

Znalecký posudek číslo 4239 - 39/19

o obvyklé hodnotě rodinného domu č.p. 13 v obci Kadov, postaveném na pozemku parc.č. st. 8/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. st. 8/1, st. 8/2, 109/1 a 109/2, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo na LV č. 11 pro k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo.



Objednatel :

Radek Zahradník
Žerotínovo náměstí 641/15
750 02 Přerov

Účel posudku :

Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro veřejnou dražbu

Oceněno ke dni:

15.1.2019

Posudek vypracoval :

Ing. Jaromír Šuma
soudní znalec a odhadce majetku pro věci nemovité
Renčova 1939/11, 621 00 Brno
IČ: 403 79 817
tel.: +420 602 868 215,
e-mail: jaromir.suma@seznam.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a přílohy.

V Brně, dne 11.února 2019

OBSAH :

Zadání	strana
1. Nález	3
1.1. Podklady pro ocenění	3
2. Posudek – ocenění nemovitostí	4
2.1. Cena zjištěná dle cenového předpisu	7
2.2. Výnosová hodnota nemovitostí	14
2.3. Srovnávací metoda nemovitostí	14
2.4. Závěrečná rekapitulace	17
3. Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí a vyhodnocení rizik	17

Přílohy**Příloha 1 – Situace širších vztahů a letecký snímek****Příloha 2 – Informace o pozemcích (LV č.11)****Příloha 3 – Kopie katastrální mapy 1:1000****Příloha 4 – Srovnatelné pozemky**

1. NÁLEZ

1.1. PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

- 1.a.: Informace z katastru nemovitostí, LV č. 11, k.ú. Kadov, vyhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo.
- 1.b.: Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Kadov v měřítku 1:1000.
- 1.c.: Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
- 1.d.: Místní šetření, provedené dne 10.11.2018 zhotovitelem ocenění Ing. Jaromírem Šumou za účasti paní Dany Kubáskové, vlastníka nemovitosti.
- 1.e.: Vyhláška MF č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.
- 1.f.: Informace a sdělení získaná při místním šetření od paní Dany Kubáskové.
- 1.g.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 10.11.2018.
- 1.h.: Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetního serveru (www.reality.cz, www.nemovitosti.cz, www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, www.cscom.cz).
- 1.ch.: Knihovna znalce.

2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Definice : Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazývána cenou obvyklou.

Obvyklou cenu nemovitostí nelze spočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost. Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí (HN)
- výnosové hodnoty nemovitostí (HV)
- srovnávací hodnoty nemovitostí (HS)

Z výsledků stanovení výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné. Nejdůležitější z těchto hodnot je srovnávací hodnota, neboť je v ní promítnut reálný trh s nemovitostmi.

Při stanovení konečné obvyklé ceny je nutno rovněž přihlídnout k případným omezujícím podmínkám (věcná břemena, nájemní smlouvy).

V ČR není stanovena žádná závazná metodika k určení obvyklé ceny nemovitosti, je objektivně daná až samotným realizovaným prodejem.

Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 13 v obci Kadov, postaveném na pozemku parc.č. st. 8/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. st. 8/1, st. 8/2, parc.č. 109/1 a 109/2, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo na LV č. 11 pro k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé hodnotě nemovitostí zapsaných na LV č. 11 pro k.ú. Kadov pro veřejnou dražbu.

Informace o nemovitosti

Vlastník	Kubásková Dana, Klášterní dvůr 932, 664 61 Rajhrad.
LV č.	11
Katastrální území	Kadov (kód 661961)
Obec, okres	594237, Znojmo (CZ0627)
Vlastnictví stavby	
	Část obce, č.p./č.e., způsob využití, parc.číslo, výměra, druh Kadov, 13, rodinný dům, st. 8/1, 756 m ² , zastavěná plocha a nádvoří,
Vlastnictví pozemku	
	Parc.číslo, výměra, druh St. 8/1, 756 m ² , zastavěná plocha a nádvoří, St. 8/2, 137 m ² , zastavěná plocha a nádvoří, 109/1, 130 m ² , zahrada, 109/2, 50 m ² , zahrada,

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 10.11.2018 za účasti paní Dany Kubáskové.

Nájemní smlouva

Na základě informací získaných při místním šetření není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. Objekt nebyl znalci při místním šetření zpřístupněn.

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době dle informací z katastru nemovitostí LV č. 11 pro k.ú. Kadov v oddíle C – omezení vlastnického práva nejsou evidována žádná omezení.

Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění rodinného domu č.p. 13 v obci Kadov, postaveném na pozemku parc.č. st. 8/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. st. 8/1, st. 8/2, parc.č. 109/1 a 109/2, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo na LV č. 11 pro k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění rodinného domu č.p. 13 v obci Kadov, postaveném na pozemku parc.č. st. 8/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. st. 8/1, st. 8/2, parc.č. 109/1 a 109/2, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo na LV č. 11 pro k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí jako podklad pro veřejnou dražbu.

Odhad obvyklé ceny předmětu dražby – věci nemovitých

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice obvyklé ceny dle zákona číslo 151/1997 Sb., ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda porovnávací (tržní, srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých.

S věcmi nemovitými tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit. Pro ocenění bude proto použito metody: porovnávací.

Stanovení ceny věcí nemovitých metodou porovnávací:

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů věcí nemovitých nebo nabízených srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci věcí nemovitých.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá (prodejní) cena, se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovité věci.

Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům č.p. 13 se nachází na okraji zástavby Obce Kadov s příjezdem po místní komunikaci se zpevněným živičným povrchem. Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt s valbovou střechou, který je osazen v rovinatém terénu a z inženýrských sítí je napojen pouze na elektřinu, voda je odebírána z vlastní studny, napojení na kanalizaci a plyn není provedeno. Dle předložených podkladů a dostupných informací předaných při místním šetření byl dům postaven a od té doby i užíván na konci předminulého století. Stavebně - technický stav je hodnocen odborným odhadem znalce jako havarijní, nosné zdivo i krov se rozpadá.

Rozdělení oceňovaných objektů

- 1) Parc.č. st.8/1 - zastavěná plocha a nádvoří
- 2) Parc.č. st.8/2 - zastavěná plocha a nádvoří
- 3) Parc.č. 109/1 - zahrada
- 4) Parc.č. 109/2 - zahrada
- 5) Rodinný dům se šikmou střechou

Poznámka : vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty nejsou cenotvorné a k hlavním objektům tvoří doplňkovou funkci.

2.1. CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., a vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018 (oceňovací vyhláška).

2.1.1 Parc.č. st.8/1 - zastavěná plocha a nádvoří

2.1.1.1 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.60
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.2185

$$I_o = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2185$$

2.1.1.2 Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.1.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	297,-
$ZC = ZC_v \times l_u = 1359 \text{ Kč} \times 0.2185 = 297 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.8450
$I = l_o \times l_t \times l_p = 1.000 \times 0.940 \times 0.899$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	250,97
Cena za celou výměru 756.00 m^2	= Kč	189.729,54
Parc.č. st.8/1 - zastavěná plocha a nádvoří	Cena celkem Kč	189.730,-

2.1.2 Parc.č. st.8/2 - zastavěná plocha a nádvoří

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.2.1 Výpočet l_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.60
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.2185

$$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2185$$

2.1.2.2 Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Čelkem		0.00

$$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	297,-
$ZC = ZC_v \times l_u = 1359 \text{ Kč} \times 0.2185 = 297 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.8450
$I = l_o \times l_t \times l_p = 1.000 \times 0.940 \times 0.899$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	250,97
Cena za celou výměru 137.00 m^2	= Kč	34.382,21
Parc.č. st.8/2 - zastavěná plocha a nádvoří	Cena celkem Kč	34.382,-

2.1.3 Parc.č. 109/1 - zahrada

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.3.1 Výpočet l_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.60
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.70
Ostatní obce		
3. Poloha obce	6	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	2	0.85
Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.2185

$$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2185$$

2.1.3.2 Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	297,-
$ZC = ZC_v \times l_u = 1359 \text{ Kč} \times 0.2185 = 297 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.8450
$I = l_o \times l_t \times l_p = 1.000 \times 0.940 \times 0.899$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	250,97
Cena za celou výměru 130.00 m^2	= Kč	32.625,45
Parc.č. 109/1 - zahrada	Cena celkem Kč	32.625,-

2.1.4 Parc.č. 109/2 - zahrada

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.4.1 Výpočet l_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.60
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.2185

$$l_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2185$$

2.1.4.2 Výpočet l_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Čelkem		0.00

$$l_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.4.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	297,-
$ZC = ZC_v \times l_u = 1359 \text{ Kč} \times 0.2185 = 297 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.8450
$I = l_o \times l_t \times l_p = 1.000 \times 0.940 \times 0.899$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	250,97
Cena za celou výměru 50.00 m^2	= Kč	12.548,25
Parc.č. 109/2 - zahrada	Cena celkem Kč	12.548,-

2.1.5 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

2.1.5.1 Popis

Přízemní, nepodsklepený rodinný dům s valbovou postavený na konci řadové zástavby na konci předminulého století.

Konstrukce: Stěny jsou vyzděny ze smíšeného zdiva na smíšených základech bez izolace proti zemní vlhkosti, omítky jsou vápenné hladké s nátěrem, nebo malbou, zčásti opadané, střecha je valbová s taškovou krytinou a klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu - žlaby a svody, okna jsou dřevěná, dvojíta ven a dovnitř otevíravá, dveře rámové náplňové do dřevěných zárubní, podlahy prkenné, nebo cementobetonové dlaždice, popř. bet. mazanina, vytápění lokální kamny na tuhá paliva, elektroinstalace světelná, voda z vlastní studny pouze studená, kanalizace není, plyn není, WC suché, hygienické vybavení chybí.

Dispoziční uspořádání:

Přízemí: průjezd do dvora, chodba, kuchyně, pokoj, sklad, komora, suché WC.

2.1.5.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem. podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

2.1.5.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(14.32 \cdot 9.18) \cdot 2.58 + (7.17 \cdot 2.26) \cdot 2.45$	=	378.86 m ³
Zastřešení	$(11.5 \cdot 9.17 \cdot 3.3/2) + ((14.32 - 11.5) \cdot 9.17 \cdot 3.3/3)$	=	202.45 m ³
celkem =			581.31 m ³

2.1.5.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.05
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluhl. podílu pozemku k jednotce)		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.06

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.06) \times 1 = 0.940$$

2.1.5.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	3	-0.01
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	-0.03
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		

11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.11

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.11) \times 1.01 = 0.899$$

2.1.5.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	2	-0.01
Dvojdomek, dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	1	-0.08
Na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	1	0.00
Hodnota 1		
5. Napojení na síť (přípojky)	2	-0.05
Přípojka elektro, vl. studna na pozemku		
6. Způsob vytápění stavby	1	-0.08
Lokální na tuhá paliva		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	1	-0.10
Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	1	-0.05
Zanedbatelného rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	3	0.01
Nad 800 m ² celkem		
12. Kriterium jinde neuvedené	1	-0.10
Významně snižující cenu		
13. Stavebně-technický stav	5	0.2400
Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 122 let)		
Celkem *		-0.46

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.46) \times 0.24 = 0.130$$

2.1.5.7 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.901,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.130
It: index trhu		x 0.940
Ip: index polohy		x 0.899
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	208,84
Cena za celý obestavěný prostor 581.31 m ³	= Kč	121.403,02
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	121.401,-

2.1.6. Rekapitulace zjištěných cen

1) Parc.č. st.8/1 - zastavěná plocha a nádvoří	Kč	189.730,-
2) Parc.č. st.8/2 - zastavěná plocha a nádvoří	Kč	34.382,-
3) Parc.č. 109/1 - zahrada	Kč	32.625,-
4) Parc.č. 109/2 - zahrada	Kč	12.548,-
5) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	121.401,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	390.686,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	390.690,-

Hodnota oceňovaného rodinného domu včetně pozemků zjištěná dle cenového předpisu ke dni ocenění 15.1.2019 činí po zaokrouhlení

390 690,- Kč

(slovy : třistadevadesát tisíc šest set devadesát korun českých).

2.2. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Komentář k výnosové hodnotě:

V současné době není dle sdělení paní Dany Kubáskové na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí, právnímu stavu a tržním podmínkám v dané lokalitě, nebyla tato metoda pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí jako podklad pro veřejnou dražbu použita. V daném případě nemá dostatečnou vypovídající schopnost.

2.3. SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Při vizuální prohlídce stavby bylo patrné nevratné porušení a deformace konstrukcí dlouhodobé životnosti a zcela vyčerpanou životnost prvků krátkodobé životnosti.

Vzhledem ke stáří objektu více jak 120 roků lze předpokládat založení na základových pasech z kamenného zdiva v „zámrzné“ hloubce (základová spára v úrovni do 60 cm od povrchu terénu), tj. neodpovídající současným normám ČSN.

Svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva (nepálená cihla, kámen) nejsou izolovány proti zemní vlhkosti a s ohledem na použitý zdící materiál je dodatečná možnost izolování folií pouhou utopí. Ostatní stavební metody jsou neúměrně nákladné a nezajistí většinou požadované izolační schopnosti pod stávajícím zdivem. To se mimo jiné rozpadá, takže izolace základů pod troskami stěn je vyhazování finančních prostředků.

Při prohlídce nemovitosti a konzultaci ze statikem jsem konstatoval, že ze statického hlediska je dům neopravitelný, nebo opravitelný pouze za vysokých a neefektivních stavebních nákladů. Z vyhodnocení stavebně – technického stavu jsem vycházel i při postupu stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí. Při ocenění jsem uvažoval, že daleko ekonomičtější by byla demolice RD.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny a to porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání :

Zjištění ceny porovnáním pozemků za 1 m2											
Lokalita	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. Redukce na Pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 Polo-ha	K2 Veli-kost	K3 Svah	K4 Stav a vyba-vení	K5 Jiné	K6 Úvaha znalce	KC (1-4)	Cena oceň objektu Kč
Jezeřany	569	0,90	512	0,99	0,95	1,00	1,00	1,03	1,01	0,98	522
Jamolice	642	0,90	578	1,03	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,08	535
Trnové Pole	649	0,90	584	1,00	1,00	1,00	1,01	1,03	1,01	1,05	556
Kadov	666	0,90	599	1,00	1,00	1,01	1,03	1,03	1,00	1,07	560
Oleksovice	690	0,90	621	1,01	1,00	1,01	1,03	1,03	1,01	1,09	570
Rybníky	781	0,90	703	1,00	1,03	1,00	1,03	1,03	1,05	1,15	611
Celkem průměr										Kč	559
Minimum										Kč	522
Maximum										Kč	611
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu											
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší – horší)											
K5 Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší – horší)											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší – horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00.											

Poznámka: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné pozemky a to z nabídky prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,95). Podrobný popis srovnávacích objektů viz. příloha č.4 znaleckého posudku.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 522,- Kč/m² až 611,- Kč/m², průměrná hodnota je 559,- Kč/m².

Oceňovaný dům má tyto kladné stránky :

- dobrá dopravní dostupnost
- možnost napojení na inženýrské sítě
- zjednodušené stavební řízení

Uvedený rodinný dům má tyto slabší stránky:

- stavba je v havarijním stavu

Popis srovnávacích objektů je uveden v příloze č. 4. Všechny srovnávané objekty se nachází v obdobné lokalitě jako oceňovaný objekt.

2.3.1. Pozemky parc.č. st. 8/1, st. 8/2, 109/1 a 109/2

Parc. č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Způsob využití
St.8/1	756	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod stavbou
St.8/2	137	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod zbořeníštěm
109/1	130	zahrada	zatrávněná plocha
109/2	50	zahrada	zatrávněná plocha

Celková plocha pozemků zapsaných na LV č. 11 pro k.ú. Kadov je 1073 m².

Obecná hodnota pozemků

Obecná hodnota navržená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména stavebně technickému stavu, právnímu stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou stavbu pro rodinnou rekreaci navržena ve středu uvedeného cenového rozpětí na 560,- Kč.

Jednotková cena pozemků		560,- Kč/m ²
Celková výměra pozemků zapsaných na LV č. 11		1073 m ²
Obecná hodnota pozemků celkem	$560,- \text{ Kč/m}^2 \times 1073 \text{ m}^2$	= 600 880,- Kč

Obecná hodnota po zaokrouhlení = 600 000,- Kč

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb s pozemky.

Při ocenění jsem uvažoval, že daleko ekonomičtější by byla demolice RD, jež by přišla odborným oceněním cca na 150 000,- Kč. O tuto částku jsem ponížil odhad obvyklé ceny stavebního pozemku, který se v této lokalitě nabízí od 522,- do 611,- Kč/m². Při použití průměrné ceny 560,- Kč/m² a výměře pozemků 1073, činí obvyklá hodnota pozemků po zaokrouhlení celkem 600 000,- Kč. Výsledná celková hodnota obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí činí 450 000,- Kč.

2.4. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Cena po zaokrouhlení stanovená:

2.1. Cena zjištěná dle cenového předpisu	390 690,- Kč,
2.2. Výnosovou metodou	nebyla stanovena
2.3. Srovnávací metodou	450 000,- Kč,
z toho cena pozemků	600 000,- Kč,
cena staveb	- 150 000,- Kč.

Pro navržení výsledné hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

3. STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

Věcná břemena

V současné době dle informací z katastru nemovitostí LV č. 11 pro k.ú. Kadov v oddíle C – omezení vlastnického práva nejsou evidována žádná věcná břemena.

Zástavní práva

V současné době dle informací z katastru nemovitostí LV č. 11 pro k.ú. Kadov v oddíle C – omezení vlastnického práva nejsou evidována žádná omezení.

Ostatní rizika

Na oceňovaných nemovitostech dle sdělení paní Dany Kubásové ke dni ocenění nebyly uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

Jedná se o stavbu rodinného domu postavenou v předminulém století, která je v havarijním stavu. Objekt je situovaný na okraji řadové zástavby obce.

Na oceňovaných nemovitostech se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

Stanovení obvyklé hodnoty

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

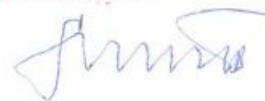
obvyklou hodnotu rodinného domu č.p. 13 v obci Kadov, postaveném na pozemku parc.č. st. 8/1 se všemi součástmi, příslušenstvím a pozemky parc.č. st. 8/1, st. 8/2, parc.č. 109/1 a 109/2, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo na LV č. 11 pro k.ú. Kadov, obec Kadov, okres Znojmo podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitých věcí pro veřejnou dražbu ke dni ocenění 15.1.2019, po zaokrouhlení na:

450 000,- Kč

(slovy : čtyřistapadesáttisíc korun českých).

V Brně, dne 11.února 2019

Ing. Jaromír Šuma
oceňování majetku pro věci nemovité
Renčova 1939/11, 621 00 Brno
IČ: 403 79 817



4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.10.1988, pod č.j. Spr. 4491/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4239-39/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle faktury.

V Brně, dne 11.února 2019

