

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4018-10/2024

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI V INSOLVENČNÍM ŘÍZENÍ pro INSOLVENČNÍHO SPRÁVCE.

ve smyslu §2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a §1, 1c. vyhlášky č. 488/2020 Sb.

PŘEDMĚT OCENĚNÍ:

Pozemek, parc.č.1868, jehož součástí je stavba - rodinný dům č.p.1137 a navazující parc.č. 1867.v k.ú. **Dubňany**

obec: Dubňany

okr. Hodonín

LV č. 1369

OBOR: ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Pohled uliční



Pohled dvorní

ÚČEL OCENĚNÍ:

Insolvenční řízení insolvenčního správce Mgr. Petra Budziňského, ve věci věřitele:

Komerční banky, a.s. se sídlem Na Příkopě 33/969, 114 07 Praha 1, IČO: 45317054a dlužníka: **Libora Ševčíka, bytem Vrchlického 1137, 696 03 Dubňany**

na základě usnesení ze dne 18.03.2024.

OBJEDNATEL:

KLB Legal, s.r.o., advokátní kancelář

Letenská 121/8, 118 00 Praha 1

ZHOTOVITEL:

Ing. František Dobiáš

Perunská 46, 695 04 Hodonín

tel: 518120115

Datum místního šetření:

16.05.2024

Datum zpracování:

21.05.2024

Počet stran celkem: **20**Počet vyhotovení: **2**Počet příloh: **10**

Vyhotovení č.

3

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU:

ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

VÝČET PODKLADŮ

NÁLEZ

POSUDEK

- A) Přehled výměr staveb a pozemků
- B) Výpočet ceny porovnávacím způsobem
- C) Určení obvyklé ceny

ZÁVĚR - REKAPITULACE

ZNALECKÁ DOLOŽKA

ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Předmět ocenění

Předmětem ocenění je nemovitost:

Pozemek, parc.č.1868, jehož součástí je dům č.p.1137 a navazující parc.č. 1867, zapsáno na LV č. 1369 v k.ú. Dubňany, obec Dubňany, okr. Hodonín.

Základní informace o nemovitosti:

Název předmětu ocenění: **Rodinný dům, včetně příslušenství**
Adresa předmětu ocenění: č.p.1137, Dubňany
Přehled pozemků: parc.č. 1868 zastavěná plocha a nádvoří
parc.č. 1867 zahrada

Určí se:

Obvyklá cena nemovitosti
podle stavu ke dni 16.05.2024.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.05.2024 za přítomnosti p. Ševčíka st.

VÝČET PODKLADŮ

Podklady pro vypracování znaleckého posudku:

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD pro LV č. 1369 k.ú. Dubňany ze dne 25.03.2024.
 - výkresová nebo jiná dokumentace, týkající se oceňované nemovitosti
 - stavební povolení
 - kolaudační rozhodnutí nebo jiný doklad o stáří stavby
 - kopie katastrální mapy a jiné mapové podklady
 - zjištění na místě samém při prohlídce nemovitosti a okolí.
- není k dispozici
není k dispozici
není k dispozici
veřejný zdroj

Vlastnické a evidenční údaje

1. Doklad:	LV č. 1369 pro k.ú. Dubňany, obec Dubňany, okr. Hodonín.	
Druh vlastnictví	Výhradní	
Vlastník:	Ševřík Libor	Podíl: 1/1
<u>Věcná práva, včetně souvisejících údajů:</u>		
1) sloužící ve prospěch nemovitosti:	Nezjištěno	
<u>2) zatěžující nemovitost:</u>		
a) ovlivňující obvyklou cenu:	Nezjištěno	
b) bez vlivu na obvyklou cenu:	Zástavní právo zákonné. Nařízení exekuce. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	
Nabývací tituly a jiné podklady:	Smlouva kupní ze dne 30.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2017. Pro : Ševřík Libor	

NÁLEZ:

CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Pozemek, parc.č.1868, jehož součástí je dům č.p.1137 a navazující parc.č. 1867, zapsáno na LV č. 1369 v k.ú. Dubňany, obec Dubňany, okr. Hodonín.

Poloha nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1137 stojí v převážně bytové zástavbě okrajové části zastavěného území města Dubňany v ul. Vrchlického. V okolí domu se nacházejí rodinné domky, drobné živnostenské provozovny a budovy občanské vybavenosti. Dům je umístěn jako volně stojící do běžné uliční zástavby. Přístup k domu je od veřejné komunikace místního významu po zpevněném chodníku a nájezdu. Vzdálenost nemovitosti od správního centra obce je asi 740m, nejbližší autobusová zastávka je od domu vzdálená 200m. Vlaková stanice v obci není.

Vstup na pozemek je ze severozápadní strany, od veřejné komunikace, k hlavnímu domovnímu vstupu a průjezdu do dvora po zpevněném chodníku nebo nájezdu. Dům je napojen na NN elektro rozvody, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod. Nemovitost z uliční strany sousedí s veřejným pozemkem a komunikací, na zbylé hranice navazují soukromé pozemky.

Základní popis stavby:

Základní popis

Rodinný dům č.p. 137 je obdélníkového půdorysného tvaru. Je přízemní, podsklepený, má sedlovou střechu, s vestavěným podkrovím. Dům byl postaven a uveden do trvalého užívání v roce 1958. Byl vybudován tradiční, zděnou stavební technologií a v průběhu užívání byl postupně modernizován. K bydlení je v současné době plně užívané pouze přízemí. Podkroví je sice uzpůsobeno k bydlení, ale je zapotřebí provést některé opravy závad, které vyplývají z dlouhodobě zanedbané údržby (např. dokončit kuchyňskou linku). V domě je kromě obytných pokojů a komunikačních prostor, koupelna i WC v přízemí i v podkroví. V suterénu se nachází plynový kotel centrálního ÚT, propojený se záložním kotlem na tuhá paliva (momentálně nefunkční) a centrální ohřev TUV. Rozvody vytápění jsou teplovodní, po celém domě, otopná tělesa jsou vesměs článková litinová.

Svislé konstrukce domu jsou z cihelného nebo ze smíšeného zdiva, stropy nad přízemím jsou dřevěné s vodorovným, omítaným podhledem, strop nad suterénem je z monolitického betonu. Střešní krytina je z plechových lamel na bednění, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, žlaby, svody i oplechování. Schodiště do podkroví je celodřevěné, do suterénu betonové s povrchem stupňů z litého teraca. Okna jsou směrem do ulice plastová s dvojsklem, do dvora a do proluky, dřevěná dvojitá nebo zdvojená. Podlahy jsou vesměs tvořeny povlakem z PVC nebo z lino, ve vstupní chodbě je dlažba. V koupelně a WC v přízemí jsou keramické obklady. Vchodové dveře uliční jsou dřevěné, zčásti prosklené, ze dvora dřevěné, plné. Vybavení koupelny je umývadlem a vanou. WC je v přízemí samostatný, v podkroví je klozet umístěn v koupelně. Ohřev TUV zajišťuje el. plynový boiler v prádelně v suterénu. Kuchyň v přízemí je vybavena jednoduchou linkou, s dřezem a s plynovým sporákem, v podkroví je v kuchyni přípoj TUV, ale chybí dřez a rovněž nábytek kuchyňské linky. Vytápění je instalováno teplovodní, centrální, otopná tělesa jsou desková nebo kovová, článková, kotel na plyn je umístěn v chodbě.

Druh stavby, účel využití

Všechny prostory v domě jsou využívány k bytovým účelům jako jedna bytová jednotka, přičemž podkroví lze využívat samostatně. Z uvedeného popisu vyplývá, že dům je charakterizován jako rodinný, dvougenerační.

Dispoziční řešení

Dispoziční uspořádání a vybavení je na úrovni, která odpovídá standardu v dané lokalitě. Hlavní vstup do domu je z uličního průčelí přes vstupní dveře do chodby, která je průchozí do dvora. V chodbě je umístěno centrální schodiště do podkroví a do suterénu. Odtud je přístup do obytných pokojů, kuchyně a příslušenství v přízemí i v podkroví nebo do sklepních místností v suterénu. Na kuchyni v přízemí navazuje malá chodba s přístupem do koupelny, WC je pak přístupný ze vstupní chodby. V podkroví koupelna s WC navazuje přímo na kuchyni. Obytné místnosti jsou přístupné z chodby nebo jsou průchozí. Dům obsahuje v přízemí dvě obytné místnosti, obytnou kuchyni, koupelnu, komoru, chodbu a samostatné WC s umývadlem. V podkroví jsou tři obytné pokoje, kuchyně a koupelna s WC. Celková dispozice domu je 2+1 a 3+1.

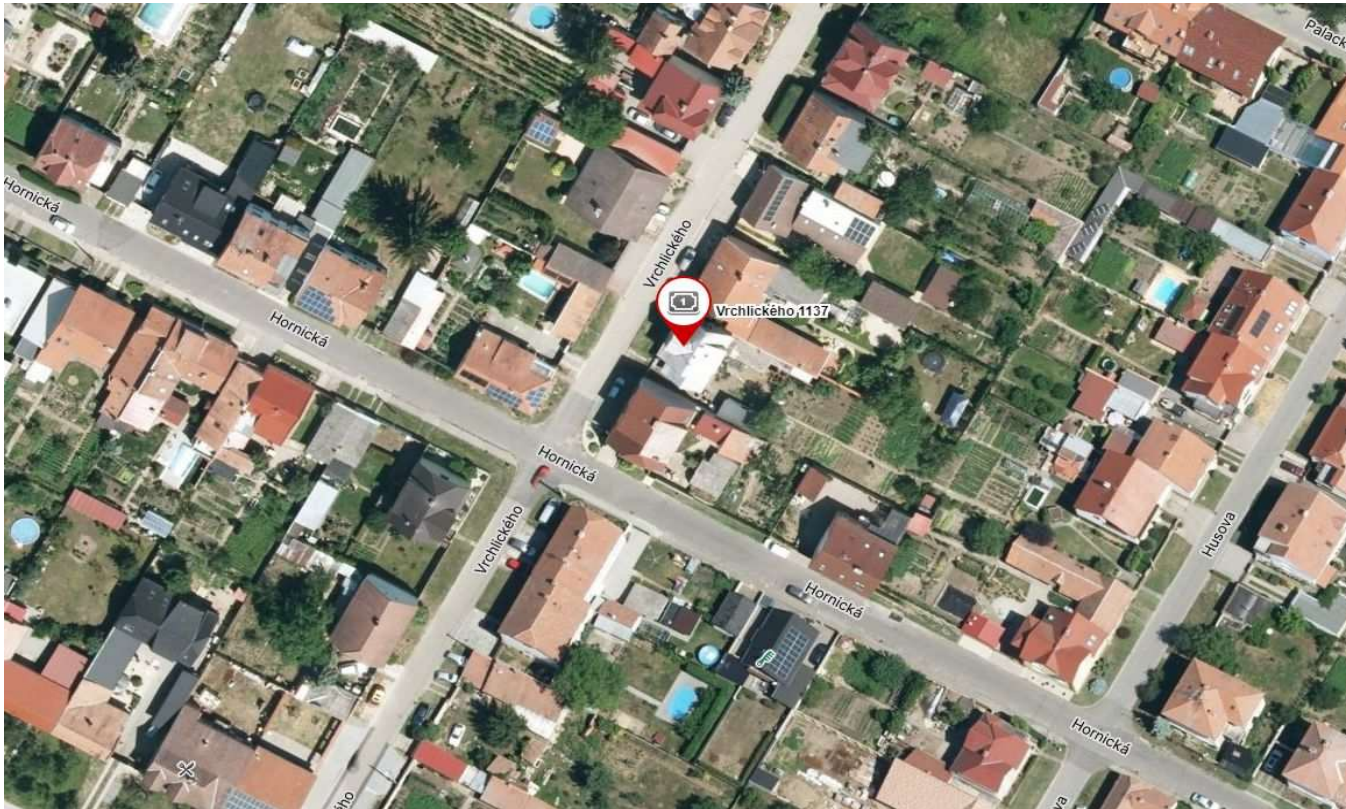
Popis technického stavu stavby

Dům je obydlen, ale vykazuje známky zanedbané údržby, zejména v podkroví a v suterénu. Konstrukce stěn, stropů i střechy nesou známky dlouhodobě zanedbané údržby. Střešní konstrukce a krytina jsou v zachovalém stavu, beze stop po zatékání. Celkově je technický stav domu možné charakterizovat jako stavbu před celkovou rekonstrukcí. Údržba je zanedbaná. Některé prvky s krátkou životností vyžadují výměnu, např. podlahové povlaky i podklady (původně dřevěná dlažba). Dům je možné trvale a plnohodnotně užívat po provedení dílčích oprav, související se zanedbanou údržbou.

Příslušenství stavby

Příslušenstvím k domu jsou vedlejší stavby, Sklad s dílnou a samostatná garáž na parc.č. 1868. Sklad s dílnou je přízemní objekt s přístupem ze dvora, zděný se střechou s nízkým sklonem a krytinou z eternitových šablon. Objekt je využíván jen zčásti a jeho údržba je jen na nezbytné úrovni. Samostatná garáž je přízemní, zděný objekt s plochou střechou a živícnou krytinou, s příjezdem vraty ze dvora. Obě vedlejší stavby nejsou zakresleny v KM. Na pozemku parc.č. 1867 je kopaná studna, roubená skružemi o hl. 4m, využívaná pouze pro závlahu. Venkovní úpravy, náležející k domu jsou zpevněné plochy, oplocení a přípojký IS. Před domem je zpevněný nájezd od veřejné komunikace v bráně oplocení a zatravněná předzahrádka na veřejném pozemku.

Umístění nemovitosti v zástavbě obce.



Základní popis zastavěného pozemku:

Pozemek sestává ze dvou parcel, stavební parc.č. 1868 - zastavěná plocha a nádvoří, zastavěné rodinným domem č.p. 1137 a vedlejšími stavbami a navazující parc.č. 1867 - zahrada. Plocha, mimo zástavbu, je využívána jako dvůr a zahrada. Pozemek je jako celek převážně rovinný. Poměr zástavby k celkové výměře pozemku je pro maloměstskou zástavbu považován za příznivý. Vjezd na pozemek je možný vraty v oplocení, z veřejného prostoru, zpevněné komunikace místního významu. V místě je možnost napojení na inž. síť. Nemovitost se nachází v zóně 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Snímek z KM:



ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCENĚNÍ

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena):

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Určení obvyklé ceny:

Cenový předpis: Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.:

ČÁST DRUHÁ -obvyklá cena a tržní hodnota

§ 1a

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Zjištěná cena:

je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

Sjednaná cena:

Peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách. Sjednáva se pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace, pokud tak stanoví zvláštní předpis (dále jen "určené podmínky"). Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň a clo.

Metoda porovnávací:

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

POSUDEK

A) Přehled výměr staveb a pozemků

Pozemek, parc.č.1868, jehož součástí je dům č.p.1137 a parc.č. 1867 k.ú. Dubňany okr.Hodonín LV č. 1369

I) STAVBY

		Zastavěná plocha:	Obestavěný prostor:
Hlavní stavby:			
Rodinný dům č.p.1137		98 m ²	722 m ³
Vedlejší stavby:	Garáž	22 m ²	58 m ³
	Sklad s dílnou	27 m ²	67 m ³
Venkovní úpravy :	nezahrnují se	0 m ²	0 m ³
Zastavěná plocha staveb celkem:		147 m²	

II) VÝMĚRY:

Dům č.p. 1137

Zastavěná plocha:			
1PP	9,05*9,03		81,72 m ²
1NP	9,05*9,03+2,28*7,15		98,02 m ²
2NP (Podkroví)	9,05*9,03+2,28*7,15		98,02 m ²
		Zastavěná plocha domu:	98,02 m²
Obestavěný prostor:			
SPODNÍ STAVBA	9,05*9,03*1,40		114,41 m ³
VRCHNÍ STAVBA	(9,05*9,03+2,28*7,15)*(4,72+4,50)*0,5+3,35*1,45*1,65*0,5*2		459,90 m ³
ZASTŘEŠENÍ	(9,05*9,03-2*1,45*1,65)*3,25*0,5+2,28*7,15*2,40*0,5+1,45*1,65*1,25*0,5*2		147,57 m ³
		Obestavěný prostor domu:	721,89 m³

III) POZEMKY A POROSTY:

zastavěná plocha a nádvoří	parc.č. 1868	o výměře	307 m ²
zahrada	parc.č. 1867	o výměře	466 m ²
Výměra pozemku celkem:			773 m²

IV) PODLAHOVÉ PLOCHY PODLE ÚČELU VYUŽITÍ:

pro účely výpočtu porovnávací ceny.

Místnost		Podlahová plocha (m ²)	Zkosení stropů (m ²)	Koef:	Plocha započítatelná (m ²)
Suterén:					
Sklepní místnost	4,13*4,35 =	17,97	0,00	0,50	8,98
Chodba	2,10*1,35 =	2,84	0,00	0,50	1,42
Sklad	3,59*5,93 =	21,29	0,00	0,50	10,64
Prádelna	1,88*4,18 =	7,86	0,00	0,50	3,93
Komora	4,20*1,70 =	7,14	0,00	0,50	3,57
Přízemí:					
Předsíň	5,45*1,99 =	10,85	0,00	1,00	10,85
Chodba	2,48*1,64 =	4,07	0,00	1,00	4,07
Schodiště	2,18*2,16 =	4,71	0,00	1,00	4,71
Kuchyně	3,93*3,34 =	13,13	0,00	1,00	13,13
Malá chodba	1,65*0,92 =	1,52	0,00	1,00	1,52
Koupelna	2,74*1,79 =	4,90	0,00	1,00	4,90
WC	1,99*0,88 =	1,75	0,00	1,00	1,75
Spíž	1,40*1,65 =	2,31	0,00	1,00	2,31
Obývací pokoj	4,39*4,15 =	18,22	0,00	1,00	18,22
Ložnice	4,20*3,81 =	16,00	0,00	1,00	16,00

Podkroví:

Pokoj 1	4,42*1,96 =	8,66	0,00	1,00	8,66
Chodba	2,18*2,37 =	5,17	0,00	1,00	5,17
Pokoj 2	4,62*3,77 =	17,42	0,00	1,00	17,42
Pokoj 3	3,77*4,16 =	15,68	0,00	1,00	15,68
Kuchyně	4,77*1,98 =	9,44	0,00	1,00	9,44
Koupelna	2,02*1,52 =	3,07	1,01	1,00	2,06

Podlahová plocha celkem: **193,99**Započitatelná plocha : **164,43****Započitatelná plocha celkem : 164 m²****B) Výpočet ceny porovnávacím způsobem****PRAMEN ZJIŠTĚNÍ POROVNATELNÝCH NEMOVITOSTÍ:**

Zdroj: Údaje o prodeích nemovitostí z KN, realitní portály: SREALITY.CZ, REALITY.CZ, CESKEREALITY.CZ, REALITYMORAVA.CZ, POZEMKY.CZ, nástroj výběru nemovitostí VALUO a vlastní databáze realizovaných prodejů. Vybrané nemovitosti k porovnávání, u nichž již byl realizován jejich prodej, pak datum uskutečnění prodeje není od jejich výběru starší než jeden rok. Nemovitosti k porovnání jsou v době výběru lokalizovány v obci oceňované nemovitosti, případně v nejbližším možném okolí.


Aktualizace: květen 24

CHARAKTERISTIKA OBCE:

Město Dubňany leží asi 6 km severně od Hodonína. Vývoj a charakter města byl ovlivněn existencí několika uhelných dolů zásobujících elektrárnu Hodonín. Známa je zdejší výroba slovácké keramiky. Dubňany žijí bohatým kulturním životem. Dokladem je působení několika národopisných souborů. Dubňany jsou také vinařská obec, vinná réva se pěstuje ve vinohradech s krásnými búdami pod Dubňanskú horú. V městě je pošta, mateřská a základní škola, základní umělecká škola, knihovna, lékárna, zdravotnické zařízení, policie, sportovní centrum Želva a SK kuželky a další. Katastrální výměra: 2257 ha Počet obyvatel: 6360 Z toho v produkt. věku: 3930 Průměrný věk: 36,1 Pošta: Ano Škola: Ano Zdravotnické zařízení: Ano Policie: Ano Kanalizace (ČOV): Ano Vodovod: Ano Plynofikace: Ano


V centru města stavební činnost zejména na rozšíření infrastruktury. Tyto změny by měly přispívat postupně mimo jiné i ke zlepšení rozvoje trhu s nemovitostmi, který prozatím nezaznamenává výrazný vzrůst v této lokalitě. Perspektiva v oblasti služeb a rozvoji malých firem. Poptávka po bytech je v posledním období stabilní a mírně převyšuje nad nabídkou.

POROVNÁVANÉ NEMOVITOSTI - PŘEHLED:

1.		Rodinný dům je umístěn na okraji města, je přízemní, podsklepený s obytným podkrovím. K domu náleží zastavěný pozemek a navazující zahrada ve funkčním celku. Přístup k domu je zabezpečen z veřejné komunikace místního významu v ul. Vrchlického, k hlavnímu průčelí. U domu je garáž. Před domem je možnost parkování na veřejném pozemku. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu a plynovodu, odkanalizování je do veřejné kanalizační sítě.			
	RD Dubňany, okr Hodonín	Transakce: prodej XII-23	KS: V-8366/2023	Započít. pl.: 181 m ²	Pl. poz.: 780 m ²


Zdůvodnění použití redukčních koeficientů:

K ₁ - vliv velikosti: větší	1,05	K ₄ - vliv pozemku:	
K ₂ - vliv polohy:		K ₅ - vliv vybavení:	
K ₃ - vliv příslušenství:		K ₆ - stavebně technický stav: lepší	0,95

2.		Rodinný dům je umístěn na okraji souvislé zástavby města, je přízemní, podsklepený s obytným podkrovím. K domu náleží zastavěný pozemek a navazující zahrada ve funkčním celku. Přístup k domu je zabezpečen z veřejné komunikace místního významu v ul. Fr. Vlacha, k hlavnímu průčelí. U domu je garáž a na dům navazuje vedlejší, hospodářská stavba. Před domem je možnost parkování na veřejném pozemku. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu a plynovodu, odkanalizování je do veřejné kanalizační sítě.			
	RD Dubňany, okr Hodonín	Transakce: prodej III-23	KS: V-1785/2023	Započít. pl.: 116 m ²	Pl. poz.: 632 m ²

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů:

K ₁ - vliv velikosti:		K ₄ - vliv pozemku:	
K ₂ - vliv polohy:		K ₅ - vliv vybavení:	
K ₃ - vliv příslušenství:		K ₆ - stavebně technický stav: lepší	0,95

3.		Rodinný dům je umístěn na okraji města, je přízemní, podsklepený s obytným podkrovím. K domu náleží zastavěný pozemek a navazující zahrada ve funkčním celku. Přístup k domu je zabezpečen z veřejné komunikace místního významu v ul. V. Nezvala, k hlavnímu průčelí. Ve dvoře domu je garáž. Před domem je možnost parkování na veřejném pozemku. Dům je napojen na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu a plynovodu, odkanalizování je do veřejné kanalizační sítě.			
		RD Dubňany, okr Hodonín	Transakce: prodej III-23	KS: V-1588/2023	Započít. pl.: 230 m ² Pl. poz.: 619 m ²

Zdůvodnění použití redukčních koeficientů:

K ₁ - vliv velikosti: větší	1,05	K ₄ - vliv pozemku:	
K ₂ - vliv polohy: řadový, koncový	1,05	K ₅ - vliv vybavení:	
K ₃ - vliv příslušenství:		K ₆ - stavebně technický stav:	

Zdůvodnění použití porovnávaných nemovitostí:

Výběr porovnávaných nemovitostí, již zobchodovaných nebo nabízených je podmíněn především:

- podobným vzhledem, konstrukčním a dispozičním uspořádáním
- lokalizací ve srovnatelném prostředí co do kvality a atraktivity (přednost má nemovitost v místě nebo v nejbližším okolí),
- dostatečným souborem relevantních dat o nemovitosti (zast. a užitná plocha, dispozice, výměry pozemků apod),
- obchodovaností (kupní cena, nebo cena nabízená s korekcí na předpokládanou výši budoucí kupní ceny).

Poznámka: Žádná. Žádná nemovitost z výběru se od oceňované nemovitosti zásadně neodlišuje a pokládá se za použitelné pro účely porovnání.

ZJIŠTĚNÍ CENY NEMOVITOSTI POROVNÁNÍM:

Porovnávané nemovitosti:	Cena sjednaná	Koef. red.	Započ. Plocha (m ²)	Porovnání k oceňované nemovitosti:						Jenotková hodnota porovnávané nemovitosti
				K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	
1. RD Dubňany, okr Hodonín	3 500 000 Kč	1,00	181	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	19 301 Kč /m ²
2. RD Dubňany, okr Hodonín	2 200 000 Kč	1,10	116	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	19 898 Kč /m ²
3. RD Dubňany, okr Hodonín	4 000 000 Kč	1,00	230	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	19 174 Kč /m ²

Vyhodnocení: Hodnota max.: 19 898 Kč /m² Hodnota min.: 19 174 Kč /m² Odchylka od průměru: 0,15

Porovnávací jedn. hodnota základní: **19 349 Kč /m²**

K₇ Úprava dle názoru znalce: 0,99

Porovnávací jedn. hodnota: **19 156 Kč /m²**

Započítatelná plocha oceňované nemovitosti: 164 m²

Cena nemovitosti, zjištěná porovnávacím způsobem činí:

3 150 000 Kč

Stručná charakteristika oceňované nemovitosti (podle redukčních koeficientů):

K ₁ - vliv velikosti:	Dle výměr. Promítají se vlivy rozdílů velikostí nemovitostí.
K ₂ - vliv polohy:	Rodinný dům je na okraji obce u málo frekventované, místní komunikace. Okolní zástavba bez negativních účinků.
K ₃ - vliv příslušenství:	Vedlejší stavby tvoří hospodářský objekt, málo využívaný a neudržovaný a garáž, venkovní úpravy: studna, ploty a přípojky IS.
K ₄ - vliv pozemku:	Pozemek rovinný, snadno přístupný od veřejné komunikace.
K ₅ - vliv vybavení:	Dům má vybavení v rozsahu pod běžným standardem. Funkční centrální vytápění a příprava TUV, přívod vody i el. energie, kuch. linka a hygienická zařízení v přízemí využitelné bez závad, v podkroví se závadami.
K ₆ - stavebně technický stav:	Konstrukce stěn, stropů i povrchových úprav přízemí jsou bez znaků poruch statického charakteru. Sféšní krytina i vlastní konstrukce střechy je v použitelném stavu po provedení oprav v rámci zvýšené údržby. Projevuje se zanedbaná údržba. Svislé konstrukce vyzdívané, stropy dřevěné nebo z monolitického betonu. Chybí zateplení domu. Architektura domu představuje standard vůči obvyklé zástavbě v lokalitě.
K ₇ Úprava dle názoru znalce:	Dle aktuálního stavu na trhu nemovitostí v dané lokalitě a regionu nebo v nejbližším okolí.

C) Určení obvyklé ceny

I) PŘEHLED ZJIŠTĚNÝCH HODNOT NEMOVITOSTI:

Výnosová hodnota:	není zjišťována
Zjištěná cena (podle cenového předpisu):	3 192 180 Kč
Porovnávací cena:	3 150 000 Kč

Zdůvodnění rozdílu ceny porovnávací a zjištěné ceny podle cenového předpisu: nemovitosti:

Ceny se od sebe liší cca o 1,3%. Rozdíl zjištěné (vyhláškové) ceny proti obvyklé ceně je zanedbatelný (do 5%). Použije se cena porovnávací.

POROVNÁVACÍ CENA NEMOVITOSTI OPTIMÁLNÍ:

$$C_{opt.} = 3\,150\,000 \text{ Kč}$$

II) REDUKCE CENY, VZHLEDEM K MIMOŘÁDNÝM MOŽNÝM VLIVŮM NA USKUTEČNĚNÍ PRODEJE:

1) Vlivy užívání nemovitosti	bez vlivu	hodnocení:	1,00
2) Vlivy vlastnických a sousedských vztahů			
	bez vlivu	hodnocení:	1,00
3) Jiné vlivy	bez vlivu	hodnocení:	1,00
Index vyjadřující možné vlivy na uskutečnění prodeje nemovitosti v místě a čase:			$i_s = 1,00$

$$\text{Výsledná cena } (C_{opt.} \times i_s) : 3\,150\,000 \text{ Kč}$$

III) KOMENTÁŘ KE STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI:

Dům je situován v okrajové části města a je přístupný od veřejné komunikace. Podél štítu domu je průjezd k samostatné garáží ve dvoře domu. Konstrukčně se jedná o tradiční, zděnou stavbu v běžné uliční zástavbě.

Dům je přízemní, podsklepený a je se sedlovou střechou s vestavěným podkrovím. Obytnou část domu tvoří v obou nadzemních podlažích celkem pět obytných pokojů, dvě kuchyně a příslušenství.

Možnost dalšího rozšíření domu je reálná.

Zjištěná hladina cen srovnatelných nemovitostí v místě a okolí (rodinných domů s pozemkem, kterého jsou součástí) se ke dni ocenění pohybuje v intervalu od 2,20 až 4,00mil. Kč. Vzhledem velikosti nemovitosti, poloze a technickému i právnímu stavu pokládám za odůvodněné, zvažovat obvyklou cenu nemovitosti, přibližně v polovině tohoto cenového rozpětí.

Celkový vzhled, architektonické řešení a dispoziční uspořádání interiéru domu považuji za standardní, jeho vybavení a celkový technický stav hodnotím celkově jako pro trvalé bydlení vyhovující po realizaci rekonstrukce nebo opravách v rámci zvýšené údržby. Polohu nemovitosti a potenciál jejího budoucího rozvoje a využití hodnotím jako perspektivní, vzhledem k umístění v okrajové lokalitě obce v klidové zóně prakticky bez vnějších vlivů okolní zástavby.

ZÁVĚR - REKAPITULACE

PŘEHLED OCENĚNÍ NEMOVITOSTI:

Pozemek , parc.č.1868, jehož součástí je dům č.p.1137 a parc.č. 1867	k.ú. Dubňany	okr.Hodonín	LV č. 1369
parc.č.1868	zastavěná plocha a nádvoří	parc.č.18687	zahradra

Obvyklá cena nemovitosti :

3 150 000 Kč

Slovy: Tři milióny jedno sto padesát tisíc Kč.

Obvyklá cena práv, spojených s nemovitostí nebo závad, vážnoucích na nemovitosti:

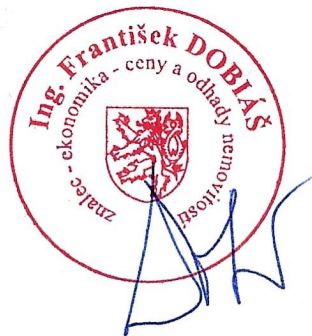
Závady vážnouce na nemovitosti (služebnosti a reálná věcná břemena), které by určoval zvláštní předpis, a které by pro svůj charakter z hlediska celospolečenských zájmů měly být nadále zajištěny, nebyly zjištěny.

Nebylo zjištěno žádné další právo, odpovídající služebnosti nebo reálnému věcnému břemeni, ani jiné právo, např. nájemní, které by se vztahovalo na oceňovanou nemovitost, evidované v Katastru nemovitostí přísl. Katastrálního úřadu. Jiné závazky a práce, vážnouce na nemovitosti nebyly zjištěny.

ing. František Dobiáš

Perunská 46
695 04 Hodonín

V Hodoníně: 21.05.2024



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 4. 10. 1983, čj. ZT 1340/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod pol. č. 043788/2024 znaleckého deníku.

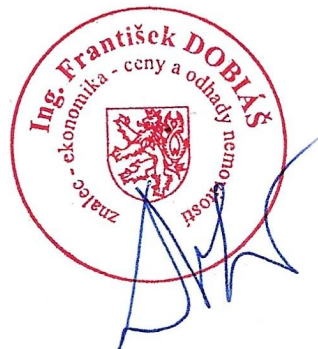
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. FA223524

Poznámka: *Výše smluvní odměny byla s objednatelům sjednána předem.*

ing. František Dobiáš

Perunská 46
695 04 Hodonín

V Hodoníně: 21.05.2024



Přílohy:

Příloha č. 1 - Cena zjištěná (podle platného cenového předpisu)
Příloha č. 2 - Fotodokumentace
Příloha č. 3 - Výpis KN

8 stran
1 strana
1 strana

Příloha č. 1

ke znaleckému posudku č. 4018-10/2024

Ocenění cenou zjištěnou

Předmět ocenění:

Pozemek, parc.č.1868, jehož součástí je dům č.p.1137 a navazující parc.č. 1867, zapsáno na LV č. 1369 v k.ú. Dubňany, obec Dubňany, okr. Hodonín.



Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Vrchlického 1137/11, 696 03 Dubňany
LV:	1369
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Dubňany
Katastrální území:	Dubňany
Počet obyvatel:	6 266

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 599,00\ \text{Kč/m}^2$

Obsah

1. Pozemek, parc.č. 1868 a 1867 s domem č.p. 1137 a přísl.
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 1137
 - 1.3. Sklad a dílna
 - 1.4. Garáž

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,103$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,030$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,070$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,999$$

1. Pozemek, parc.č. 1868 a 1867 s domem č.p. 1137 a přísl.

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,970 = 0,999$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

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	1 599,-	0,999		1 597,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1868	307	1 597,40	490 401,80
§ 4 odst. 1	zahrada	1867	466	1 597,40	744 388,40
Stavební pozemky - celkem			773		1 234 790,20

1.2. Rodinný dům č.p. 1137

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 339,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1PP:	=	81,72 m ²
1NP:	=	98,02 m ²
2NP -PODKROVÍ:	=	98,02 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1PP:	81,72 m ²	2,60 m
1NP:	98,02 m ²	3,00 m
2NP -PODKROVÍ:	98,02 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

SPODNÍ STAVBA:	=	114,41 m ³
VRCHNÍ STAVBA:	=	459,90 m ³
ZASTŘEŠENÍ:	=	147,57 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	721,88 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	98,02 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	277,76 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,83

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo	IV	0,04

domovní čistírna		
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše 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. Kritérium jinde neuvedené: mírně snižující cenu	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,670 = \mathbf{0,575}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_v = 4\,339,- \text{ Kč/m}^3 * 0,575 = 2\,494,92 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 721,88 \text{ m}^3 * 2\,494,92 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 0,970 = 1\,799\,411,92 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 799 411,92 Kč

Rodinný dům č.p. 1137 - zjištěná cena po zaokrouhlení = 1 799 411,90 Kč

slovy: jeden milion sedm set devadesát devět tisíc čtyři sta dvanáct Kč

1.3. Sklad a dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	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 klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Přízemí	7,70*3,50 =	26,95
		2,65 m
		26,95 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba a zastřešení(7,70*3,50)*(2,65) =	71,42
	Obestavěný prostor - celkem:	71,42 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkrovní	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	P	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	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	P	8,10	100	0,46	3,73
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	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů

92,50

Koeficient vybavení K₄:

0,9250

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9250
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 439,84**

Plná cena: 71,42 m³ * 3 439,84 Kč/m³

= **245 673,37 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 80 = 67,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 67,5 % / 100)

* **0,325**

Nákladová cena stavby CS_N

= **79 843,85 Kč**

Koeficient pp

* **0,999**

Cena stavby CS

= **79 764,01 Kč**

Sklad a dílna - zjištěná cena

= **79 764,01 Kč**

1.4. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	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 klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Přízemí 6,40*3,40 =	21,76	2,50 m
21,76 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Přízemí (6,40*3,40)*(2,50) =	54,40
Obestavěný prostor - celkem:		54,40 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	omítané podhledy	S	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	živičná	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	vrata dřevěná	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	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	S 1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S 8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S 5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů				100,00
Koeficient vybavení K ₄ :				1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 718,75
Plná cena: 54,40 m ³ * 3 718,75 Kč/m ³	=	202 300,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 31 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 80 = 61,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 61,3 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_n

Koeficient pp

Cena stavby CS

* 0,387

= 78 290,10 Kč

* 0,999

= 78 211,81 Kč

Garáž - zjištěná cena

= 78 211,81 Kč

Pozemek, parc.č. 1868 a 1867 s domem č.p. 1137 a přísl. - rekapitulace

1.1. Pozemky:

1 234 790,20 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 1137

1 799 411,92 Kč

1.3. Sklad a dílna

79 764,01 Kč

1.4. Garáž

78 211,81 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 1 957 387,74 Kč

Pozemek, parc.č. 1868 a 1867 s domem č.p. 1137 a přísl. - zjištěná cena celkem = 3 192 177,94 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Pozemek, parc.č. 1868 a 1867 s domem č.p. 1137 a přísl.	3 192 177,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 234 790,20 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 1137	1 799 411,90 Kč
1.3. Sklad a dílna	79 764,- Kč
1.4. Garáž	78 211,80 Kč
	<hr/>
	= 3 192 177,90 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 192 180,- Kč

slovy: tři miliony jedno sto devadesát dva tisíc jedno sto osmdesát Kč

FOTODOKUMENTACE:



1NP Obývací pokoj



1NP Kuchyně



1NP Koupelna



1NP Pokoj



2NP Pokoj



2NP Pokoj



2NP Koupelna a WC



2NP Kuchyně



Vedlejší stavba - garáž



Parc.č. 1867 - zahrada

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.03.2024 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 30 INS 18236/2023 pro Petr Budzinski, Mgr.

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586161 Dubňany

Kat.území: 633585 Dubňany

List vlastnictví: 1369

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Ševčík Libor, Vrchlického 1137, 69603 Dubňany	920628/4604	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1867

466 zahrada

zemědělský půdní fond

1868

307 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Dubňany, č.p. 1137, rod. dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1868

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů A:

a) dluhy odpovídající budoucí pohledávce určené individuálně, na splacení jistiny úvěru ve výši 1.070.000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru reg. č. 0099016691242

b) dluhy odpovídající budoucí pohledávce určené druhem a dobou vzniku, ze smlouvy o úvěru reg. č. 0099016691242, a to zejména z jejího porušení, odstoupení od ní, zaplacení cen a poplatků, náhrady nákladů při výkonu práv a povinností, z bezdůvodného obohacení v případě její neplatnosti nebo pokud dluh podle ní nevznikl, to vše do celkové výše 1.123.500,- Kč, vzniklé do 15.01.2037

k zajištění dluhů B:

- peněžité dluhy odpovídající budoucí pohledávce určené právním důvodem, ze zástavní smlouvy reg. č. 10000619358, a to zejména dluhy z titulu náhrady škody, na uhrazení smluvních pokut a na náhradu nákladů, to vše do celkové výše 139.100,- Kč, vzniklé do 15.01.2037

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 1867, Parcela: 1868

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 09:22:20. Zápis proveden dne 08.03.2017; uloženo na prac. Hodonín

V-1293/2017-706

Pořadí k 14.02.2017 09:22

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 09:22:20. Zápis proveden dne 08.03.2017; uloženo na prac. Hodonín

V-1293/2017-706

Související zápisy