

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 741-67/11
ceně nemovitostí

rodinného domu č.p. 31 s přísl., postaveného na parc.č.st. 5, včetně pozemků parc.č.st. 5 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 53 (zahrada) a parc.č. 606 (trvalý travní porost) v obci Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičína, okr.Nový Jičín

Objednatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek
Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 58
674 01 Třebíč

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí
pro účel exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 28.4.2011 posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 3131 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 7.7.2011

Výtisk C

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j.:
rodinného domu č.p. 31 s přísl., postaveného na parc.č.st. 5, včetně pozemků parc.č.st. 5 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č. 53 (zahrada) a parc.č. 606 (trvalý travní porost) v obci Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičína, okr.Nový Jičín,
byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Jiřím Tomkem v březnu 2011. Znalecký posudek má být zpracován podle skutečného technického a právního stavu ke dni místního šetření - t.j. k 28.4.2011. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rod.dům č.p. 31 s přísl. na parc.č.st. 5 včetně pozemků parc.č.st. 5, parc.č. 53 a parc.č. 606
Adresa nemovitosti: k.ú. Kojetín u Starého Jičína
741 01 Nový Jičín
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Nový Jičín
Katastrální území: Kojetín u Starého Jičína
Počet obyvatel: 24 277
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. i) : 400,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.4.2011 za přítomnosti pana Miroslava Hrachovce, bytem Kojetín 31.

4. Podklady pro vypracování posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - jednací číslo 093 EX 1116/05-40
2. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj podle LV 53 pro obec Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičína, obsahující v části A - údaje o vlastníku nemovitostí a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1 - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva zástavním právem soudcovským, nařízením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, v části D - jiné zápisy (změna výměr obnovou operátu), v části E - údaje o nabývacích titulech, v části F - údaje o BPEJ k parcelám
3. Ortofota katastrálních map předmětných území v k.ú. Kojetín u Starého Jičína
4. Projektová dokumentace - nadstavba RD (půdorysy, řez, pohledy, situace) z roku 1978
5. Projekt rozšíření kanalizace v obci Kojetín, domovní přípojka k RD č.p. 31, z roku 2005
6. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém
7. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné

údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených

8. K zaměření nemovitostí byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy

9. Informace z internetových stránek - www.sreality.cz, www.reality.cz.

10. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEM 3000 fy PLUTO-OLT Praha 2011, v.2.99.4.

11. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k rodinnému domu č.p. 31 postavenému na parc.č.st. 5 v obci Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičína, okr. Nový Jičín, včetně pozemků parc.č.st. 5 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 191 m²), parc.č. 53 - zahrada (o výměře 543 m²) a parc.č. 606 - trvalý travní porost (o výměře 3425 m²) je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj na LV č. 53 pro obec Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičína, okr. Nový Jičín, ve prospěch pana

Hrachovec Miroslav, Kojetín 31, 741 01 Nový Jičín 1

r.č. 630111/1542

jako výlučné vlastnictví k výše uvedeným nemovitostem.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. Byla k dispozici projektová dokumentace nadstavby RD z roku 1978 a projekt domovní kanal.přípojky z roku 2005, a proto ocenění vychází ze stavu nemovitostí, jež byl zjištěn při zaměření dne 28.4.2011 s přihlédnutím k předložené dokumentaci. K ocenění je tedy přikročeno na základě zjištěného způsobu užívání nemovitostí, zjištěného provedení, dispozice a technického stavu.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitostí i obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb..

Hlavní stavbou nemovitostí je dům č.p. 31 na parc.č.st. 5, jež má vliv na určení koeficientů K_i a K_p a který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zatříděn jako dům rodinný. Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1100 m³, a bude tedy oceněn porovnávacím způsobem podle § 26a cit.vyhl..

Dílna s garáží, která se nachází postavena částečně na pozemku parc.č.st.5 a částečně na pozemku zahrady parc.č. 53, kolna I. a kolna II., jež jsou postaveny na pozemku zahrady parc.č. 53, chlívek a suchý záchod, které jsou postaveny na pozemku parc.č. 60/1, jež je ve vlastnictví Města Nový Jičín, sklad na zahradě parc.č. 53, které tvoří příslušenství rod. domu č.p. 31 a jejichž jednotlivá zastavěná plocha je menší než 100 m², ale celková zastavěná plocha je větší než 25 m², budou oceněny dle § 7 a příl.č. 8 cit.vyhl. jako stavby vedlejší. Opotřeбенí bude stanoveno analytickou metodou (u skladu lineární metodou).

Venkovní úpravy jsou součástí ceny rodinného domu - nebudou oceněny samostatně. Stavební pozemek parc.č.st. 5 a skutečně zastavěné plochy zahrady parc.č. 53 (částí dílny, kolnou I. a II. a skladem) budou oceněny podle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl., pozemek zahrady parc.č. 53

(výměra upravena odečtením zastavěných ploch), jenž tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc.č.st. 5 a rod. domem č.p. 31 na něm postaveným, se ocení dle § 28 odst. 5 a příl.č. 21 cit.vyhl.. Předzahrádka a dvorek před RD se nacházejí na pozemku parc.č. 54, jenž je ve vlastnictví Města Nový Jičín - zpevněná plocha, oplocení včetně vstupních vrátek a vjezdových vrat nejsou předmětem tohoto ocenění.

Pozemek parc.č. 606 (trvalý travní porost) se ocení jako pozemek zemědělský dle § 29 a příl.č. 22 a 23 cit.vyhl..

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti - rodinný dům č.p. 31 včetně příslušenství a pozemků parc.č. st. 5 a parc.č. 53 - jsou situovány v jižní části zastavěného území obce Kojetín (část Nového Jičína, od něhož je vzdálená cca 3 km vzdušnou čarou na JZ). Nemovitost je samostatně stojící v neuspořádané vesnické zástavbě.

Hlavní vstup do domu je přes předzahrádku, jenž se nachází na pozemku jiného vlastníka. Orientace hlavního vchodu je na SZ. Rod. dům č.p. 31 na parc.č.st. 5 je částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1.NP), se 2 nadzemními podlažními (část 2.NP je podkrovím, protože se jedná pouze o část kuchyně, koupelnu a schodiště, bude dům zařazen jako se 2 NP bez podkroví), je zděný z cihelného zdiva (původní část) i z tvárnic (nadstavba), zastřešení je sedlovou střechou. Rod. dům sestává v 1.NP ze 2 obytných místností, kuchyně, koupelny, WC, šatny, verandy, chodby se schodišťovým prostorem, další chodby a komory. V 2.NP jsou 2 obytné pokoje, kuchyně s jídelnou a spíží, koupelna, WC a chodba se schodišťovým prostorem. Z jídelny je vstup na terasu. Okna z obytných pokojů směřují na SZ a JV.

Na jihozápadní stranu RD navazuje dílna, jenž je postavena na parc.č.st. 5 a na parc.č. 53, je zděná, nepodsklepená, přízemní, zastřešená sedlovou i pultovou střechou bez podkroví. Část dílny je využívána jako garáž.

K JZ straně dílny jsou přistaveny kolny I. a II., jenž jsou postaveny na pozemku zahrady parc.č. 53, jsou nepodsklepené, přízemní, zastřešení sedlovou střechou (kolna I.) a pultovou střechou (kolna II.).

Před dílnou (před částí SZ průčelí) se nachází zděný objekt, ve kterém je chlívek a suchý záchod. Má lichoběžníkový půdorys, zastřešení pultovou střechou. Objekt je postaven na parc.č. 60/1, jenž je ve vlastnictví Města Nový Jičín.

Za RD na parc.č. 53 je postaven sklad dřeva, nosnou kci tvoří ocel. sloupy s dřevěným jednostranně obíjeným pláštěm, střecha pultová.

Vedle předzahrádky - před dílnou s garáží- je zpevněná plocha dvora, jenž je na parc.č. 60/1 (ve vlastnictví Města Nový Jičín).

Zahrada je oplocena dřevěným latkovým plotem.

Nemovitost je zásobována vodou z veřejného vodovodu (vodoměr osazen ve sklepě na zdi). Odpadní vody z nemovitosti jsou svedeny do veřejné kanalizace. Nemovitost je napojena na el. energii 220/380 V. Vytápění je v rod. domě ústřední, zajištěno kotlem na TP, jenž je osazen ve sklepě, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem, jenž je rovněž osazen ve sklepě. Nemovitost nelze napojit na zemní plyn - obec není plynofikována.

Rod.dům č.p. 31 byl postaven v roce 1947, v roce 1978 byla provedena nadstavba 2.NP. V roce 1947 byla postavena i stodola, jenž byla v letech 1968 - 1974 přestavěna na dílnu s garáží. Kolna I. a II., chlívek a suchý záchod pochází z roku 1947. V roce 1995 byl postaven sklad dřeva na zahradě. Před 10 lety byla provedena nová vodovod.přípojka, v roce 2005 odkanalizování do veřejné kanalizace.

Pozemek zahrady je zatravněný, svažitost větší než 15%.

V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost, se nevyskytují negativní vlivy. Poloha není zatížena problémovými sousedy, ani jinými nepříznivými vlivy z titulu osídlení. Nemovitost leží v Přírodním parku Kojetín.

Pozemek parc.č. 606 - trvalý travní porost, leží cca 500 m na SV od zastavěného území Kojetína. Jedná se o louku, jenž dle ÚP není určena k zastavění.

V Novém Jičíně (24 277 obyv.), jehož městskou částí je Kojetín, se nachází standardní občanská vybavenost. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou.

8. Obsah posudku

Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům č.p. 31

b) Vedlejší stavby

b₁) Dílna

b₂) Kolna I.

b₃) Kolna II.

b₄) Chlívěk

b₅) Sklad dřeva

c) Pozemky

c₁) Pozemek parc.č.st. 5

c₂) Pozemek parc.č. 53 (zastavěné části)

c₃) Pozemek parc.č. 53 (zahrada)

c₄) Pozemek parc.č. 606

Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1.Porovnávací metoda

1. Rodinný dům č.p. 31 s přísl. včetně pozemků p.č.st. 5 a p.č. 53
2. Pozemek parc.č. 606

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům č.p. 31 - § 26a

Předmětem ocenění je rodinný dům č. pop. 31, jenž se nachází postaven na pozemku parc.č.st. 5 v obci Kojetín (část Nového Jičína). Pro účely ocenění se jedná o dům samostatně stojící. Dům byl postaven v roce 1947, v roce 1978 byla provedena nadstavba 2.NP, v roce 2005 byl dům odkanalizován do veřejné kanalizace. V posledních letech na domě nejsou prováděny žádné opravy. Rodinný dům je částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1.NP), má dvě nadzemní podlaží, nepravidelný půdorysný tvar, zastřešení je sedlovou střechou, směrem do zahrady je střecha pultová.

Dispoziční řešení: Hlavním vchodem do domu (orientace na SZ) přes předzahrádku vejde se přes zděnou verandu do vstupní chodby se schodištěm do sklepa i 2.NP. Na verandě je vstup na WC. Z chodby se vchází do kuchyně (dveře naproti hlavnímu vchodu) a do 1.obytného pokoje (dveře po levé straně chodby). Nalevo od kuchyně je 2.obývací pokoj. Okna z kuchyně a 2.obývacího pokoje vedou do zahrady - na JV, okno z 1.obytného pokoje směřuje na SZ. Po pravé straně kuchyně je chodba, z níž se vchází do koupelny a šatny. Z chodby je také přístup do dílny, jenž je k RD přistavěna. V 1.NP se ještě nachází komora, do které je vstup pouze z venkovního prostoru - ze dvora před SZ průčelím RD. V 2.NP je velký obývací pokoj (31 m²) s okny do zahrady, ložnice s oknem na SZ. Vedle obývacího pokoje (napravo) je jídelna, z které je vstup na terasu orientovanou na JV. Jídelna přechází v kuchyň (okno na SZ). Z jídelny je vstup přes chodbičku do koupelny a na WC.

Základy jsou betonové proložené kamenem s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné kce jsou vyžděny z cihelného zdiva na tl. 40-45 cm (původní kce) a z pěnosiilikátových tvárníc na tl. 40 cm (nové kce z roku 1978), veranda je vyžděna na tl. 30 cm. Zastropení je nad sklepem betonové, nad 1.NP a 2.NP dřevěné trámové s rovným podhledem, zastřešení je provedeno sedlovou střechou s dřevěným krovem, směrem do zahrady střecha pultová. Střešní krytina je z pálených tašek, střecha pultová má krytinu živičnou. Klempířské kce z pozink. plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, fasádní břizolitové. Venkovní obklady s na domě nevyskytují (pouze kamenný sokl). Vnitřní obklady jsou v kuchyních, v koupelnách, na WC. Podlahy v obytných místnostech jsou v 1.NP betonové, v 2.NP dřevěné, v ostatních místnostech je keram.dlažba a PVC. Dveře jsou osazeny v 1.NP náplňové, v 2.NP jsou masívní, okna jsou dřevěná špaletová. Bleskosvod není osazen. Proveden rozvod studené i teplé vody z pozink. potrubí, zdroj teplé vody je el. bojler osazený ve sklepě. Odkanalizování domu je řešeno do veřejné kanalizace. V koupelnách jsou osazena smaltované vany a umyvadla. El.energie je zavedena světelná i motorová. Vytápění domu je ústřední, kotel na tuhá paliva osazený ve sklepě. V kuchyni v 1.NP jsou osazena kachlová kamna, v 2.NP je el.sporák. V domě jsou 2 splachovací záchody. Další vybavení se v oceňovaném rod. domě nevyskytuje.

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s ustanovením § 3 písmena c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. se jedná o stavbu rodinného domu (objekt je určen k bydlení, nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, jedno

podzemní podlaží, podlahová plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům).

Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1 100 m³, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 26a k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 20a, tab.č.2)

1. Druh stavby

rod. dům je samostatně stojící;

2. Provedení obvodových stěn

typ 3 - zdivo cihelné a tvárnice;

3. Tloušťka obvod. stěn

převládá 45 cm;

4. Podlažnost

hodnota větší než 2,00 (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

přípojka elektro (220/380 V), voda z veřejného vodovodu, odkanalizování do veřej.kanalizace;

6. Způsob vytápění stavby

ústřední, kotel na TP;

7. Základní příslušenství v RD

2 x koupelna, 2 x WC;

8. Ostatní vybavení v RD

rod. dům nemá další vybavení;

9. Venkovní úpravy

zanedbatelného rozsahu - uvedeny jsou v celkovém popisu nemovitosti (oplocení zahrady, přípojky a venkovní schodiště na terasu);

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

celková zastavěná plocha vedlejších staveb je větší než 25 m² - jsou oceněny samostatně;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

do 800 m² - parc.č.st. 5 má výměru 191 m², parc.č. 53 má výměru 543 m²;

12. Kritérium jinde neuvedené

na oceň. dům nepůsobí žádné další vlivy z titulu vybavení a konstrukce;

13. Stavebně-technický stav

RD se zanedbanou údržbou, vyžaduje menší stavební úpravy, v posledních 30ti letech nebyly prováděny žádné opravy.

Index polohy: (příl.č. 18a, tab.č. 6)

1. Poloha nemovitosti v obci

RD je postaven v části města Kojetín, jenž je od Nového Jičína vzdálen 3 km vzdušnou čarou;

2. Význam lokality

tato lokalita nepatří mezi preferované;

3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti

okolní zástavba rodinnými domy, nemovitost leží v Přírodní parku Kojetín;

4. Dopravní spojení

dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou, zastávka ve vzdálenosti cca 150 m, četnost spojů dostatečná (po 1,5 hod);

5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti

v okolí nemovitosti jsou špatné parkovací možnosti, pouze provizorně na zatravněných plochách;

6. Obyvatelstvo

v této lokalitě je nízká hustota obyvatel, nevyskytují se zde žádné záporné vlivy z titulu osídlení;

7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti

změny v okolní zástavbě nejsou v nejbližším období očekávány; je předpoklad zachování stávajícího stavu a významu tohoto obytného souboru;

8. Vlivy neuvedené

na danou oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu polohy, jenž by měly dopad na její cenu;

Index trhu s nemovitostmi: (příl.č. 18a, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi

v současné době je v dané lokalitě (klidná poloha s dobrou dostupností centra Nového Jičína) poptávka po nemovitostech určených pro rodinné bydlení v rovnováze s nabídkou;

2. Vlastnictví nemovitostí

oceň. RD je postaven na vlastním pozemku;

3. Vliv právních vztahů na prodejnost

na danou nemovitost negativně působí okolnost, že dvorek a předzahrádka, přes kterou je hlavní přístup do RD, je ve vlastnictví Nového Jičína (není ošetřeno věcným břemenem přístupu), objekt, ve kterém se nachází chlívek a suchý záchod, jenž tvoří příslušenství RD, je rovněž postaven na pozemku ve vlastnictví Nového Jičína;

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Nový Jičín
Stáří stavby: 64 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 2 620,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	4,43*8,95	=	39,65 m ²
1.NP:	13,50*7,75+10,25*2,10+5,00*1,80	=	135,15 m ²
2.NP:	13,50*7,75+5,25*2,00+5,00*1,80	=	124,13 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	39,65 m ²	2,10 m
1.NP:	135,15 m ²	3,00 m
2.NP:	124,13 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	4,43*8,95*2,10+5,28*8,95*1,00	=	130,52 m ³
vrchní stavba -	(13,50*7,75+5,25*2,10+5,00*1,80)*3,00+5,00*2,10*2,40	=	399,15 m ³
1.NP:			
vrchní stavba -	(13,50*7,75+5,25*2,10)*2,70	=	312,26 m ³
2.NP:			
zastřešení:	5,25*7,00*2,10/2+8,25*3,30*1,40/2+13,50*2,75*0,40/2+	=	72,16 m ³
	5,00*2,10*1,35/2		
terasa-balkon:	5,00*1,80*1,00	=	9,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	923,09 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: $ZP1 = 135,15 \text{ m}^2$
 Zastavěná plocha všech podlaží: $ZP = 298,92 \text{ m}^2$
 Podlažnost $ZP / ZP1 = 2,21$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - Podsklepený do poloviny zastav.plochy 1.NP - se šikmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal.	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - celková ZP nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 64 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,619}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Poloha nemovitosti v obci - mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	I	-0,06
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a život.prostředí - objekty pro bydlení, význačné přírodní lokality	V	0,05
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - špatné	I	-0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,950}$$

Celkový index I = $I_V * I_p * I_T = 0,619 * 0,970 * 0,950 = \mathbf{0,570}$

Ocenění:

Cena upravená CU = $IPC * I = 2\,620,- \text{ Kč/m}^3 * 0,570 = 1\,493,40 \text{ Kč/m}^3$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = $CU * OP = 1\,493,40 \text{ Kč/m}^3 * 923,09 \text{ m}^3 = 1\,378\,542,61 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 31 - zjištěná cena = 1 378 542,61 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Dílna - § 7

Jedná se o ocenění dílny s garáží, jež je postavena vedle rod. domu č.p. 31 na pozemku parc.č.st.5 (část i na pozemku zahrady parc.č. 53). Objekt není podsklepený, je zděný s jedním nadzemním podlažím, zastřešení sedlovou a pultovou střechou. V roce 1947 byla vedle rod. domu postavena stodola, jež byla v letech 1968 - 1974 přestavěna na dílnu, jejíž část je využívána jako garáž. Vstup do dílny je z jejího JZ průčelí a ze zahrady - z JV strany, do garáže je vjezd přes dvůr - ze SZ.

Dílna s garáží je založena na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou vyzděny z cihel na tl. 30 cm. Strop je nad částí betonový, nad částí dřevěný trámový s rovným podhledem. Zastřešení sedlovou střechou s dřevěným krovem, směrem do zahrady střecha pultová. Střešní krytina je z pálených tašek (na střeše sedlové) a z živičných pásů (na střeše pultové). Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Omítky jsou vápenné. Dveře a vrata jsou dřevěná, okno je dřevěné zdvojené. Podlaha je betonová. Do objektu je zavedena el. energie světelná i motorová. Zastavěná plocha dílny s garáží je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod. dům č.p. 31), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. a bude oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p (K_p dle hlavní stavby, ke které tvoří příslušenství - zde dle RD). Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koef. K₅, K_i a K_p jsou dány vyhl. (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	$8,06 * 10,59 * (0,10 + 2,51 + 0,30)$	=	248,38 m ³
zastřešení:	$8,06 * 7,99 * 3,30 / 2 + 8,06 * 2,60 * 0,40 / 2$	=	110,45 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>358,83 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy s izolací	S	100,00
2. Obvodové stěny	cihelné tl. 30 cm	S	100,00
3. Stropy	betonové, trámové s rovným podhledem	S	100,00
4. Krov	sedlová i pultová	S	100,00
5. Krytina	pálená taška, živičná	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100,00
8. Schodiště	chybí	C	100,00
9. Dveře	dřevěné dveře i vrata	S	100,00
10. Okna	zdvojené dřevěné	S	100,00
11. Podlahy	beton	S	100,00
12. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100,00	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100,00	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100,00	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100,00	1,00	6,90
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100,00	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100,00	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100,00	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100,00	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100,00	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100,00	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů:					96,20
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9620

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	6,20	80,0	1,00	4,96	5,16	64	120	53,33	2,7518
	S	6,20	20,0	1,00	1,24	1,29	37	93	39,78	0,5132
2. Obvodové stěny	S	30,40	80,0	1,00	24,32	25,28	64	120	53,33	13,4818
	S	30,40	20,0	1,00	6,08	6,32	37	93	39,78	2,5141
3. Stropy	S	19,30	70,0	1,00	13,51	14,05	64	120	53,33	7,4929
	S	19,30	30,0	1,00	5,79	6,02	37	93	39,78	2,3948
4. Krov	S	10,80	85,0	1,00	9,18	9,54	64	100	64,00	6,1056
	S	10,80	15,0	1,00	1,62	1,68	37	73	50,68	0,8514
5. Krytina	S	6,90	85,0	1,00	5,87	6,10	64	80	80,00	4,8800
	S	6,90	15,0	1,00	1,04	1,08	37	53	69,81	0,7539
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100,0	1,00	1,90	1,97	37	53	69,81	1,3753

7. Úprava povrchů	S	4,90	100,0	1,00	4,90	5,09	37	67	55,22	2,8107
8. Schodiště	C	3,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,22	37	67	55,22	1,7781
10. Okna	S	1,00	100,0	1,00	1,00	1,04	37	67	55,22	0,5743
11. Podlahy	S	6,80	100,0	1,00	6,80	7,07	37	67	55,22	3,9041
12. Elektroinstalace	S	4,90	100,0	1,00	4,90	5,09	37	57	64,91	3,3039
Součet upravených objemových podílů:					96,21	Opotřeбенí:				55,4859

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9620
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8200
Základní cena upravená	=	2 187,70 Kč/m ³
Plná cena: 358,83 m ³ * 2 187,70 Kč/m ³	=	785 012,39 Kč
Opotřeбенí analytickou metodou: 55,4859 %		
Úprava ceny za opotřeбенí	-	435 571,19 Kč
Dílna - zjištěná cena	=	349 441,20 Kč

b₂) Kolna I. - § 7

Jedná se o ocenění kolny I., jenž je postavena vedle dílny, na pozemku zahrady parc.č. 53. Objekt není podsklepený, má dřevěné obvodové kce, jedno nadzemní podlaží, zastřešení sedlovou střechou. Kolna I. byla postavena v roce 1947, v roce 1974 byly provedeny výměny některých prvků krátkodobé životnosti.

Kolna I. je založena na betonových základech, svislé nosné konstrukce jsou dřevěné. Zastřešení sedlovou střechou s dřevěným krovem, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Dřevěné prvky mají ochranný nátěr. Dveře jsou osazeny dřevěné, okna chybí. Podlaha je betonová. Zastavěná plocha kolny I. je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod. dům č.p. 31), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. a bude oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p (K_p dle hlavní stavby, ke které tvoří příslušenství - zde dle RD). Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřeбенím, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeбы ocenění:

Vedlejší stavba:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	4,52*2,52*3,11	=	35,42 m ³
zastřešení:	4,52*2,52*2,02/2	=	11,50 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	46,92 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100,00
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100,00
3. Stropy	chybí	C	100,00
4. Krov		X	100,00
5. Krytina	pálená taška	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěné	S	100,00
10. Okna	chybí	C	100,00
11. Podlahy	beton	S	100,00
12. Elektroinstalace	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100,00	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100,00	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100,00	1,00	11,20
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100,00	1,00	6,30
9. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80
10. Okna	C	1,30	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	9,70	100,00	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	C	5,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					71,90
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,7190

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opoř. části	Opoř. z celku
1. Základy	S	8,00	100,0	1,00	8,00	11,12	64	100	64,00	7,1168
2. Obvodové stěny	S	31,30	100,0	1,00	31,30	43,53	64	80	80,00	34,8240
3. Stropy	C	21,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
4. Krov	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
5. Krytina	S	11,20	100,0	1,00	11,20	15,58	64	80	80,00	12,4640
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,0	1,00	1,60	2,23	37	53	69,81	1,5568
7. Úprava povrchů	S	6,30	100,0	1,00	6,30	8,76	37	53	69,81	6,1154

8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	S	3,80	100,0	1,00	3,80	5,29	64	80	80,00	4,2320
10. Okna	C	1,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
11. Podlahy	S	9,70	100,0	1,00	9,70	13,49	64	80	80,00	10,7920
12. Elektroinstalace	C	5,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					71,90	Opotřebení:				77,1010

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 055,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,7190
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8200
Základní cena upravená	=	1 380,02 Kč/m ³
Plná cena:	46,92 m ³ * 1 380,02 Kč/m ³	= 64 750,54 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 77,1010 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	49 923,31 Kč
Kolna I. - zjištěná cena	=	14 827,23 Kč

b₃) Kolna II. - § 7

Jedná se o ocenění kolny II., jenž je postavena vedle rod. domu č.p. 31 na pozemku zahrady parc.č. 53. Objekt není podsklepený, je zděný (část stěn dřevěná) s jedním nadzemním podlažím, zastřešení pultovou střechou. Kolna II. byla postavena v roce 1947, v roce 1974 byla provedena výměna některých prvků krátkodobé životnosti.

Kolna II. je založena na betonových základech, svislé nosné konstrukce jsou vyžděny z cihel na tl. 30 cm, část stěn je dřevěná. Zastřešení pultovou střechou, střešní krytina je z živičných pásů. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Omítky jsou vápenné, dřevěné prvky opatřeny nátěrem. Dveře dřevěné, okna dřevěná jednoduchá (otevíravá i výklopná). Podlaha je betonová. Zastavěná plocha kolny II. je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod. dům č.p. 31), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. a bude oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p (K_p dle hlavní stavby, ke které tvoří příslušenství - zde dle RD). Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba + zastřešení:	$3,29 \cdot 2,52 \cdot (3,20 + 1,80) / 2$	=	$20,73 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:		=	$20,73 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100,00
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	65,00
	dřevěné	P	35,00
3. Stropy	chybí	C	100,00
4. Krov	pultová střecha	S	100,00
5. Krytina	IPA	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	omítka vápenná, nátěr	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěné	S	100,00
10. Okna	dřevěné jednoduché	S	100,00
11. Podlahy	betonová	S	100,00
12. Elektroinstalace	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	65,00	1,00	20,67
	P	31,80	35,00	0,46	5,12
3. Stropy	C	19,80	100,00	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					68,39
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,6839

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,0	1,00	7,10	10,38	64	100	64,00	6,6432
2. Obvodové stěny	S	31,80	65,0	1,00	20,67	30,22	64	80	80,00	24,1760
	P	31,80	35,0	0,46	5,12	7,49	64	80	80,00	5,9920
3. Stropy	C	19,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
4. Krov	S	7,30	100,0	1,00	7,30	10,67	37	53	69,81	7,4487

5. Krytina	S	8,10	100,0	1,00	8,10	11,84	37	53	69,81	8,2655
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,0	1,00	1,70	2,49	37	53	69,81	1,7383
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,0	1,00	6,10	8,92	37	53	69,81	6,2271
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	S	3,00	100,0	1,00	3,00	4,39	64	70	91,43	4,0138
10. Okna	S	1,10	100,0	1,00	1,10	1,61	64	70	91,43	1,4720
11. Podlahy	S	8,20	100,0	1,00	8,20	11,99	64	70	91,43	10,9625
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					68,39	Opotřebení:				76,9391

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,6839
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8200
Základní cena upravená	=	1 555,27 Kč/m ³
Plná cena:	20,73 m ³ * 1 555,27 Kč/m ³	= 32 240,75 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou		
Opotřebení analytickou metodou: 76,9391 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	24 805,74 Kč
Kolna II. - zjištěná cena	=	<u>7 435,01 Kč</u>

b₄) Chlívěk - § 7

Jedná se o ocenění objektu, ve kterém se nachází bývalý chlívěk a suchý záchod. Objekt je postaven před levou stranou SZ průčelí dílny, na pozemku parc.č. 60/1, jenž je ve vlastnictví Nového Jičina. Objekt není podsklepený, má lichoběžníkový půdorys, je zděný s jedním nadzemním podlažím, zastřešení pultovou střechou. Postaven byl v roce 1947, v roce 1974 byla provedena výměna některých prvků krátkodobé životnosti.

Objekt je založen na betonových základech, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny z cihel na tl. 30 cm. Zastřešení pultovou střechou, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Omítky jsou vápenné, dveře dřevěné, okno dřevěné jednoduché výklopné. Podlaha je betonová. Zavedena světelná el.energie.

Zastavěná plocha chlívku a suchého záchodu je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod. dům č.p. 31), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. a bude oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p (K_p dle hlavní stavby, ke které tvoří příslušenství - zde dle RD). Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K₅, K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba+zastřešení:	$(3,20+1,18)/2*3,60*(3,63+2,41)/2 =$	$23,81 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:	$=$	$23,81 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100,00
2. Obvodové stěny	cihelné tl. 30 cm	S	100,00
3. Stropy	trámové s rovným podhledem	S	100,00
4. Krov	pultová střecha	S	100,00
5. Krytina	pálená taška	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěné	S	100,00
10. Okna	dřevěné výklopné jednoduché	S	100,00
11. Podlahy	beton	S	100,00
12. Elektroinstalace	světelná	P	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů:					96,87
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9687

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,0	1,00	7,10	7,32	64	100	64,00	4,6848
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,0	1,00	31,80	32,83	64	80	80,00	26,2640
3. Stropy	S	19,80	100,0	1,00	19,80	20,44	64	80	80,00	16,3520
4. Krov	S	7,30	100,0	1,00	7,30	7,54	64	80	80,00	6,0320
5. Krytina	S	8,10	100,0	1,00	8,10	8,36	64	80	80,00	6,6880
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,0	1,00	1,70	1,75	47	63	74,60	1,3055
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,0	1,00	6,10	6,30	47	63	74,60	4,6998
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,10	64	80	80,00	2,4800
10. Okna	S	1,10	100,0	1,00	1,10	1,14	64	80	80,00	0,9120
11. Podlahy	S	8,20	100,0	1,00	8,20	8,46	64	70	91,43	7,7350
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,0	0,46	2,67	2,76	47	53	88,68	2,4476
Součet upravených objemových podílů:					96,87	Opotřebení:				79,6007

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8200
Základní cena upravená	=	2 202,94 Kč/m ³
Plná cena:	23,81 m ³ * 2 202,94 Kč/m ³	= 52 452,- Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 79,6007 %

Úprava ceny za opotřebení	-	41 752,16 Kč
Chlívek - zjištěná cena	=	10 699,84 Kč

b₅) Sklad dřeva - § 7

Jedná se o ocenění skladu dřeva, jenž je postaven za RD č.p. 31 na pozemku zahrady parc.č. 53. Sklad není podsklepený, nosnou kci tvoří ocel. sloupy + dřevěný plášť, zastřešení pultovou střechou. Postaven byl v roce 1995.

Skald je založen na betonových patkách, svislé nosné konstrukce jsou ocel. sloupy, plášť je dřevěný (čelní stěna chybí). Zastřešení pultovou střechou, střešní krytina je z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Dřevěné prvky jsou ošetřeny nátěrem. Podlaha je betonová.

Zastavěná plocha skladu je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod. dům č.p. 31), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb. a bude oceněna podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p (K_p dle hlavní stavby, ke které tvoří příslušenství - zde dle RD). Koef. vybavenosti K₄ je vypočten

na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujících se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K_s , K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno lineární metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba: typ F
 Svislá nosná konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód CZ - CC: 1274

Obestavěný prostor:

vrchní stavba+zastřešení: $6,90 \cdot 4,61 \cdot (2,79 + 2,66) / 2 = 86,68 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor – celkem: $= 86,68 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100,00
2. Obvodové stěny	ocel. sloupy + dřevěný plášť	S	70,00
	chybí čelní stěna	C	30,00
3. Stropy	chybí	C	100,00
4. Krov		X	100,00
5. Krytina	vlnitý plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	z pozink. plechu	S	100,00
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	chybí	C	100,00
10. Okna	chybí	C	100,00
11. Podlahy	betonová	S	100,00
12. Elektroinstalace	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu K_4 :

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	70,00	1,00	22,33
	C	31,90	30,00	0,00	0,00
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00
9. Dveře	C	3,70	100,00	0,00	0,00
10. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					60,13
Hodnota koeficientu vybavení K_4 :					0,6013

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,6013
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8200
Základní cena upravená	=	1 061,12 Kč/m ³
Plná cena: 86,68 m ³ * 1 061,12 Kč/m ³	=	91 977,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 60 = 26,667 % - 24 527,74 Kč

Sklad dřeva - zjištěná cena = 67 450,14 Kč

c) Pozemky

c₁) Pozemek parc.č.st. 5 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č.st. 5 - zastavěná plocha a nádvoří, který je zapsán v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj na LV č. 53 pro obec Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičína, okr. Nový Jičín. Výměra pozemku je 191 m². Na pozemku se nachází postaven rodinný dům č.p. 31 s příslušenstvím. Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb., a to s ohledem, že obec Nový Jičín nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Nový Jičín (vyjmenované město v § 28 odst. 1 i) představuje 400,- Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 40 %, protože pozemek leží v městské části Kojetín, jenž je od Nového Jičína vzdálený 3 km vzdušnou čarou, snížení o 2 %, protože pozemek je mírně svažité k SZ. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - přístup k pozemku je po asfaltové komunikaci, lze jej napojit na veškeré inž.sítě (vyjma plynu), nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, pozemek je mírně svažité, nejsou ztížené základové podmínky, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, odvozenými od charakteru hlavní stavby na pozemku postavené (zde dle rod.domu).

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 5	191,00	400,00	76 400,-
Součet				76 400,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-40 %	
Úprava ceny celkem			-40 %	30 560,-
Mezisoučet				45 840,-

Mezisoučet		45 840,-
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	-2 %	
Úprava ceny celkem	-2 %	- 916,80
Mezisoučet		44 923,20
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem		79 899,51

Pozemek parc.č.st. 5 - zjištěná cena = **79 899,51 Kč**

c₂) Pozemek parc.č. 53 (zastavěné části) - § 27 - § 32

Jedná se o zastavěné části pozemku zahrady parc.č. 53, který je zapsán v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj na LV č. 53 pro obec Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičína, okr. Nový Jičín. Výměra zastavěných částí kolnou I., kolnou II., částí dílny a skladem dřeva je 73 m². Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb., a to s ohledem, že obec Nový Jičín nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Nový Jičín (vyjmenované město v § 28 odst. 1 i) cit.vyhl.) představuje 400,- Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 40 %, protože pozemek leží v městské části Kojetín, jenž je od Nového Jičína vzdálený 3 km vzdušnou čarou, snížení o 2 %, protože pozemek je svažité k SZ, snížení o 4 % z důvodu větší svažitosti pozemku než 15 %. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - přístup k pozemku je po asfaltové komunikaci, lze jej napojit na veškeré inž.sítě (vyjma plynu), nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p , odvozenými od charakteru hlavní stavby, ke které tvoří stavby na pozemku postavené příslušenství (zde dle rod.domu).

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
část zastavěná kolnou I.	53 (část výměry)	12,00	400,00	4 800,-
část zastavěná kolnou II.	53 (část výměry)	9,00	400,00	3 600,-
část zastavěná dílnou	53 (část výměry)	20,00	400,00	8 000,-
část zastavěná skladem	53 (část výměry)	32,00	400,00	12 800,-
Součet				29 200,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-40 %	
Úprava ceny celkem			-40 %	- 11 680,-
Mezisoučet				17 520,-
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ			-2 %	
2.8.1 ztížené základ. podmínky - svažitost terénu přes 15 %			-4 %	
Úprava ceny celkem			-6 %	- 1 051,20
Mezisoučet				16 468,80
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8200
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				29 291,08

Pozemek parc.č. 53 (zastavěné části) - zjištěná cena = **29 291,08 Kč**

c3) Pozemek parc.č. 53 (zahrada) - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek zahrady parc.č. 53, který je zapsán v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj na LV č. 53 pro obec Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičina, okr. Nový Jičín. Výměra pozemku uvedená v KN činí 543 m². Tato cena bude upravena odečtením zastavěných částí (73 m²), upravená výměra je tedy 470 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc.č.st. 5 a rod. domem na něm postaveným a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 5 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb. a vyhl.č. 364/2010 Sb., a to s ohledem, že obec Nový Jičín nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Nový Jičín (vyjmenované město v § 28 odst. 1 i) cit.vyhl.) představuje 400,- Kč/m². Tato cena bude násobena dle § 28 odst. 5 koef. 0,40 a dále upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 40 %, protože pozemek leží v městské části Kojetín, jenž je od Nového Jičina vzdálený 3 km vzdušnou čarou, snížení o 2 %, protože pozemek je svažité k SZ, snížení o 4 % z důvodu větší svažitosti pozemku než 15 %. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - přístup k pozemku je po asfaltové komunikaci, lze jej napojit na veškeré inž.sítě (vyjma plynu), nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, není omezeno užívání pozemku. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, odvozenými od charakteru hlavní stavby, ke které tvoří stavby na pozemku postavené příslušenství (zde dle rod.domu).

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5. Základní cena = 400,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	53 (část výměry)	470,00	400,00	188 000,-
Součet				188 000,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-40 %	
Úprava ceny celkem			-40 %	75 200,-
Mezisoučet				112 800,-
2.7. svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ			-2 %	
2.8.1 ztížené základ. podmínky - svažitost terénu přes 15 %			-4 %	
Úprava ceny celkem			-6 %	6 768,-
Mezisoučet				106 032,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,8200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				75 434,56

Pozemek parc.č. 53 (zahrada) - zjištěná cena = 75 434,56 Kč

c4) Pozemek parc.č. 606 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek parc.č. 606, který je veden v KN jako trvalý travní porost, jeho výměra je 3425 m² a BPEJ 72044. Oceňovaný pozemek se nachází cca 500 m na SV od zastavěného území Kojetína, v území zvaném Za humny. Jedná se o louku, jenž dle ÚP není určena k zastavění. Pozemek je svažité k JZ, přístupný je po asfaltové komunikaci. Přes pozemek vede nezpevněná cesta. Základní cena pozemku pro danou BPEJ činí 1,82 Kč/m². Tato cena bude upravena přírůžkou ve výši 120 %, protože pozemek leží na území Nového Jičina (obec s 24 277 obyv.). Další úprava ceny pozemku nepřipadá v úvahu (oceňovaný pozemek není vzdálen od zastavěné části obce více než 2 km a jeho využití není prokazatelně sníženo).

Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:	
Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120,00 %
Celková úprava ceny:	120,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	606	72044	3425	1,82	120,00	4,00	13 700,00
Výměra celkem			3425	Mezisoučet			13 700,00
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							13 700,-

Pozemek parc.č. 606 - zjištěná cena = 13 700,- Kč

Rekapitulace cen nemovitosti

a) Rodinný dům č.p. 31	=	1 378 542,61 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Dílna	=	349 441,20 Kč
b ₂) Kolna I.	=	14 827,23 Kč
b ₃) Kolna II.	=	7 435,01 Kč
b ₄) Chlívěk	=	10 699,84 Kč
b ₅) Sklad dřeva	=	67 450,14 Kč
c) Pozemky		
c ₁) Pozemek parc.č.st. 5	=	79 899,51 Kč
c ₂) Pozemek parc.č. 53 (zastavěné části)	=	29 291,08 Kč
c ₃) Pozemek parc.č. 53 (zahrada)	=	75 434,56 Kč
c ₄) Pozemek parc.č. 606	=	13 700,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **2 026 721,18 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí.....2 026 720,- Kč

slovy: *Dvamilionydvacetšesttisícsetdvacet Kč*

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1. Porovnávací metoda

1. RD č.p. 31 včetně přísl. a pozemků p.č. st. 5 a p.č. 53

Soubor srovnatelných nemovitostí byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu.

Posuzovaná nemovitost – rodinný dům č.p. 31 postavený na pozemku parc.č.st. 5 - byla porovnávaná jako celek spolu s příslušenstvím i s pozemky parc.č.st. 5 a parc.č. 53.

Seznam porovnatelných nemovitostí:

1. Rodinný dům 2+1 a 3+1, Šenov u Nového Jičína, okr. Nový Jičín

Řadový koncový dvougenerační RD 2+1 a 3+1, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, zastřešení sedlovou střechou. Zdivo cihelné, krytina azbestocementové šablony. K domu je přistavěna garáž.

Voda – obecní vodovod, el. 220/380 V, plyn, kanalizace. Vytápění ústřední.

Šenov u Nového Jičína – 2093 obyv., 7 km na S od Kojetína

Zastavěná plocha: 204 m²

Plocha pozemku: 776 m²



Inzerovaná cena : **1 500 000,- Kč (cena včetně provize a poplatků)**

2. Rodinný dům 1+1 a 5+1, Pohoř, okr. Nový Jičín

Samostatně stojící dvougenerační RD 1+1 a 5+1, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, zastřešení sedlovou střechou. Zdivo cihelné, krytina pálená taška. Uzavřená zahrada s dvorem a pergolou. V přízemí 1+1 se zachovalým trémovým stropem, techn.zázemí, soc.zázemí, garáž. V patře 5+1, chodba, soc.zázemí. Postaven v roce 1920.

Voda – obecní vodovod, el. 220V. Vytápění lokální na TP.

Pohoř – část obce Odry, 7371 obyv., 23 km na SZ od Kojetína

Zastavěná plocha: 130 m²

Plocha pozemku: 1003 m²



Inzerovaná cena : **1 790 000,- Kč (cena včetně provize a poplatků)**

3. Rodinný dům 5+1, Veřovice, okr. Nový Jičín

Samostatně stojící RD 5+1 se zahradou a garáží, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními, zastřešení sedlovou střechou. Zdivo cihelné, krytina pálená taška. RD je po vnitřní rekonstrukci – výměna oken a venkovních dveří, kuchyňská linka včetně spotřebičů, nové rozvody vody, odpadů a el. Voda – obecní vodovod, el. 220V, plyn, septik i kanalizace. Vytápění ústřední.

Veřovice - 1979 obyv., 16 km na V od Kojetína



Zastavěná plocha: 122 m²

Plocha pozemku: 903 m²

Inzerovaná cena : **1 890 000,- Kč (cena včetně provize a poplatků)**

4. Rodinný dům 3+1 a 3+0, Palačov, okr. Nový Jičín

Samostatně stojící RD 3+1 a 3+0 v obci Starý Jičín, části Palačov. V přízemí je kuchyně, obývací pokoj, dvě obytné místnosti, koupelna a toaleta. V patře jsou 3 obytné místnosti a toaleta. V patře je balkon. V r. 2007 proběhla částečná rekonstrukce oken. Dům je z 1/4 podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními, zastřešení sedlovou střechou. Zdivo cihelné, krytina pálená taška. K domu náleží zahrada s ovocnými stromy, bazénem a krbem.

Voda – obecní vodovod, el. 220/380V, plyn, septik. Vytápění ústřední na TP.

Palačov – část Starého Jičína, 2569 obyv., 7 km na JZ od Kojetína

Zastavěná plocha: 677 m²

Plocha pozemku: 1077 m²

Inzerovaná cena : **2 049 000,- Kč**

5. Rodinný dům 8+2, Bernartice nad Odrou, okr. Nový Jičín

Samostatně stojící RD 8+2 se zahradou, nepodsklepený, se 2 NP, střecha sedlová. Zdivo cihelné, krytina pálená taška. Dům je po částečné rekonstrukci – nová koupelna, WC a kuchyň. Na zahradě je hospodářská budova, okrasné dřeviny, vzrostlé stromy. Dům postaven v roce 1974.

Voda – obecní vodovod, el. 220/380V, plyn, kanalizace. Vytápění ústřední plynové.

Bernartice nad Odrou – 923 obyv., 9 km na SZ od Kojetína

Zastavěná plocha: 144 m²

Plocha pozemku: 1621 m²

Inzerovaná cena : **2 290 000,- Kč (včetně právního servisu)**



6. RD se dvěma byt.jednotkami, Vlčnov, okr.Nový Jičín

Samostatně stojící RD se dvěma bytovými jednotkami, se 2 NP a podkrovím, střecha sedlová, zdivo cihelné. V domě 4 WC, 3 koupelny, technická místnost s prádelnou a dvougaráž. Dům je prostorný s velkou terasou, balkonem, zimní zahradou. Okolo domu zahrada s přístavbami pro chov domácích zvířat.

Voda – obecní vodovod, el. 220/380V, plyn, kanalizace. Vytápění ústřední plynové.

Vlčnov – část Starého Jičína, 2569 obyv., 4 km na SZ od Kojetína

Zastavěná plocha: 160 m²

Plocha pozemku: 600 m²

Inzerovaná cena : **2 420 000,- Kč (včetně provize a právního servisu)**

7. Rodinný dům 6+2, Kopřivnice, okr.Nový Jičín

Samostatně stojící dvougenerační RD 6+2, podsklepený, střecha stanová, zdivo cihelné. V 1.NP 3+1 s přísl., v 2.NP 3+1 s přísl.. Velká veranda, 2 garáže.

Voda – obecní vodovod, el. 220/380V, plyn, kanalizace. Vytápění ústřední plynové.

Kopřivnice – 23 044 obyv., 18 km na SV od Kojetína

Zastavěná plocha: 116 m²

Plocha pozemku: 816 m²

Inzerovaná cena : **2 450 000,- Kč (včetně provize a právního servisu)**

8. Rodinný dům 5+kk, Mniší, okr.Nový Jičín

Samostatně stojící RD 5+kk, střecha sedlová, zdivo cihelné, krytina pálená taška. Dům je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. V 1.NP se nachází kuchyň s jídelnou a obývací pokoj, koupelna s WC, v 2.NP jsou tři obytné pokoje, koupelna s WC. V domě je garáž. Na zahradě hospodářská budova, ovocné a okrasné dřeviny. Dům postaven v roce 1991.

Voda – obecní vodovod, el. 220 V, plyn, kanalizace. Vytápění ústřední plynové.

Mniší – část Kopřivnice, 23 044 obyv., 24 km na SV od Kojetína

Zastavěná plocha: 104 m²

Plocha pozemku: 694 m²

Inzerovaná cena : **2 590 000,- Kč (včetně provize a právního servisu)**



Srovnatelné nemovitosti leží v okruhu do 25 km od Kojetína. Srovnat.nem. č. 6 a č. 8 má menší výměru pozemku než nem. oceňovaná. Většina srovnat. nem. je řešena jako dvougenerační (vyjma srovnatelné nemovitosti č. 3 a č. 8), mají min. 2 koupelny a 2 WC. Srovnat.nem.č.8 byla postavena před 20 lety, ostatní srovnatelné nem. jsou v dobrém technickém stavu. S ohledem na výše uvedené inzerované ceny se domnívám, že oceň. nemovitost by mohla být nabízena za 2 000 000,- Kč. V tom případě se přikláním k hodnotě stanovené porovnáv. způsobem ve výši 1 800 000,- Kč za oceňov. nemovitost (2 000 000,- Kč x 0,90 (koef. zdroje získání ceny z inzerce) = 1 800 000,- Kč).

Hodnota RD č.p. 31 s přísl. a pozemky p.č.st. 5 a p.č. 53. 1 800 000,- Kč

2. Pozemek parc.č. 606 v k.ú. Kojetín u Starého Jičína

V době ocenění jsou realitními kanceláři nabízeny tyto srovnatelné pozemky na okr. Nový Jičín:

Seznam porovnatelných nemovitostí:

1. Zemědělský pozemek u obce Hladké Životice, okr. Nový Jičín

Pozemek vedený v KN jako orná půda, jedná se o sečenou louku asi 2 km od obce Kunín. Na pozemek nejsou zavedeny žádné inž.sítě. K pozemku vede dobrá příjezdová cesta.
Rozloha pozemku: 30 155 m².

Inzerovaná cena : **153 000,- Kč/m² (cca 5,- Kč/m²)**

2. Zemědělský pozemek u obce Studénka, okr. Nový Jičín

Louka v dobře přístupné a úrodné oblasti. Pozemek leží v rovinné části. Není určen k výstavbě.
Rozloha pozemku: 28 592 m².

Inzerovaná cena : **171 552,- Kč/m² (cca 6,- Kč/m²) – cena včetně provize**

3. Zemědělský pozemek u obce Starý Jičín, okr. Nový Jičín

Orná půda na okraji obce Starý Jičín. Rozloha pozemku: 3 952 m².

Inzerovaná cena : **60 000,- Kč/m² (cca 15,- Kč/m²)**

Tržní hodnota zemědělského pozemku je určena metodou porovnávací. Při stanovení tržní hodnoty pozemku využíváme vlastních informací o realizovaných cenách v dané lokalitě. Konzultací s kupci zemědělské půdy v dané lokalitě a telefonickou konzultací s makléři místních realitních kanceláří bylo zjištěno, že zemědělské pozemky se v okolí Nového Jičína obchodují v posledních letech za 5,- až 10,- Kč/m² bez ohledu na BPEJ. U oceň.pozemku se vzhledem k jeho špatné bonitě přikláním k obvyklé ceně u dolní hranice cenového rozpětí, tzn. k 5,- Kč/m².

Pozemek parc.č. 606

Výměra pozemku parc.č. 6063 425 m²
Hodnota pozemku parc.č. 606 3 425 m² x 5,- Kč/m² 17 125,- Kč

Hodnota pozemku parc.č. 606 18 000,- Kč

Rekapitulace cen nemovitostí - porovnávací metoda

1.RD č.p. 31 včetně přísl. a pozemků parc.č.st. 5 a parc.č. 53 = 1 800 000,- Kč

2.Pozemek parc.č. 606 = 18 000,- Kč

Obvyklá cena nemovitostí na základě porovnávací metody.....1 818 000,- Kč

slovy: *Jedemilionosmsetosmnácttisíc Kč*

D. Rekapitulace

Nemovitost	Administrativní cena	Obvyklá cena
RD č.p. 31 s přísl. včetně pozemků p.č.st. 5 a p.č. 53	2 013 020,- Kč	1 800 000,- Kč
Pozemek p.č. 606 trvalý travní porost	13 700,- Kč	18 000,- Kč
Celkem	2 026 720,- Kč	1 818 000,- Kč

Závěrečná analýza

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení, ve kterém jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k daným nemovitostem, které nemohou být vystiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, životní prostředí apod.

Odhad tržní hodnoty je stanovený porovnávací metodou. Věcnou hodnotu v tomto případě nestanovujeme, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože obdobné objekty není v dané lokalitě obvyklé pronajímat a není proto možno dohledat obvyklé nájemné, výnosová hodnota vypočítaná na základě fiktivního nájemného by nebyla průkazná. Při vlastním odhadu tržní hodnoty se orientujeme na hodnotu nemovitostí stanovenou z porovnání a na vlastní průzkum trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Silné stránky:

- nemovitost není zatížena věcnými břemeny
- objekty v dobrém techn. stavu
- možnost dvougeneračního bydlení
- vhodná lokalita - klidná oblast vzdálená 3 km vzdušnou čarou od Nového Jičína
- zahrada

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace
- předzahrádka, dvůr a objekt, ve kterém se nachází chlívek a suchý záchod, jsou na pozemku ve vlastnictví Nového Jičína

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily nemovitost.

Návrh obvyklé ceny daných nemovitostí pro účel exekučního řízení odhaduji na:

1 818 000,- Kč

slovy: jedenmilionosmsetosmnácttisíc korun českých (Kč)

E. Závěr:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Rodinného domu č.p. 31 postaveného na parc.č.st. 5, včetně příslušenství a pozemků
parc.č.st. 5 (zast.plocha a nádvoří), parc.č. 53 (zahrada) a parc.č. 606 (trvalý travní porost)
v obci Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičína, okr.Nový Jičín**

dle LV č. 53

ke dni 28.4.2011

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši:

Obvyklá cena:

1 818 000,- Kč

slovy: jeden milion osm set osmnáct tisíc Kč

V Mor. Budějovicích, 7.7.2011

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 741-67/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 67/11.

G. Seznam příloh

1. Kopie Výpisu z KN vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj podle LV 53 pro obec Nový Jičín a k.ú. Kojetín u Starého Jičína - 2 strany
2. Ortofota katastrálních map předmětných území v k.ú. Kojetín u Starého Jičína - 2 strany
3. Fotodokumentace oceňovaných nemovitostí