí