

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 1413-81/2008

o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 437 na ulici Nábřežní na cizím pozemku p.č. 156/2 a 156/3, bez příslušenství a pozemků zaps. na LV č. 354 pro k.ú. Budišov nad Budišovkou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava, kraj Moravskoslezský



Objednatel posudku:

Č.j. 013 EX 1749/07-57  
JUDr. Milan Dobeš  
Exekutorský úřad Brno-Město  
Smetanova 17  
602 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni  
25.8.2008

Podle stavu ke dni 25.8.2008 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Sedláček  
Lidická 5  
746 01 Opava

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a přílohy LV č. 354, geometrický plán, snímek katastrální mapy, informace o parcelách, rozhodnutí MÚ a fotodokumentaci. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních + 1x založeno

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení Č.j. 013 EX 1749/07-57 ze dne 30.7.2008 soudního exekutora JUDr. Milana Dobeše je provedeno ocenění rodinného domu č.p. 437 na ulici Nábřežní na cizím pozemku p.č. 156/2 a 156/3, bez příslušenství a pozemků zaps. na LV č. 354 pro k.ú. Budišov nad Budišovkou, obec Budišov nad Budišovkou, okres Opava, kraj Moravskoslezský.

### 2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Rodinný dům č.p. 437  
Nábřežní 437  
747 87 Budišov nad Budišovkou

Region: Moravskoslezský

Okres: Opava

Katastrální území: Budišov nad Budišovkou

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.8.2008 za přítomnosti pana Pavla Milona.

### 4. Podklady pro vypracování odhadu:

- 1- Výpis z KN, LV č. 354 pro k.ú. Budišov nad Budišovkou, vyhotovený dálkovým přístupem dne 7.11.2007 - viz příloha znal. posudku
- 2- Informace o parcelách č. 156/2 a 156/3 vyhotovené dne 4.8.2008 - viz příloha znal. posudku
- 3- Snímek katastrální mapy - viz příloha znal. posudku
- 4- Projektová dokumentace „Stavební úpravy a obytná podní vestavba“ vyhotovená panem Gala Vintrem z 07/2005
- 5- Informace sdělené vlastníkem nemovitosti panem Pavlem Milonem
- 6- Fotodokumentace nemovitosti pořízená dne 25.8.2008
- 7- Geometrický plán č. 556-26/2005 pro změnu hranice a vyznačení změny vnějšího obvodu budovy vyhotovený Ing. Jaroslav Kašlík ověřený dne 6.6.2005 Ing. Romanem Novotným, souhlas katastrálního úřadu ze dne 27.6.2005 č. 774/2005. - viz příloha znal. posudku
- 8- Usnesení Č.j. 013 EX 1749/07-57 ze dne 30.7.2008 soudního exekutora JUDr. Milana Dobeše
- 9- Rozhodnutí Mě. Úřadu Budišov nad Budišovkou č.j. 1135/05-Ma ze dne 9.9.2005 - viz příloha znal. posudku

### 5. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z KN LV č. 354 pro k.ú. Budišov nad Budišovkou, vyhotovený dálkovým přístupem dne 7.11.2007 jsou vlastníky nemovitosti:

**SJM Milon Pavel, rč. 631229/6309 a Milonová Viera, rč. 636218/6292**

**Nábřežní 437**

**747 87 Budišov nad Budišovkou**

## 6. Celkový popis nemovitosti:

### Určení charakteru nemovitosti:

Dům č.p. 437 svou hospodářskou částí navazuje na RD na p.č. 156/7. Má jedno nadzemní podlaží v celkové zastavěné ploše upravený k obytným účelům. Stavbu zařazují dle §2. písm. a. Vyhl. č. 501/2006 Sb. za rodinný dům.

### Místopis

Město Budišov nad Budišovkou je méně významným městem regionu a má 3199 obyvatel dle Lexikonu obcí. leží v kotlině mezi Oderskými vrchy a pohořím Nízkého Jeseníku v nadmořské výšce 512 m, 30 km západně od Opavy. K městu byly integrovány obce Staré Oldřůvky, Podlesí a Guntramovice. V místě je železniční stanice vedoucí do Suchboly nad Odrou. Dopravní spojení se správním centrem Opavou dále zajištěno autobusovou dopravou. Město má vybudovanou úplnou obchodní síť, možnosti zaměstnání v soukromých provozovnách různého zaměření (LINASET s.r.o., K-K GENERAL CORP, s.r.o., FIRMA STRÜBER & CO.s.r.o.). Zdravotnictví - ordinace všeobecných a odborných lékařů; školství - MŠ, ZŠ, ZUŠ. Nachází se zde několik restaurací, penzion, autokemp, rekreační středisko zálesí, jsou zde příznivé podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku, t. Pro město byl schválen územní plán 14.2.2002.

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné části města vzdálené od centra cca 250 m v těsné blízkosti vodoteče Budišovka, přístupný ze zpevněné misní komunikace. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a areál kovošrotu, v místě běžný hluk od dopravy. Rodinný dům situován na cizích pozemcích p.č. st.156/2, která je ve vlastnictví ČR - pozemkový fond a část na p.č. st.156/3, která je ve vlastnictví Města Budišov nad Budišovkou, pozemek je užíván na základě nájemních smluv. Vlastník obdržel nabídku k odkoupení těchto pozemků vč. pozemku p.č. 134 - zahrady tvořící jednotný funkční celek s RD. Na základě výše uvedeného geometrického plánu byla provedena změna hranic pozemku s vyznačením vnějšího obvodu budovy. Převod pozemků nebyl doposud realizován tudíž není proveden zápis do KN.

Dům je napojen na přípojku vody, nn, kanalizace, v místě je možnost napojení na plyn. Přístup a sítě po veřejných pozemcích.

## 7. Obsah odhadu:

- a) Hlavní stavby
  - a) Rodinný dům

## 8. Popis objektů a pozemků:

- a) Hlavní stavby
  - a) Rodinný dům

Jedná se o rodinný dům, který byl součástí původní zemědělské usedlosti, je přízemní, nepodsklepený, krytý sedlovou střechou bez obytného podkrovní, obsahující byt 2+1, kotelnu, sklady a garáž s dílnou. Současným vlastníkem byla v roce 2005 zahájena na základě výše uvedeného stavebního povolení rekonstrukce RD s uvažovanou půdní vestavbou. Doposud byla provedena přístavba vstupní části s WC, byly vyměněny prvky krátkodobé životnosti, bylo provedeno odizolování domu. Půdní vestavba nebyla zahájena. Oceňení je provedeno jako nedokončená stavba, opotřebení je stanoveno analytickou metodou.

Dispoziční řešení:

1.NP - vstupní veranda 8.8 m<sup>2</sup>, WC 1.4 m<sup>2</sup>, spíž 1.3 m<sup>2</sup>, pokoj 13.9 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 30.2 m<sup>2</sup>, kuchyňský kout 7 m<sup>2</sup>, chodba 5 m<sup>2</sup>, koupelna 5.7 m<sup>2</sup>, sklad 5.5 m<sup>2</sup>, garáž dílna 51 m<sup>2</sup>, kotelna 20 m<sup>2</sup>, sklad paliva 9.7 m<sup>2</sup>. Celkem 159,5 m<sup>2</sup>.

## B. Odhad

### Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

### Věcná hodnota dle cenového předpisu 3/2008 Sb.

#### a) Hlavní stavby

#### a) Rodinný dům - § 5

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkrovní: nemá podkrovní

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:  $15,35 \cdot 9,95 + 5,75 \cdot 9,6 + 11,42 \cdot 2,01 = 230,89 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	230,89 m <sup>2</sup>	2,85 m

#### Obestavěný prostor:

1.NP:  $(15,35 \cdot 9,95 + 5,75 \cdot 9,6 + 11,42 \cdot 2,01) \cdot (2,85 + 0,1) = 681,12 \text{ m}^3$

zastřešení:  $(15,35 \cdot 9,95 + 5,75 \cdot 9,6) \cdot (4,3/2) = 447,05 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem:  $= 1\,128,17 \text{ m}^3$

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N – nadstandard, P = podstandard, C – nevyskytuje se.

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	kamenné pásy s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti	S	100,00
2. Zdivo:	zděné tl. do 80 cm	S	100,00
3. Stropy:	dřevěné trámové s rovným podhledem a klenby	S	100,00

4. Střecha:	sedlová	S	100,00
5. Krytina:	osinkocementové šablony	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	dvouvrstvě vápenné omítky	S	100,00
8. Fasádní omítky:		S	100,00
9. Vnější obklady:	chybí	C	100,00
10. Vnitřní obklady:	běžné obklady	S	100,00
11. Schody:	dřevěné	P	100,00
12. Dveře:	hladké plně dveře	S	100,00
13. Okna:	dřevěná použita s izolačním trojsklem	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:	betonové s běžným povrchem	S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:	keramické dlažby	S	100,00
16. Vytápění:	ústřední s kotlem na TP	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
18. Bleskosvod:	chybí	C	100,00
19. Rozvod vody:	plastové trubky	S	100,00
20. Zdroj teplé vody:	boiler an	S	100,00
21. Instalace plynu:	chybí	C	100,00
22. Kanalizace:	plastové potrubí	S	100,00
23. Vybavení kuchyně:	běžný elektrický sporák	S	100,00
24. Vnitřní vybavení:	vana + umyvadlo	S	100,00
25. Záchod:	standardní splachovací	S	100,00
26. Ostatní:	chybí	C	100,00

Výpočet koeficientu  $K_4$ :

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

26. Ostatní:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					94,46
Koeficientu vybavení K <sub>v</sub> :					0,9446

#### Výpočet stupně rozestavěnosti nedokončené stavby:

(OP = původní objemový podíl, K = Koeficient pro přepočet obj. podílu,

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz. [%]	Dok. [%]
1. Základy:	8,20	100,00	1,00	8,20	8,69	100,00	8,6900
2. Zdivo:	21,20	100,00	1,00	21,20	22,45	100,00	22,4500
3. Stropy:	7,90	100,00	1,00	7,90	8,36	100,00	8,3600
4. Střecha:	7,30	100,00	1,00	7,30	7,73	100,00	7,7300
5. Krytina:	3,40	100,00	1,00	3,40	3,60	100,00	3,6000
6. Klempířské konstrukce:	0,90	100,00	1,00	0,90	0,95	100,00	0,9500
7. Vnitřní omítky:	5,80	100,00	1,00	5,80	6,14	50,00	3,0700
8. Fasádní omítky:	2,80	100,00	1,00	2,80	2,96	80,00	2,3680
9. Vnější obklady:	0,50	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
10. Vnitřní obklady:	2,30	100,00	1,00	2,30	2,43	50,00	1,2150
11. Schody:	1,00	100,00	0,46	0,46	0,49	100,00	0,4900
12. Dveře:	3,20	100,00	1,00	3,20	3,39	100,00	3,3900
13. Okna:	5,20	100,00	1,00	5,20	5,50	100,00	5,5000
14. Podlahy obytných místností:	2,20	100,00	1,00	2,20	2,33	50,00	1,1650
15. Podlahy ostatních místností:	1,00	100,00	1,00	1,00	1,06	0,00	0,0000
16. Vytápění:	5,20	100,00	1,00	5,20	5,50	100,00	5,5000
17. Elektroinstalace:	4,30	100,00	1,00	4,30	4,55	100,00	4,5500
18. Bleskosvod:	0,60	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
19. Rozvod vody:	3,20	100,00	1,00	3,20	3,39	100,00	3,3900
20. Zdroj teplé vody:	1,90	100,00	1,00	1,90	2,01	100,00	2,0100
21. Instalace plynu:	0,50	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
22. Kanalizace:	3,10	100,00	1,00	3,10	3,28	100,00	3,2800
23. Vybavení kuchyně:	0,50	100,00	1,00	0,50	0,53	100,00	0,5300
24. Vnitřní vybavení:	4,10	100,00	1,00	4,10	4,34	100,00	4,3400
25. Záchod:	0,30	100,00	1,00	0,30	0,32	100,00	0,3200
26. Ostatní:	3,40	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:				94,46	Rozestavěnost:		92,8980

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(PDK = procento dokončené konstrukce,

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

Konstrukce, vybavení	PDK [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. část	Opotř. z celku	
1. Základy:	S	8,69	90,0	7,82	8,42	100	150	66,67	5,6136
	S	8,69	10,0	0,87	0,94	3	80	3,75	0,0352
2. Zdivo:	S	22,45	90,0	20,20	21,74	100	130	76,92	16,7224
	S	22,45	10,0	2,25	2,42	3	80	3,75	0,0908
3. Stropy:	S	8,36	100,0	8,36	9,00	100	130	76,92	6,9228
4. Střecha:	S	7,73	100,0	7,73	8,32	100	110	90,91	7,5637
5. Krytina:	S	3,60	100,0	3,60	3,87	40	45	88,89	3,4400
6. Klempířské konstrukce:	S	0,95	100,0	0,95	1,02	40	45	88,89	0,9067
7. Vnitřní omítky:	S	3,07	100,0	3,07	3,30	3	53	5,66	0,1868

8. Fasádní omítky:	S	2,37	50,0	1,19	1,28	40	45	88,89	1,1378
9. Vnější obklady:	S	2,37	50,0	1,19	1,28	3	45	6,67	0,0854
10. Vnitřní obklady:	C	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
11. Schody:	S	1,22	100,0	1,22	1,31	3	40	7,50	0,0983
12. Dveře:	P	0,49	100,0	0,49	0,53	100	110	90,91	0,4818
13. Okna:	S	3,39	100,0	3,39	3,65	20	50	40,00	1,4600
14. Podlahy obytných místností:	S	5,50	100,0	5,50	5,92	20	50	40,00	2,3680
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,17	100,0	1,17	1,26	3	47	6,38	0,0804
16. Vytápění:	S	0,00	100,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
	S	5,50	50,0	2,75	2,96	30	35	85,71	2,5370
17. Elektroinstalace:	S	5,50	50,0	2,75	2,96	3	20	15,00	0,4440
18. Bleskosvod:	C	4,55	100,0	4,55	4,90	3	30	10,00	0,4900
19. Rozvod vody:	C	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
20. Zdroj teplé vody:	S	3,39	100,0	3,39	3,65	3	35	8,57	0,3128
21. Instalace plynu:	S	2,01	100,0	2,01	2,16	10	20	50,00	1,0800
22. Kanalizace:	C	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
23. Vybavení kuchyně:	S	3,28	100,0	3,28	3,53	3	40	7,50	0,2648
24. Vnitřní vybavení:	S	0,53	100,0	0,53	0,57	15	20	75,00	0,1275
25. Záchod:	S	4,34	100,0	4,34	4,67	3	35	8,57	0,1002
26. Ostatní:	S	0,32	100,0	0,32	0,34	3	35	8,57	0,0291
26. Ostatní:	C	0,00	0,0	0,00	0,00			0,00	0,0000
<b>Účet upravených obj. podílů:</b>				92,92	<b>Opotřebení:</b>				53,1791

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>1</sub> (dle výpočtu):	*	0,9446
Polohový koeficient K <sub>2</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>3</sub> (příl. č. 38):	*	2,0310
Základní cena upravená	-	4 393,33 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	-	1 128,17 m <sup>3</sup> * 4 393,33 Kč/m <sup>3</sup> = 4 956 423,11 Kč
Výpočet nedokončené stavby:		
Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,928980
Nedokončená stavba	=	4 604 417,94 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou		
Opotřebení analytickou metodou: 53,1791 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	2 448 588,02 Kč
<b>Rodinný dům - zjištěná cena</b>	<b>=</b>	<b>2 155 829,92 Kč</b>

**Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení**

a) Rodinný dům	2 155 830,- Kč
<b>Cena objektů činí celkem</b>	<b>2 155 830,- Kč</b>

## Porovnávací metoda

### Popis oceňované stavby

Název : Rodinný dům - Bn13  
 Druh nemovitosti: Rodinné domy  
 Konstrukce: zděné  
 Počet nadzemních podlaží: 1  
 Poloha: samostatně stojící  
 Podkroví: ne  
 Výtah: ne  
 Přípojky: voda, nn, kanalizace  
 Technický stav objektu: špatný  
 Příslušenství nemovitosti: není  
 Garáž: v objektu  
 Stáří objektu: 100 roků

### Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Možka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 128,00 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	230,90 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	165,00 m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha	PUH	159,50 m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha	PUČ	73,30 m <sup>2</sup>

### Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	1,000
2. Správní funkce	0,97	1,03	1,000
3. Poptávka po koupi nemovitosti	0,90	1,10	0,950
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,020
5. Obchod a služby	0,94	1,06	1,000
6. Školství	0,94	1,06	1,000
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	1,000
8. Kultura, sport	0,94	1,06	1,000
9. Hotely ap.	0,98	1,02	1,000
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,950
1. Životní prostředí	0,94	1,06	1,000
2. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	1,020
3. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,000
4. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	1,000
5. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
6. Převládající zástavba	0,94	1,06	1,000
7. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	0,980
8. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	0,990
9. Územní plán	0,94	1,06	1,060

20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	0,950
21. Typ stavby	0,94	1,06	0,970
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,100
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	0,900
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,350
29. Údržba stavby	0,85	1,10	0,900
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	0,850
31. Názor odhadce	0,90	1,10	0,900
<b>Skledný koeficient:</b>			0,212

### Přehled porovnatelných nemovitostí

<b>Objekt č.: 1</b>	<b>Název: Rodinný dům BaB</b>		
Adresa	Mírová 574, Budišov nad Budišovkou		
Popis: Jedná se o rodinný dům zděný podsklepený cca z 1/4 zastavěné pl. LNP, polovina dvojdomku, přizemí krytý sedlovou střechou s využitým podkrovím do 2/3 zastavěné pl. LNP, umístěný v klidné lokalitě města Budišova nad Budišovkou zastavěnou rodinnými domy. Nemovitost je vzdálena od centra cca 500 m. Dům pochází z roku 1931, cca v roce 1953 byla přistavěna přístavba vstupní části s pokojem a garáží, která je s domem provozně propojena. V roce 1995 byla provedena nová elektroinstalace, byla provedena výměna oken a nová fasáda.			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	74 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	364 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	129 m <sup>2</sup>
Garáž	imino objekt	Výtah	ne
		Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné		
Připojky	voda, m, dešťová kanalizace, žumpa, možnost plyn		
Příslušenství	hospodářská stavba		
<b>žadovaná nebo kupní cena</b>			
Pramen zjištění ceny	smlouva o převodu nemovitosti		
Požadovaná cena	980 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	1,00
		Cena po úpravě	980 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS <sub>1</sub> )	Přepočtené jedn. ceny (SJTC <sub>1</sub> )
Obestavěný prostor:	830,00 m <sup>3</sup>	1 180,72 Kč/m <sup>3</sup>	2 629,67 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	218,29 m <sup>2</sup>	4 489,44 Kč/m <sup>2</sup>	9 998,75 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem	187,31 m <sup>2</sup>	5 231,97 Kč/m <sup>2</sup>	11 652,49 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	177,00 m <sup>2</sup>	5 536,72 Kč/m <sup>2</sup>	12 331,23 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	93,53 m <sup>2</sup>	10 477,92 Kč/m <sup>2</sup>	23 336,13 Kč/m <sup>2</sup>
<b>hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti</b>			
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00
3. Poptávka nemovitosti	0,95	4. Přírodní okolí	1,02
5. Obchod a služby	1,00	6. Školství	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00
9. Hotely upod.	1,00	10. Struktura zaměstnanosti	0,95
11. Životní prostředí	1,00	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	0,99	14. Orientace ke světovým stranám	1,02
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,00
17. Parkovací možnosti	1,01	18. Obyvatelstvo v okolí	1,00
19. Územní plán.	1,06	20. Inženýrské sítě	0,95
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00
		23. Regulace nájemného	1,10

24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,45	29. Údržba stavby	1,00
30. Pozemky k objektu celkem	0,95	31. Názor odhadce	1,00	<b>Součin dílčích koeficientů - Is</b>	<b>0,449</b>

**Objekt č.: 2      Název: Rodinný dům - Moravice**

Adresa: Moravice 59, Moravice

Popis: Jedná se o přízemní rodinný dům podsklepený pod cca 1/6 plochy přízemí, bez podkrovní, nacházející se v intravilánu obce Moravice. Na dům ze severní strany navazuje přístavba vedlejší hospodářské stavby. Objekt pochází z 1/2 předminulého století. Stav domu je vzhledem ke stáří a absenci potřebné údržby relativně špatný, zejména pokud se týká prostor suteréních, schodišť, zavhání zdí, stavu omítek a konstrukce krovu (do objektu zatéká), ve špatném stavu je stropní konstrukce, stropy jsou prohnuté, opadává omítka. V roce 1973 byla provedena modernizace domu s vybudováním soc. zařízení a drobných oprav.

Druh nemovitosti: Rodinné domy      Poloha: samostatně stojící

Stáří objektu: 150 roků      Stav objektu: špatný

Počet nadz. podlaží: 1      Počet podzemních podlaží: 1

Výměra pozemku: 1188 m<sup>2</sup>      Zastavěná plocha: 194 m<sup>2</sup>

Garáž: není      Výtah: ne      Podkrovní: ne

Svislé konstrukce: zděné

Přípojky: voda, nn, žumpa

Příslušenství: hospodářská část

**Požadovaná nebo kupní cena**

Pramen zjištění ceny: smlouva o převodu nemovitosti

Požadovaná cena: 500 000,- Kč      Koef. úpravy ceny: 1,00      Cena po úpravě: 500 000,- Kč

**Výměry a jednotkové ceny**

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS)	Přeypočtené jedn. ceny (SJTC)
Obestavěný prostor:	161,94 m <sup>3</sup>	430,31 Kč/m <sup>3</sup>	5 003,66 Kč/m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	222,83 m <sup>2</sup>	2 243,86 Kč/m <sup>2</sup>	26 091,43 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem:	188,70 m <sup>2</sup>	2 649,71 Kč/m <sup>2</sup>	30 810,56 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	170,00 m <sup>2</sup>	2 941,18 Kč/m <sup>2</sup>	34 199,73 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	75,00 m <sup>2</sup>	6 666,67 Kč/m <sup>2</sup>	77 519,38 Kč/m <sup>2</sup>

**Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti**

1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,98	3. Poptávka nemovitostí	0,95
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,96	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,95	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,95	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	0,99
13. Dopravní podmínky	0,96	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	0,99	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	0,99	19. Územní plán	0,94	20. Inženýrské sítě	0,80
21. Typ stavby	0,98	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	0,20	29. Údržba stavby	0,90
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	<b>Součin dílčích koeficientů - Is</b>	<b>0,086</b>

<b>Objekt č.: 3</b>		<b>Název: RD - Vítkov</b>	
Adresa		Oderská 211, 749 01 Vítkov	
Popis: Jedná se o jednogenerační, částečně podsklepený, přízemní, samostatně stojící, zděný rodinný dům krytý sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím umístěný v klidné, okrajové lokalitě města Vítkov zastavěné rodinnými domy. RD pochází z konce předminulého století, před cca 30 lety proběhla celková modernizace domu. V daném místě a čase odpovídá nabídka obdobných nemovitostí poptávce.			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	110 roků	Stav objektu	dobry
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	214 m <sup>2</sup>	Zastavěná plocha	97 m <sup>2</sup>
Garáž	není	Výtah	ne
		Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné		
Připojky	voda, plyn, nn, kanalizace		
Příslušenství	vedlejší stavba		
<b>Požadovaná nebo kupní cena</b>			
Pramen zjištění ceny		smlouva o převodu nemovitosti	
Požadovaná cena	550 000,- Kč	Koef. úpravy ceny	1,00
		Cena po úpravě	550 000,- Kč
<b>Výměry a jednotkové ceny</b>			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS,)	Přepočtené jedn. ceny (SJTČ,)
Obestavěný prostor:	508,70 m <sup>2</sup>	1 081,19 Kč/m <sup>2</sup>	3 097,96 Kč/m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha podlaží celkem:	142,63 m <sup>2</sup>	3 856,13 Kč/m <sup>2</sup>	11 049,09 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha podlaží celkem:	102,73 m <sup>2</sup>	5 353,84 Kč/m <sup>2</sup>	15 340,52 Kč/m <sup>2</sup>
Hrubá užitná plocha:	93,33 m <sup>2</sup>	5 893,07 Kč/m <sup>2</sup>	16 885,58 Kč/m <sup>2</sup>
Čistá užitná plocha:	70,72 m <sup>2</sup>	7 777,15 Kč/m <sup>2</sup>	22 284,10 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitosti</b>			
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00
4. Přírodní okolí	1,01	5. Obchod a služby	1,00
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,00
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám	1,00
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	0,98
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,36
30. Pozemky k objektu celkem	0,93	31. Názor odhadce	0,95
		3. Poptávka nemovitosti	0,95
		6. Školství	1,00
		9. Hotely apod.	1,00
		12. Poloha k centru	1,00
		17. Parkovací možnosti	1,00
		20. Inženýrské sítě	1,00
		23. Regulace nájemného	1,10
		26. Příslušenství nemovitosti	1,00
		29. Údržba stavby	1,00
		Součet dílčích koeficientů - Is	0,349

## Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUC
1. Rodinný dům BnB	2 629,67	9 998,75	11 652,49	12 331,23	23 336,13
2. Rodinný dům - Moravice	5 003,66	26 091,43	30 810,56	34 199,73	77 519,38
3. RD - Vítkov	3 097,96	11 049,09	15 340,52	16 885,58	22 284,10
SJC - minimum	2 629,67	9 998,75	11 652,49	12 331,23	22 284,10
SJC - průměr	3 577,00	15 713,00	19 268,00	21 139,00	41 047,00
SJC - maximum	5 003,66	26 091,43	30 810,56	34 199,73	77 519,38
Index oceňovaného objektu	0,212	0,212	0,212	0,212	0,212
JCO - minimum	557,00	2 120,00	2 470,00	2 614,00	4 724,00
JCO - průměr	758,00	3 331,00	4 085,00	4 481,00	8 702,00
JCO - maximum	1 061,00	5 531,00	6 532,00	7 250,00	16 434,00
Výměry oceňované stavby	1 128,00	230,90	165,00	159,50	73,30
CO - minimum	628296	489508	407550	416933	346269
CO - průměr	855024	769128	674025	714720	637857
CO - maximum	1196808	1277108	1077780	1156375	1204612

## Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 346 269,- Kč

Průměrná: 730 151,- Kč

Maximální: 1 277 108,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 730151 - [0,15 * (1277108 - 346269)] = 590 525,15 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - BnB - výsledná cena

=

590 525,15 Kč

## C. Rekapitulace

**Věcná hodnota:**

**Věcná hodnota objektů:** 2 155 830,- Kč

**Stanovená věcná hodnota celkem:** 2 155 830,- Kč

**Porovnávací cena:**

**Porovnávací cena celkem:** 590 530,- Kč

**Obvyklá cena:**

**590 000,- Kč**

slovy: pětsetdevadesát tisíc Kč

posudek vypracován  
V Opavě  
28. srpna 2008

Ing. Jan Sedláček  
Lidická 5  
746 01 Opava





**Informace o parcele**

**Parcelní číslo:** st. 156/2  
**Výměra [m<sup>2</sup>]:** 62  
**Katastrální území:** Budišov nad Budišovkou 615501  
**Číslo LV:** 10002  
**Typ parcely:** Parcela katastru nemovitosti  
**Mapový list:** ODRY,7-1/2  
**Určení výměry:** Graficky nebo v digitalizované mapě  
**Druh pozemku:** zastavěná plocha a nádvoří  
**Budova na parcele:** č.p. 437

**Vlastník, jiný oprávněný****Vlastnické právo**

Jméno	Adresa	Podíl
Česká republika		

**Správa nemovitosti ve vlastnictví státu**

Jméno	Adresa	Podíl
Pozemkový fond České rep. bliky	Husinecká 1024/11a, Praha, Žižkov, 130 00	

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

**Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Platnost k 04.08.2008 11:45:37

### Informace o parcele

<b>Parcelní číslo:</b>	<b>st. 156/3</b>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	111
Katastrální území:	Budišov nad Budišovkou 615501
Číslo LV:	646
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	ODRY,7-1/2
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	<u>č.p. 437</u>

### Vlastník, jiný oprávněný

#### Vlastnické právo

Jméno	Adresa	Podíl
Město Budišov nad Budišovkou	Halaškově náměstí 2, Budišov nad Budišovkou, 747 87	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

#### Seznam BPEJ

Parce a nemá evidované BPEJ

#### Omezení vlastnického práva

##### Název

Věcné břemeno (podle listiny)

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava

Platnost k 04.08.2008 11:45:37



# VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosaavadní stav		Nový stav										
Katastrální území	Parcelní číslo	Označení pozemku podle ÚP	Výměra parcely		Druh pozemku	Návrh stavby	Cena pozemku	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
			ha	m <sup>2</sup>				Stavba podle ÚP	Stavba podle ÚP	Stavba podle ÚP	Stavba podle ÚP	
13 09	1553/1	st.1553/1	7	63	st.1553/1	1	0	st.1553/1	15002	4	64	0
								st.1553/2	15002		69	0
13 09	1553/2	st.1553/2	7	72	st.1553/2	2	0	st.1553/1	15002	4	75	0
								st.1553/2	15002		74	0
13 09		<b>Společn.</b>	<b>15</b>	<b>135</b>								

Návrh stavby: 1:1000

## Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Katastrální území	Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dluh parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dluh parcely
		ha	m <sup>2</sup>		Katastr. nemovitost	zahr. podle zeměpisných souřadnic		ha	m <sup>2</sup>	
	nepodl.	6	94	0						
			65	0						
	nepodl.	6	75	0						
		1	04	0						
		7	75							

Seznam pozemků je jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jinými právními předpisy.

## METRICKÝ PLÁN

číslo, název pozemku a označení číselné územní evidence budovy do KN

Ing. Jaroslav KAŠŤÁK  
 Štola 19, 746 01 Čadca  
 IČO 47915992  
 555-2677566  
 Čpava  
 Budšov nad Budšovkou  
 Budšov nad Budšovkou  
 Čpava 74/2  
 IČO 146140000, IČO 146140000  
 IČO 146140000, IČO 146140000  
 IČO 146140000, IČO 146140000

Návrh stavby a přesnosti odpovídá právním předpisům



Stavba podle ÚP a ÚP

Ing. Roman NOVOTNÝ

Číslo: 0/8.000a Číslo: 000/2000b

Územní rozhodnutí je závazné, pokud není stanoveno jinak. Územní rozhodnutí je závazné, pokud není stanoveno jinak. Územní rozhodnutí je závazné, pokud není stanoveno jinak.

Katastrální území podle ÚP a ÚP



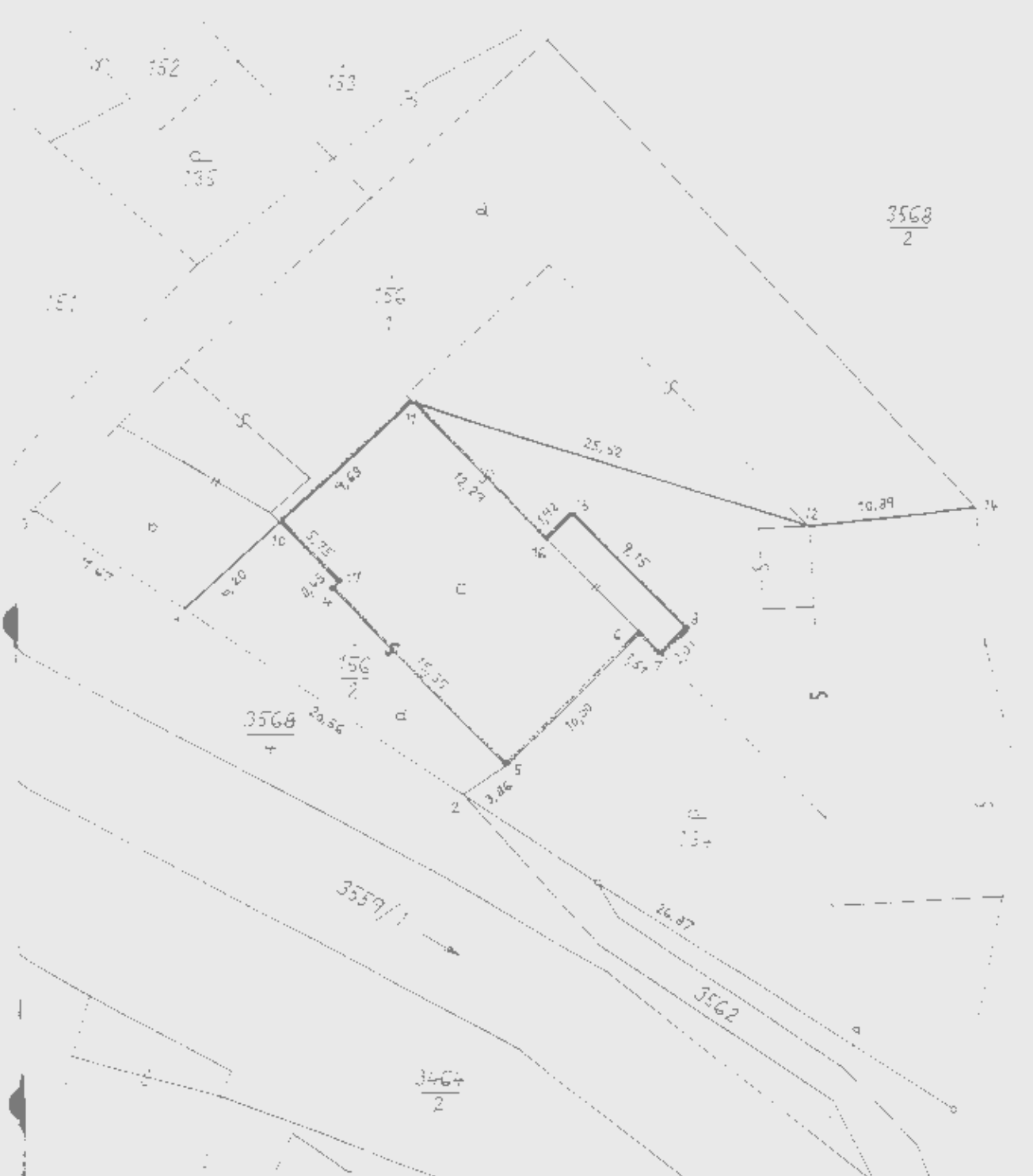
Stavba podle ÚP a ÚP

Ing. Simona DROZDOVA

Číslo: 0/8.000a Číslo: 000/2000b

Územní rozhodnutí je závazné, pokud není stanoveno jinak. Územní rozhodnutí je závazné, pokud není stanoveno jinak. Územní rozhodnutí je závazné, pokud není stanoveno jinak.

Stavba podle ÚP a ÚP



S O J Ě A D N I C (S-JTSK)

N	-----	Pozn.-----
11	1102037 38	sloupek plotu
12	1102047 76	sloupek plotu
13	1102031 28	sloupek plotu
14	1102036 33	roh budovy
15	1102043 38	roh budovy
16	1102037 33	roh budovy
17	1102138 26	roh budovy
18	1102056 61	roh budovy
19	1102062 36	sloupek plotu
20	1102032 45	roh budovy
21	1107028 41	roh budovy
22	1102028 54	roh budovy
23	1102029 09	roh budovy
24	1102131 18	roh budovy
25	1107132 79	roh budov
26	1107033 88	roh budovy

3526

436.17

Městský úřad Budišov nad Budišovkou  
Halašskovo nám. 2, 747 87 Budišov nad Budišovkou  
odbor bytového hospodářství, služeb, životního prostředí,  
výstavby a územního plánování

Č.j. 1135/05-Ma  
Vyřizuje: Malec Pavel  
Pracoviště: Partyzánska 229

Budišov nad Budišovkou, dne 9.9.2005

Rozhodnutí nabylo právní moci

dne 12.9.2005

Město

Budišov nad Budišovkou

městský úřad

Halašskovo nám. 2, PSČ 747 87, IČ 289 015

## ROZHODNUTÍ

Městský úřad Budišov nad Budišovkou, odbor bytového hospodářství, služeb, životního prostředí, výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 písm. c) a § 138a zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal žádost o výjimku z obecně technických požadavků, kterou dne 25.8.2005 podal

**Pavel Milon, Nábřeží 437, 747 87 Budišov nad Budišovkou,**

**Viera Milonová, Nábřeží 437, 747 87 Budišov nad Budišovkou**

(dále jen "stavebník"), a podle § 138a odst. 2 a 3 stavebního zákona

**p o v o l u j e**

výjimku z ustanovení § 17 odst. 5 pro stavbu

**stavební úpravy a obytná podněl vestavba  
Budišov nad Budišovkou, Nábřeží č.p. 437**

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 156/2 v katastrálním území Budišov nad Budišovkou.

Stavba obsahuje:

- k severní straně domu bude provedena přístavba obsahující vstupní zářveň, chodbu, WC, spíž, sklad dílny hobby, do dílny hobby hmlou osazena vrata, od kterých požárně nebezpečný prostor zasáhne na cizí pozemky

Účastníci řízení:

Pavel Milon, Viera Milonová, Pozemkový fond České republiky, územní pracoviště Opava

Odůvodnění:

Dne 25.8.2005 podal stavebník žádost o vydání povolení výjimky z obecně technických požadavků na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno řízení

Stavební úřad oznámil zahájení řízení znávaním účastníkům řízení a dotčeným úřadům státní správy. Stavební úřad podle ustanovení § 61 odst. 2 stavebního zákona upustil od ustíhého jednání a místního šetření, protože mu poměry staveniště byly dobře známy a žádost poskytovala dostatečné podklady pro posouzení stavby a stanovil, že ve lhůtě do 8.9.2005 mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a připomínky a dotčené úřady státní správy svá stanoviska.

Stavební úřad v provedeném řízení zkoumal, zda jsou splněny podmínky, na které je v § 138a odst. 2 a 3 stavebního zákona možnost povolení výjimky vázána

Povolením výjimky se neohroží bezpečnost, ochrana zdraví a života osob ani sousední pozemky či stavby. Účelu sledovaného obecnými technickými požadavky na výstavbu obsaženými ve vyhlášce OÚP bude v daném případě dosaženo i řešením podle povolené výjimky

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Námítky účastníků nebyly v řízení uplatněny

Upozornění:

• Povolení výjimky nenahrazuje rozhodnutí potřebná pro umístění a provedení předměraé stavby.

**Poučení o odvolání:**

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Odhově územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Moravskoslezského kraje v Ostravě, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

  
Pavel Mařec  
Stavební úřad



**Obdrželi:**

účastníci (doručenky)  
Pavel Milon, Nábřeží 437, 747 87 Budišov nad Budišovkou  
Viera Milonová, Nábřeží 437, 747 87 Budišov nad Budišovkou  
Pozemkový fond České republiky, územní pracoviště Opava, Horní náměstí 2, 746 87 Opava

## Fotodokumentace

