

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 956/18/2024

O zjištění administrativní a stanovení obecné (obvyklé, tržní) ceny nemovitostí, jejich součástí a příslušenství, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Boskovice na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko, a to ke dni **5.11.2024 pro majetkoprávní účely.**

Objednatel znaleckého posudku: Obec Sudice, IČO 00841820
se sídlem Sudice 164
680 01 Sudice

Účel znaleckého posudku:

Zjištění administrativní ceny nemovitostí podle platného cenového předpisu a stanovení obecné (obvyklé, tržní) ceny nemovitostí pro majetkoprávní účely

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. 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., vyhlášky č. 481/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., a vyhlášky č. 337/2022 Sb., a vyhlášky č. 434/2023 Sb.), podle stavu ke dni 5.11.2024 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Š m í d
Ludíkov 109, 680 01 Boskovice
telefon: +420
e-mail:



Obecná (obvyklá, tržní) cena nemovitostí, vedených na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko k datu 5.11.2024 činí

3.839.000,-Kč

Počet stran: 17 včetně titulního listu a 31 stran příloh.

Objednateli se předává v jednom vyhotovení

V Ludíkově dne 11.12.2024

Výtisk číslo : 1

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Pro účely majetkoprávního vypořádání

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.11.2024 za přítomnosti znalce, pana [REDACTED] - vlastníka nemovitostí a zástupce objednatele posudku, pana [REDACTED].

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.11.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) Kopie výpisu z LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko včetně informací o nemovitostech, vedených na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko,
- 2) kopie snímků z katastrální mapy pro k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko,
- 3) kopie grafické a textové části z Územního plánu Obce Sudice,
- 4) fotodokumentace oceňovaných nemovitostí,
- 5) mapové podklady dané lokality, včetně snímků z ortofotomapy,
- 6) kopie mapy regionu s vyznačením polohy Obce Sudice a oceňované lokality,
- 7) kopie mapy správního rozdělení ČR – Jihomoravského kraje a katastrálního území dotčeného oceňovanými nemovitostmi,
- 8) informace sdělené znalci panem [REDACTED] - vlastníkem oceňovaných nemovitostí a dále informace získané při místním šetření, konaném na místě samém, informace a doplňující informace o oceňované lokalitě a tržních cenách obdobných staveb a pozemků na území Obce Sudice, získané na OVÚP MěÚ Boskovice a z databáze realitních kanceláří, působících v daném regionu, včetně informací o inženýrských sítích - nadzemních i podzemních, nacházejících se na oceňovaných pozemcích,

9) výpočetní program - program pro oceňování nemovitostí PLUTO - OLT, program - NemExpress AC,

10) literatura: Doc. Ing. A. Bradáč, DrSc. – Úřední oceňování majetku, Doc. Ing. A. Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Nemovitosti vedené na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko

Adresa předmětu ocenění: Sudice
680 01 Sudice

LV: 147

Kraj: Jihomoravský

Okres: Blansko

Obec: Sudice

Katastrální území: Sudice u Boskovic

Počet obyvatel: 449

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 844,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Obec sousedí s městem Boskovice	V	0,90
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Vodovod, elektřina a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Obchod - základní sortiment	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku

ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **499,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

 , 
trvale bytem  , LV: 147, podíl 1 / 1

3.2. Obsah

1. Objekt rodinného domu s obytnou částí čp. 101 v obci Sudice, okres Blansko
2. Hospodářská část objektu rodinného domu čp. 102 se stodolou v obci Sudice, okres Blansko
3. Pozemky stavební a jiné ve funkčním celku vedené na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice, okres Blansko
4. Smíšené trvalé porosty na pozemcích vedených na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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: Vlivy snižující cenu - Celkově zanedbaný stav stavby a akutní havarijný stav hospodářské části objektu	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - Obchod - základní sortiment	III	0,90

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

$$\text{Index trhu } \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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 nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Bez	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,654}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,808}$$

1. Objekt rodinného domu čp. s obytnou částí v obci Sudice, okres Blansko

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	233,85	4,95 m
	233,85 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	1157,56 =
		1 157,56
Obestavěný prostor - celkem:		1 157,56 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	mělké založení bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné s malbou	P	100
8. Fasádní omítky	omítka	P	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba a dřevěné	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba a betonová mazanina	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	P	100
20. Zdroj teplé vody	el. bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprcha	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

65,43

Koeficient vybavení K₄:**0,6543****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	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	120	175	68,57	5,6227
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	120	140	85,71	18,1705
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	120	140	85,71	6,7711
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	120	120	100,00	7,3000
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	80	100	80,00	2,7200
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	50	100	50,00	0,4500
7. Vnitřní omítky	5,80	40,00	1,00	2,32	2,32	100	100	100,00	2,3200
7. Vnitřní omítky	5,80	60,00	1,00	3,48	3,48	30	100	30,00	1,0440
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	80	100	80,00	2,2400

9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	40	100	40,00	0,9200
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100	140	71,43	0,7143
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	80	100	80,00	2,5600
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	80	100	80,00	4,1600
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	80	100	80,00	1,7600
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	60	100	60,00	0,6000
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	40	100	40,00	2,0800
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	60	100	60,00	2,5800
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	100	100	100,00	0,6000
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	60	100	60,00	1,9200
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	30	100	30,00	0,5700
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	100	100	100,00	0,5000
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	100	100	100,00	3,1000
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	50	100	50,00	0,2500
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	50	100	50,00	2,0500
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	50	100	50,00	0,1500
26. Ostatní	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	100	100	100,00	3,4000

Opotřebení:

75,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6543

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 694,32**

Plná cena: 1 157,56 m³ * 3 694,32 Kč/m³

= **4 276 397,06 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 75,1 % /100)

* 0,249

= **1 064 822,87 Kč**

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Nadměrné opotřebení

Srážka za morální opotřebení: 1 064 822,87 * 5 % =

- 53 241,14 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 011 581,73 Kč**

Koeficient pp

* 0,808

Cena stavby CS

= **817 358,04 Kč**

Objekt rodinného domu čp. [obrazek] s obytnou částí v obci Sudice, okres Blansko - cena zjištěná

= **817 358,04 Kč**

2. Hospodářská část objektu rodinného domu čp. [obrazek] se stodolou v obci Sudice, okres Blansko

Stav hospodářské části objektu rodinného domu čp. [obrazek] a stodoly je v havarijním stavu s předpokladem budoucího odstranění této části stavby. Předpokládané náklady na demolicí

hospodářské části objektu a stodoly, včetně odvozu suti, uložení na skládku a využitelnost materiálu s demolicí:

Předpoklad - množství suti - zdivo, dřevo a krytina (demolice, rozřídění + odvoz a uložení na skládku zdivo a krytina) - 780 t + 15 t
z toho množství dřeva - palivo (předpoklad prodej) - 40 m³

Náklady na demolici, odvoz a uložení suti na skládku:

Demolice, rozřídění - 1.800,-Kč / t - celkem 1.431.000,-Kč
Odvoz 290,-Kč / t - celkem 226.200,-Kč
Uložení - 520,-Kč / t - celkem 405.600,-Kč
Předpokládané náklady na odstranění stavby celkem 2.062.800,-Kč

Prodej 40 m³ x 1.000 Kč / m³ - 40.000,- Kč

Pro účely ocenění však vycházím se stavu, že není vydáno žádné povolení odstranění hospodářské části stavby se stodolou, jako součást objektu rodinného domu čp. 102 v Sudicích, a tato část stavby stále slouží svému účelu i když v havarijním stavu, neumožňující jeho užívání .

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.np	523,83	5,65 m
	523,83 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.np	2 959,60
		2 959,60 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	Část
------------	-----------	-----------	------

				standardu	[%]
1. Základy	kamenné bez izolace	100	0,46	P	100
2. Zdivo	zděné	5,20	0,46	P	100
3. Stropy	dřevěné	5,20	0,00	P	100
4. Střecha	dřevěný krov, neumožňující podkrovní	1,00	0,46	P	100
5. Krytina	pálená krytina	1,00	0,00	P	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	5,20	0,00	C	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky	5,80	0,46	P	30
7. Vnitřní omítky	chybí	0,60	0,00	C	70
8. Fasádní omítky	chybí	3,20	0,00	C	40
8. Fasádní omítky	vápenné jednovrstvé omítky	0,00	0,00	P	60
9. Vnější obklady	chybí	0,50	0,00	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	3,10	0,00	C	100
11. Schody	dřevěné	0,50	0,00	P	100
12. Dveře	dřevěné	4,10	0,00	P	100
13. Okna	dřevěná jednoduchá	100	0,00	P	50
13. Okna	chybí	3,40	0,00	C	50
14. Podlahy obytných místností	chybí			C	100
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina			P	30
15. Podlahy ostatních místností	chybí			C	70
16. Vytápění	chybí			C	100
17. Elektroinstalace	motorová			P	100
18. Bleskosvod	chybí			C	100
19. Rozvod vody	chybí			C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí			C	100
21. Instalace plynu	chybí	100,00	0,46	C	100
22. Kanalizace	chybí	100,00	0,46	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	100,00	0,46	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	100,00	0,46	C	100
25. Záchod	chybí	100,00	0,46	C	100
26. Ostatní	chybí	30,00	0,46	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	P	21,20	100	0,46	9,75
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	C	0,90	100	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky	P	5,80	30	0,46	0,80
7. Vnitřní omítky	C	5,80	70	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	40	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	P	2,80	60	0,46	0,77
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00

11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	P	5,20	50	0,46	1,20
13. Okna	C	5,20	50	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	30	0,46	0,14
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	70	0,00	0,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					28,89
Koeficient vybavení K ₄ :					0,2889

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	P	8,20	100,00	0,46	3,77	13,05	140	145	96,55	12,5998
2. Zdivo	P	21,20	100,00	0,46	9,75	33,75	140	140	100,00	33,7500
3. Stropy	P	7,90	100,00	0,46	3,63	12,57	140	140	100,00	12,5700
4. Střecha	P	7,30	100,00	0,46	3,36	11,63	140	140	100,00	11,6300
5. Krytina	P	3,40	100,00	0,46	1,56	5,40	140	140	100,00	5,4000
7. Vnitřní omítky	P	5,80	30,00	0,46	0,80	2,77	140	140	100,00	2,7700
8. Fasádní omítky	P	2,80	60,00	0,46	0,77	2,67			0,00	0,0000
11. Schody	P	1,00	100,00	0,46	0,46	1,59	140	140	100,00	1,5900
12. Dveře	P	3,20	100,00	0,46	1,47	5,09	80	85	94,12	4,7907
13. Okna	P	5,20	50,00	0,46	1,20	4,15	80	85	94,12	3,9060
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	30,00	0,46	0,14	0,48	65	65	100,00	0,4800
17. Elektroinstalace	P	4,30	100,00	0,46	1,98	6,85	70	75	93,33	6,3931
Opotřebení:										95,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,2889
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 631,19

Plná cena: 2 959,60 m ³ * 1 631,19 Kč/m ³	=	4 827 669,92 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 95,9 % /100)	*	0,041
Nákladová cena stavby CS_N	=	197 934,47 Kč
Koeficient pp	*	0,808
Cena stavby CS	=	159 931,05 Kč

Hospodářská část objektu rodinného domu čp. 10 se stodolou v obci Sudice, okres Blansko - cena zjištěná = **159 931,05 Kč**

3. Pozemky stavební a jiné a ve funkčním celku, vedené na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice, okres Blansko

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 365,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * S_{vp}) / S_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1 365,00) / 1 365,00 = \mathbf{0,947}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,800**

Index polohy pozemku **I_P = 1,010**

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 ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Území s archeologickými nálezy II. typu a území zásadního významu pro ochranu hodnot v části pozemků	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,800 * 0,950 * 1,010 = \mathbf{0,768}$$

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	499,-	0,768		383,23

§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění

§ 9 odst. 4 a)	499,-	0,768	0,300	114,97
----------------	-------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	75 (KN)	1 365	383,23	
	Redukční koeficient R = 0,947			362,92	495 385,80
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - manipulační plocha	76 (KN)	1 468	114,97	168 775,96
Stavební pozemky - celkem			2 833		664 161,76

Pozemky stavební a jiné ve funkčním celku vedené na LV = 664 161,76 Kč
číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice, okres Blansko -
cena zjištěná celkem

4. Smíšené trvalé porosty na pozemcích, vedených na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	495 385,80
Celková výměra pozemku	m ²	1 365,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	70,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	25 404,40
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 651,29

Smíšené trvalé porosty na pozemcích vedených na LV = 1 651,29 Kč
číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic,
okres Blansko

4.2. Výsledky analýzy dat

- | | |
|---|--------------|
| 1. Objekt rodinného domu s obytnou částí čp. [obrazek] v obci Sudice, okres Blansko | 817 358,- Kč |
| 2. Hospodářská část objektu rodinného domu čp. [obrazek] se stodolou v obci Sudice, okres Blansko | 159 931,- Kč |
| 3. Pozemky stavební a jiné a ve funkčním celku vedené na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice, okres Blansko | 664 162,- Kč |
| 4. Smíšené trvalé porosty na pozemcích vedených na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko | 1 651,- Kč |

Zjištěná cena - celkem:

1 643 102,- Kč

Zjištěná administrativní cena nemovitostí po zaokrouhlení dle § 50:

1 643 100,- Kč

slovy: Jeden milion šest set čtyřicet tři tisíc jedno sto Kč

5. STANOVENÍ OBECNÉ (OBVYKLÉ, TRŽNÍ) CENY NEMOVITOSTÍ

Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda

Podle zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování způsob porovnávací, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek :

- druhu a účelu
- variabilitě
- vybavenosti
- velikosti
- využitelnosti
- stupni údržby
- umístění (lokalita)
- územní plán
- projevy okolí

Jako podklady pro cenové porovnání se používají zejména :

a) Tržní ceny nemovitostí : dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečně realizovaných cenách jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení - prodejem mezi příbuznými, mezi spřízněnými právníckými osobami, spekulativním prodejem, vysokou cenou při oficiální koupi právnícké osoby od fyzické a společné dělení zisku apod.

b) Realitní inzerce : je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitostí. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Je možno ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho plyne, že cena (jednotková cena) odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Odhad obecné (obvyklé, tržní) ceny nemovitostí

Na základě zjištěné administrativní ceny nemovitostí, jejich součástí a příslušenství, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Boskovice na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko, a to ke dni 5.11.2024 pro majetkoprávní účely dle platného cenového předpisu a na základě dostupných informací o minulých a současných realizovaných prodejkách obdobných staveb, stavebních a jiných pozemků v lokalitě Obce Sudice a v blízkém regionu za poslední období lze konstatovat, že pro stanovení obecné (obvyklé, tržní) ceny oceňovaných nemovitostí je nutno vycházet z metody porovnání již zrealizovaných obchodů a ze současné nabídky a poptávky po obdobných nemovitostech s možností budoucího využití stavby rodinného domu a stavebních pozemků ve smyslu podmínek platného územního plánu Obce Sudice.

Pro stanovení obecné ceny oceňovaných nemovitostí lze vycházet z již dosažených kupních (zrealizovaných) cen obdobných nemovitostí s přihlédnutím k dané lokalitě a významu z hlediska předpokládané budoucí využitelnosti stavby rodinného domu a jednotlivých pozemků.

Na základě poznatků a zjištěných skutečností lze takto odhadnout obecnou (obvyklou, tržní) cenu předmětných oceňovaných nemovitostí.

Vzhledem k současnému stavu na trhu s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě lze konstatovat, že administrativní cena stavby RD je mírně nižší než cena obecná (obvyklá, tržní) a též cena pozemků stavebních, dle cenového předpisu je ve skutečnosti nižší než cena obecná (obvyklá, tržní) v daném místě a čase, a to zejména v návaznosti na skutečné a zejména předpokládané budoucí využití stavby a jednotlivých pozemků v dané lokalitě a jejich specifika.

S přihlédnutím k výše uvedeným okolnostem uvažuji pro stanovení tržní ceny u předmětných nemovitostí – stavebních a jiných pozemků s tržní cenou ve výši:

a) **1.200,-Kč/m² u pozemku jiného - zahrnutého v územním plánu k zastavění, v druhu ostatní plocha – způsob využití manipulační plocha ve funkčním celku se stavbou RD nezasít'ovaného**

a

b) **760,-Kč/m² u pozemku stavebního zastavěného v druhu zastavěná plocha a nádvoří - zastavěného stavbou RD čp. s obytnou a hospodářskou částí a stodolou (s omezujícími vlivy pro případnou novou výstavbu)**

Vzhledem k současnému stavu mezi nabídkou a poptávkou na trhu s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě a na základě porovnání kupní síly, poměru nabídky a poptávky předmětného typu nemovitostí v dané lokalitě a s přihlédnutím k současnému a zejména k budoucímu předpokládanému stavu využitelnosti stavby, či jejich částí a pozemků a na základě zjištěného stavu a posouzení již zrealizovaných obchodů se

srovnatelnými nemovitostmi obdobného typu v širokém okolí,
stanovují :

**Obecná (obvyklá, tržní) cena nemovitostí, vedených na LV číslo 147
pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko k datu
5.11.2024 činí**

3.839.000,- Kč

příčemž

obecná (obvyklá, tržní) cena nemovitosti – stavby RD čp. 147 s obytnou a
hospodářskou částí a stodolou činí

1.040.000,-Kč

a

obecná (obvyklá, tržní) cena nemovitosti – pozemků stavebních a jiných,
zahrnutých v územním plánu k zastavění , činí

2.799.000,-Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je zjištění administrativní a stanovení obecné (obvyklé, tržní) ceny nemovitostí, jejich součástí a příslušenství, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, Katastrální pracoviště Boskovice na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko, a to, ke dni 5.11.2024 pro majetkoprávní účely.

6.2. Odpověď

REKAPITULACE CENY ADMINISTRATIVNÍ A CENY OBECNÉ

Administrativní cena nemovitostí vedených na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko k datu 5.11.2024 po zaokrouhlení dle § 46 činí

1.643.100,-Kč

Obecná (obvyklá, tržní) cena nemovitostí vedených na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko k datu 5.11.2024 činí

3.839.000,-Kč

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21.5.2001 č.j.: Spr.1956/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 956/18/2024 evidence posudků. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 956/18/2024.

V Ludíkově dne 11.12.2024

Ing. Jan Š m í d
Ludíkov 109
680 01 Boskovice
telefon: +420
e-mail:



Zpracováno programem NEMExpress AC verze 3.14.11.1

8. PŘÍLOHY

- 1) Kopie výpisu z LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko včetně informací o nemovitostech, vedených na LV číslo 147 pro obec Sudice a k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko,
- 2) kopie snímků z katastrální mapy pro k.ú. Sudice u Boskovic, okres Blansko,
- 3) kopie grafické a textové části z Územního plánu Obce Sudice,
- 4) fotodokumentace oceňovaných nemovitostí,
- 5) mapové podklady dané lokality, včetně snímků z ortofotomapy,
- 6) kopie mapy regionu s vyznačením polohy Obce Sudice a oceňované lokality,
- 7) kopie mapy správního rozdělení ČR – Jihomoravského kraje a katastrálního území dotčeného oceňovanými nemovitostmi