

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1931-52/19

O ceně

pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 842/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž) a
pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 842/3, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba)
v obci a k.ú. Šatov, okr. Znojmo



Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Ivana Kozáková
Exekutorský úřad Třebíč,
Bráfova 53
67401 Třebíč

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny výše uvedených nemovitých
věcí pro účel exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb.,
č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb.,
č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky
č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle
stavu ke dni 30.9.2019 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 20 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Moravských Budějovicích 7.10.2019

Výtisk C

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí, t.j. pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 842/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž) a pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 842/3, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba) v obci a k.ú. Šatov, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v září 2019. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění (resp. ke dni místního šetření) t.j. k 30.9.2019. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitým věcem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 842/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž) a pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc.č.842/3, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba)

Adresa předmětu ocenění: k.ú.Šatov
671 22 Šatov

LV: 712

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Šatov

Katastrální území: Šatov

Počet obyvatel: 1 115

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 210,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 478,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.9.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitých věcí - jednací číslo 042 EX 869/19-30
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 712 pro obec a k.ú.Šatov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.9.2019
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Šatov
4. Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
6. K zaměření nemovité věci byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
7. ÚP obce Šatov
8. Cenové údaje realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě získané z ČÚZK - www.nahlizenido.kn.cuzk.cz
9. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC, firmy PLUTO-OLT Praha 2019, v.3.10.1.
10. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb. a vyhl.č. 188/2019 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 nemovitým věcem, t.j. k pozemku KN parc.č. 842/2 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 40 m²), jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž), a pozemku parc.č. 842/3 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 4 m²), jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba) v obci a k.ú. Šatov, okr. Znojmo, je zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV 712 pro obec a k.ú. Šatov, okr. Znojmo, ve prospěch

Meister Leopold a Meisterová Magdalena, č.p. 378, 671 22 Šatov

jako SJM (společné jmění manželů)

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. K dispozici nebyla žádná projektová dokumentace, proto ocenění vychází ze stavu nemovitých věcí, jenž byl zjištěn při zaměření dne 30.9.2019.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitých věcí včetně jejich součástí obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb. a vyhl.č. 188/2019 Sb.. Pozemky zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 842/2 a parc.č. 842/3, které spolu tvoří jednotný funkční celek, budou oceněny podle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.2 a příl.č. 3 tab.č.1, č.2 a č.4 k cit.vyhl.. Garáž bez čp/če, jež je součástí pozemku parc.č.st. 842/2, se ocení porovnávacím způsobem dle § 37 a příl.č. 26 cit.vyhl., jiná stavba bez čp/če, jež je součástí pozemku parc.č.st. 842/3 a která je využívána společně s hlavní stavbou (garáží) - jako sklad, splňuje definici vedlejší stavby, a bude proto oceněna dle § 16 a příl.č.14 cit.vyhl. Opotřebením je vypočteno analytickou metodou.

Stanovení obvyklé ceny daných nemovitých věcí včetně jejich součástí (garáž a jiná stavba) bude provedeno na základě

- metoda porovnání (vzorky použité pro její určení byly získány z realizovaných cen ověřených z listin kupních smluv ČÚZK).

7. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci jsou situovány ve středu jižní okrajové části zastavěného území Šatova. Na pozemku parc.č. 842/2 se nachází zděná garáž, jež není podsklepená, je jednopodlažní, zastřešena pultovou střechou. Po východní straně garáže na pozemku parc.č. 842/3 je postavena zděná stavba - sklad, jež není podsklepena, je jednopodlažní, zastřešena sedlovou střechou.

Objekty byly dle sdělení sousedů postaveny v roce 2000.

Kolem JZ hranice pozemků vede obecní nezpevněná cesta, do objektů je možný přístup ale pouze přes pozemek parc.č. 842/1, který je ve vlastnictví soukromého majitele.

Nemovité věci nelze napojit na žádné inž. sítě (vyjma el. energie), protože do této lokality veř. vodovod, veř. kanalizace ani plyn není doveden, vše pod silnicí, jež vede obcí - ve vzdálenosti cca 200 m vzdušnou čarou od oceňovaných objektů).

Městys Šatov (1115 obyv.) leží cca 12 km SZ směrem od Znojma. V obci jsou veškeré IS, je zde rozšířená občanská vybavenost.

9. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění dle platného oceňovacího předpisu

1. Pozemek parc.č. 842/2
 - 1.1. Oceňovaný pozemek
 - 1.2. Garáž bez čp/če
2. Pozemek parc.č. 842/3
 - 2.1. Oceňovaný pozemek
 - 2.2. Jiná stavba bez čp/če

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

C1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČÚZK

1. Pozemek parc.č. 842/2, jehož součástí je stavba (garáž) bez čp/če, společně s pozemkem parc.č. 842/3, jehož součástí je stavba (jiná stavba) bez čp/če

D. Rekapitulace

E. Závěr

F. Znalecká doložka

G. Seznam příloh

B. POSUDEK I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce		1,00
8. Poloha obce		1,00
9. Občanská vybavenost obce		1,00

V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,05
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,776}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,823}$$

1. Pozemek parc.č. 842/2

1.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 842/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je garáž bez čp/če. Pozemek bude oceněn dle § 3 a § 4 odst. 1 cit.vyhl.. Výměra pozemku je 40 m². Základní cena stavebního pozemku pro obec Šatov představuje 478,- Kč/m² (dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Znojmo 1210,- Kč/m², tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O₁ - O₆).

Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmen. v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. (příl.č.2, tab.č.2)

O₁ - Velikost obce podle počtu obyvatel

znak III. - Šatov má 1115 obyvatel;

O₂ - Hospodářsko-správní význam obce

znak IV. - ostatní obce;

O₃ - Poloha obce

znak IV. - Šatov leží cca 7 km od Znojma - vyjmenovaná obec;

O₄ - Technická infrastruktura v obci

znak I. - v Šatově jsou veškeré IS;

O₅ - Dopravní obslužnost obce

znak II. - v Šatově je autobusová i železniční zastávka;

O₆ - Občanská vybavenost obce

znak II. - v Šatově je rozšířená občanská vybavenost - obchod, MŠ, ZŠ, ordinace praktického lékaře, kulturní zařízení, pošta, restaurace;

Základní cena staveb. pozemku obce určená dle § 3 cit.vyhl. se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

Index trhu s nemovitými věcmi: (příl.č.3, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

po obdobných nemovitých věcech (pozemek, jehož součástí je garáž) je na trhu s nemovitostmi vyšší poptávka než nabídka;

2. Vlastnické vztahy

na oceň. pozemku se nachází garáž, která je jeho součástí;

3. Změny v okolí

v nejbližším období nejsou očekávány žádné změny v okolí;

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nepůsobí žádné vlivy z titulu právních vztahů;

5. Ostatní neuvedené

nevyskytují se žádné další vlivy;

6. Povodňové riziko

pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

9. Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku
tvar a velikost oceň. pozemku neovlivňuje jeho využití;
2. Svažítost pozemku a expozice
oceň. pozemek je rovinný;
3. Ztížené základové podmínky
oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;
4. Chráněná území a ochranná pásma
oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani ochranném pásmu;
5. Omezení užívání pozemku
na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;
6. Ostatní neuvedené
na oceň. pozemek nepůsobí žádné další omezující vlivy;

Index polohy: (příl.č. 3, tab.č. 4)

1. Druh a účel užití stavby
hlavní stavbou, jež se na pozemku nachází, je garáž;
2. Převažující zástavba v okolí pozemku
v okolí převažuje rezidenční zástavba;
3. Možnost napojení pozemku na IS obce
oceň. pozemek je napojen pouze na el.energi, další IS ve vzdálenosti cca 200 m vzdušnou čarou;
4. Dopravní dostupnost
k hranici pozemku je příjezd po nezpevněné obecní cestě;
5. Parkovací možnosti
v okolí oceň. pozemku jsou omezené parkovací možnosti;
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti
poloha pozemku nemá vliv na komerční využitelnost pozemku;
7. Vlivy ostatní neuvedené
na oceň. pozemek působí žádné jiné vlivy u titulu polohy

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,776$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochr. pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 0,776 = 0,823

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	478,-	0,823		393,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	842/2	40	393,39	15 735,60
Stavební pozemek celkem			40		15 735,60

1.2. Garáž bez čp/če

Předmětem ocenění je stavba, která je součástí pozemku parc.č. 842/2, jež sestává z garáže a zastřešeného hlavního vstupu k oceň.nemovitostem. Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou, samostatně stojící garáž, která má pultovou střechu, neumožňující zřízení podkroví. Pultová střecha přechází v přístřešek před SV průčelím garáže, který je však zčásti postavený na sousedním pozemku parc.č. 842/1, který je ve vlastnictví jiného majitele. Základové pásy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové zdi oceňované garáže jsou zděné na tl. 30 cm, průvlaky, jež nesou zastřešení nad hlavním vstupem, jsou z jedné strany vetknuté do obvodové kce garáže, z druhé strany je podepírají dva sloupky (ŽB a zděný). Střecha je pultová, nosná kce z I nosníků, na kterých je položena střešní krytina z vlnitého eternitu. Podlaha je z betonové mazaniny. Osvětlení je v garáži zajištěno luxferami. Garážová vrata jsou otevíravá dřevěná dvoukřídlová. Garáž má klempířské konstrukce (střešní žlaby, svod) z pozinkovaného plechu. Omítky jsou vápenné. V garáži je zavedena el. energie 220/380 V - v době ocenění nefunkční. Garáž není napojena na žádné další inženýrské sítě. Garáž nemá žádné příslušenství.

Oceňovaná garáž byla postavena před 19 roky.

Garáž je oceněna porovnávacím způsobem dle § 37 vyhl. MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č. 188/2019 Sb.

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění garáže porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 26, tab.č.2)

0. Typ stavby

svislé konstrukce zděné se střechou neumožňující zřízení podkroví

1. Druh stavby

garáž je samostatně stojící;

2. Konstrukce

obvodové zdivo 30 cm;

3. Technické vybavení

do garáže je zaveden el. proud 220/360 V;

4. Příslušenství (venkovní úpravy)

u garáže se nevyskytuje žádné příslušenství;

5. Kriterium jinde neuvedené

část stavby tvoří zastřešený vstup na pozemek parc.č. 842/1 - protože se nejedná o plnohodnotné využití stavby, zohledňuji tuto okolnost ve snížení ceny, dalším důvodem ke snížení ceny je skutečnost, že do objektu je možný vstup pouze přes pozemek parc.č. 842/1, který je ve vlastnictví jiného majitele;

8. Stavebně-technický stav

špatný stav objektu - nutnost provedení rozsáhlejších stavebních úprav (některé kovové prvky napadené rzi, rozvolněná střešní krytina, vjezdová vrata u konce své životnosti, nefunkční el.)

Index polohy a index trhu s nemovitými věcmi:

Hodnota indexu trhu a hodnota indexu polohy se použije shodně jako u pozemku parc.č.842/2, jehož součástí oceňovaná garáž je.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	19 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 557,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha	[m ²]
1.NP:	8,00*7,05	= 56,40 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	56,40 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
vrchní stavba+zastřešení:	8,00*7,05*(3,38+2,22)/2	= 157,92 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		157,92 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu	I	-0,10
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 19 let:

$$s = 1 - 0,005 * 19 = \mathbf{0,905}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,905 = \mathbf{0,524}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,776}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,557,- \text{ Kč/m}^3 * 0,524 = 815,87 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 157,92 \text{ m}^3 * 815,87 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 0,776 = 105\,980,43 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{105\,980,43 \text{ Kč}}$$

Pozemek parc.č. 842/2 - rekapitulace

1.1. Pozemek:

15 735,60 Kč

Pozemek parc.č. 842/2 - zjištěná cena celkem

= 121 716,03 Kč

2. Pozemek parc.č. 842/3

2.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č. 842/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če. Pozemek bude oceněn dle § 3 a § 4 odst. 1 cit.vyhl.. Výměra pozemku je 4 m². Základní cena stavebního pozemku pro obec Šatov představuje 478,- Kč/m² (dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Znojmo 1210,- Kč/m², tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O₁ - O₆).

Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmen. v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. (příl.č.2,tab.č.2)

- viz popis pozemku parc.č. 842/2

Základní cena staveb. pozemku obce určená dle § 3 cit.vyhl. se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

Index trhu s nemovitými věcmi: (příl.č.3, tab.č.1)

- viz pozemek parc.č. 842/2, se kterým je oceňovaný pozemek v jednotném funkčním celku

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

velikost oceň. pozemku má negativní vliv na jeho využití;

2. Svažítost pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v žádném chráněném území ani ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné další omezující vlivy;

Index polohy: (příl.č. 3, tab.č. 4)

viz pozemek parc.č.842/2, se kterým je oceňovaný pozemek v jednotném funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 0,776$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,970 * 0,776 = 0,798$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	478,-	0,798		381,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	842/3	4	381,44	1 525,76
Stavební pozemek celkem				4	1 525,76

2.2. Jiná stavba bez čp/če

Jedná se o ocenění jiné stavby bez čp/če - skladu, jenž je součástí pozemku parc.č. 842/3. Objekt není podsklepen, je zděný, jednopodlažní, zastřešení sedlovou střechou. Postaven byl v roce 2000. Sklad je založen na betonových základech, svíslé nosné konstrukce jsou zděné. Strop je dřevěný, zastřešení sedlovou střechou, střešní krytina je z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Úprava povrchů je vápennými omítkami. Dveře jsou osazeny plechové, okna chybí. Podlaha je betonová. Do objektu není zavedena el.energie. Zastavěná plocha skladu je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde garáž, jež je součástí pozemku parc.č. 842/2), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 16 odst. 1 cit. vyhl. a bude oceněn podle § 16 a příl.č. 14 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.14 cit.vyhl., upravena koeficienty K₄, K₅, K_i. Koef. vybavenosti K₄ je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 14 k cit.vyhl. Koeficienty K₅, K_i jsou dány vyhláškou (příl.č. 20 a 41). Takto vypočtená cena je upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou. Dále se cena stavby vynásobí koef. pp (součin indexu trhu a indexu polohy), který je shodný pro pozemek parc.č.st. 842/3, jehož součástí oceňovaný sklad je.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	2,04*2,13*2,19 = 9,52
Z	zastřešení	2,04*2,13*1,80/2 = 3,91
Obestavěný prostor - celkem:		

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěný	S	100
4. Krov	sedlová střecha, kovová kce krovu	S	100
5. Krytina	vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské práce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	plechové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,10
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9310

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,62	19	80	23,75	1,8098
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	34,16	19	80	23,75	8,1130
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	21,27	19	60	31,67	6,7362
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,84	19	40	47,50	3,7240
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,70	19	30	63,33	5,5097
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,83	19	30	63,33	1,1589
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,55	19	40	47,50	3,1113
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,22	19	30	63,33	2,0392
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,81	19	30	63,33	5,5794
Opotřebení:									37,8 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9310
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	2 295,85
Plná cena: 13,43 m ³ * 2 295,85 Kč/m ³		=	30 833,27 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 37,8 % /100)		*	0,622
Nákladová cena stavby CS_N		=	19 178,29 Kč
Koeficient pp		*	0,823
Cena stavby CS		=	15 783,73 Kč
Jiná stavba bez čp/če - zjištěná cena		=	15 783,73 Kč
Pozemek parc.č. 842/3 - rekapitulace			
2.1. Pozemek:			1 525,76 Kč
Pozemek parc.č. 842/3 - zjištěná cena celkem		=	17 309,49 Kč

REKAPITULACE ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu

1. Pozemek parc.č. 842/2	121 716,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	15 735,60 Kč
1.2. Garáž bez čp/če	105 980,40 Kč
2. Pozemek parc.č. 842/3	17 309,50 Kč
2.1. Oceňované pozemky	1 525,76 Kč
2.2. Jiná stavba bez čp/če	15 783,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 139 025,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 139 030,- Kč

slovy: Jednostřicetdevěttisícetřicet Kč

C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

C 1. Porovnávací metoda stanovená na základě cen z realizovaných prodejů získaných z kupních smluv ČÚZK

Pro ocenění byly Dálkovým přístupem do KN zjištěny a použity 3 vzorky realizovaných prodejů pozemků, jejichž součástí je garáž, které byly vybrány ze Seznamu řízení s cenovými údaji pro k.ú. Šatov, pro k.ú. Nový Šaldorf a pro k.ú. Chvalovice za období roku 2019.

V kupních smlouvách použitých vzorků byly smluvními stranami pouze fyzické osoby.

Realizovaná cena vybraných vzorků byla ověřena z listin kupních smluv ČÚZK.

Srovnatelné vzorky pro přímou metodu porovnání:

1. Pozemek, jehož součástí je garáž, k.ú. Nový Šaldorf – č.řízení V-661/2019

Vnitřní řadová garáž zděná č.ev. 739, s plochou střechou v severní okrajové části obce Nový Šaldorf, v části, která navazuje na území města Znojmo - v blízkosti ul. Šatovská. Garáž je součástí pozemku parc.č. 93/12. Ke garáži je přístup ze zpevněné komunikace. Garáž je napojena na el.energii. Garáž je v udržovaném stavu.

Zastavěná plocha : 21 m²

Kupní cena : 140 000,- Kč



2. Pozemek, jehož součástí je garáž, k.ú. Šatov – č.řízení V-3230/2019

Krajní řadová garáž zděná bez čp/če, s plochou střechou v JV okrajové části městyse Šatov. Garáž je součástí pozemku parc.č. 1140. Ke garáži je přístup z cesty zpevněné silničními panely. Garáž je napojena na el.energii. Garáž je ve špatném stavu.

Zastavěná plocha : 29 m²

Kupní cena : 45 000,- Kč



3. Pozemek, jehož součástí je garáž, k.ú. Chvalovice – č.řízení V-6631/2019

Krajní řadová garáž zděná s č.ev. 7, s pultovou střechou v JV části obce Chvalovice. Garáž je součástí pozemku parc.č. 256/2, nepatrné výměry jsou postaveny na sousedních pozemcích ve vlastnictví soukromého majitele a ČR. Ke garáži je přístup z jižní strany přes nezpevněnou plochu ve spoluvlastnictví soukromých majitelů nebo ze severní strany přes nezpevněnou plochu ve vlastnictví obce Chvalovice. Garáž je napojena na el.energii. Garáž je v udržovaném stavu. Pod pultovou střechou je půdní prostor, jenž se může využít pro skladování.



Zastavěná plocha : 40 m²

Kupní cena : **100 000,- Kč**

Porovnání

		Lokalita: Šatov a sousední obce		
Oceňované pozemky		Vzorek č.1	Vzorek č. 2	Vzorek č.3
Základní údaje :				
Číslo řízení		V-661/2019	V-3230/2019	V-6631/2019
Datum zápisu do KN		14.2.2019	30.4.2019	9.8.2019
Kupní cena (Kč)		140 000,-	45 000,-	100 000,-
Kvalitativní parametry :				
Poloha v lokalitě	Okraj městyse	Okraj obce navazující na území Znojma	Okraj městyse	Západní okraj obce
korekce		0,85	1,00	1,01
Okolní zástavba	Objekty bydlení	Objekty bydlení	Objekty bydlení a průmyslové objekty	Objekty bydlení
korekce		1,00	1,02	1,00
Výměra pozemku	40 m ² + 4 m ²	21 m ²	29 m ²	40 m ²
korekce		1,20	1,20	1,00
Technický stav garáže	Horší	Udržovaný	Špatný	Udržovaný
korekce		0,95	1,05	0,95
Příslušenství	Sklad	Žádné	Žádné	Půdní prostor lze využít ke skladování
korekce		1,15	1,15	1,05
Inženýrské sítě	El.energie- nefunkční	El.energie	El.energie	El.energie
korekce		0,98	0,98	0,98
Přístup k pozemku	Nezpevněná obecní cesta, přístup do objektů pouze přes pozemek jiného vlastníka	Zpevněná komunikace	Zpevněná cesta	Nezpevněná obecní plocha
korekce		0,85	0,85	0,90
Upravená cena (Kč)		130 000,-	55 400,-	88 900,-

Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími. Čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci

Obvyklá cena oceňovaných pozemků, které spolu tvoří jednotný funkční celek, jejichž součástí je garáž a jiná stavba (sklad), je stanovena s přihlédnutím k cenám realizovaných prodejů srovnatelných pozemků, jejichž součástí je garáž, upraveným korekčními součiniteli ve výši 90 000,- Kč.

- Pozemek parc.č. 842/2, jehož součástí je garáž bez čp/če, spolu s pozemkem parc.č. 842/3, jehož součástí je jiná stavba (sklad) bez čp/če.....90 000,- Kč**

D. REKAPITULACE

Způsob ocenění	Pozemek parc.č. 842/2, jehož součástí je garáž bez čp/če, pozemek parc.č. 842/3, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če
Dle vyhl. 188/2019 Sb.	139 030,- Kč
Hodnota zjištěná porovnávací metodou	90 000,- Kč

Závěrečná analýza

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovité věci je stanoven na základě porovnání realizovaných cen obdobných nemovitých věcí získaných z listin kupních smluv vedených u ČÚZK pomocí Dálkového přístupu do KN z internetových stránek www.nahlizenidokn.cuzk.cz.

Silné stránky:

- lokalita - městys vzdálený 7 km od Znojma

Slabé stránky:

- příjezd po nezpevněné cestě
- objekty se zanedbanou údržbou (nutné náklady na opravy)
- vstup do objektů z pozemku jiného vlastníka
- část garáže (přístřešek) je postavený na pozemku jiného vlastníka
- v dané lokalitě možnost napojení pouze na el.energii

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

Obvyklou cenu daných nemovitých věcí pro účel exekučního řízení odhaduji na:

90 000,- Kč

slovy: devadesáttisíc korun českých (Kč)

E. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitých věcí:

**pozemku zastav. plochy a nádvoří p.č. 842/2, jehož součástí je stavba bez čp/če (garáž) a
pozemku zastav. plochy a nádvoří p.č. 842/3, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba)
v obci a k.ú. Šatov, okr. Znojmo
dle LV 712**

ke dni ocenění 30.9.2019

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

Obvyklá cena

90 000,- Kč

slovy: devadesáttisíc Kč

V Moravských Budějovicích 7.10.2019

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.1.

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. 1931-52/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 52/19.

G. SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 712 pro obec a k.ú.Šatov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.9.2019
2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Šatov
3. Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí