

## Znalecký posudek č. 6490 - 309 / 2015

Rodinný dům č.p. 261 na pozemku p.č. 1467 včetně příslušenství a pozemků p.č. 1467, 1468/1 a 1468/2 a v k.ú. Moravský Písek, v obci Moravský Písek, v okrese Hodonín



**Objednatel posudku:** EURODRAŽBY.CZ a.s.  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

**Posudek vypracoval:** VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.  
Hradební 1250  
686 01 Uherské Hradiště

Posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Třetí je uloženo v archivu znaleckého ústavu.

V Uherském Hradišti dne 13.10.2015

# 1. ÚVOD

## 1.1. Předmět posudku

Předmětem posudku je rodinný dům č.p. 261 na p.č. 1467, včetně příslušenství a pozemků p.č. 1467, 1468/1 a 1468/2, v k.ú. Moravský Písek, v obci Moravský Písek, v okrese Hodonín.

## 1.2. Účel posudku

Účelem posudku je zjištění ceny obvyklé, jako jednoho z podkladů pro dražbu (§13 zákona 26/2000 Sb. v platném znění) k datu prohlídky, tj. 1.10.2015.

## 1.3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, List vlastnický č. 1579 pro k.ú. Moravský Písek, ze dne 20.7.2015
- Mapa KN (zdroj ČUZK)
- Informace získané při místním šetření dne 1.10.2015
- Vlastní databáze prodejů nemovitostí
- Realitní inzerce

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka proběhla dne 1.10.2015, za přítomnosti paní Hany Černobilové a zástupců znaleckého ústavu ing. Miloslava Smělíka a ing. Jiřího Halámka.

## 1.5. Speciální požadavky zadavatele

Nejsou.

## 1.6. Základ hodnoty

Ve smyslu §13 zákona o veřejných dražbách je podkladem pro odhad ceny předmětu dražby *cena v místě a čase obvyklá*.

Ocenění cenou obvyklou je provedeno podle:

§2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, odst (1): .... 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.

## **Copyright**

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

## 2. NÁLEZ

### 2.1. Vlastnické a evidenční údaje

#### Majetek dle LV č. 1579 pro k.ú. Moravský Písek

<b>Kód katastrálního území:</b>	699233
<b>Název katastrálního území:</b>	Moravský Písek
<b>Kód obce:</b>	586404
<b>Název obce:</b>	Moravský Písek
<b>Počet obyvatel obce:</b>	2 131
<b>Datum stanovení počtu obyvatel:</b>	01.01.2014
<b>Kód okresu:</b>	CZ0645
<b>Název okresu:</b>	Hodonín
<b>Název kraje (oblasti):</b>	Jihomoravský kraj (Jihovýchod)

p.č. 1467 vedená v KN jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 340 m<sup>2</sup>, součástí je stavba Moravský Písek, č.p. 261, bydlení

p.č. 1468/1 vedená v KN jako zahrada o výměře 441 m<sup>2</sup>

p.č. 1468/2 vedená v KN jako zahrada o výměře 304 m<sup>2</sup>

#### Vlastník předmětného majetku:

Dle LV č. 1479 pro k.ú. Moravský Písek je vlastníkem předmětného majetku: Černobilová Hana, Podhájí 261, 696 85 Moravský Písek

### 2.2. Váznoucí závazky

Na LV č. 1579 jsou v části C omezení vlastnického práva uvedena zástavní práva exekutorská, zástavní práva smluvní, rozhodnutí o úpadku, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji. Kopie LV č. 1579 je součástí přílohy znaleckého posudku.

### 2.3. Informace o pronájmu oceňovaného majetku

K oceňovaným nemovitým věcem nebyly vlastníkem ani zadavatelem posudku předloženy nájemní ani jiné smlouvy, které by osvědčovaly existenci užívacích práv pro jinou osobu, nebo právních závad.

Existence takových smluv nebyla zjištěna znalcem ani při šetření ani v průběhu zpracování znaleckého posudku.

## 2.4. Popis majetku

### Celkový popis

<b>Lokalita</b>	Obec Moravský Písek se nachází 23 km severovýchodně od Hodonína a 6 km severozápadně od města Veselí nad Moravou.
<b>Pozice v obci</b>	Oceňovaný rodinný dům je situován v jihozápadní okrajové části obce, v ulici Podhájí, v řadové zástavbě jako vnitřní. Lokalita je užívána v souladu s územním plánem obce pro zástavbu rodinnými domy.
<b>Dostupnost centra</b>	Vzdálenost cca 2,5 km
<b>Převažující zóna</b>	Rodinné domy
<b>Napojení na sítě a komunikace</b>	Dům má provedeny přípojku vody, elektro, plynu a kanalizace, přístup po zpevněné komunikaci p.č. 1482 (vlastník Obec Moravský Písek)
<b>Kapacita sítí</b>	Dostatečná pro rodinné bydlení
<b>Dopravní dostupnost</b>	Zastávka autobusu vzdálená cca 650 m od domu, vlakové nádraží cca 500 m od domu
<b>Dostupnost služeb</b>	Moravský Písek má dobrou občanskou vybavenost, je zde mateřská škola, základní škola 1.- 9.ročník, praktický lékař, stomatolog, hřiště, koupaliště, knihovna, obchody, restaurace, drobné služby, obecní úřad a kostel.
<b>Parkování</b>	U krajnice místní komunikace před domem
<b>Škodlivé vlivy</b>	Nebyly zjištěny
<b>Podnikatelská aktivita</b>	Průměrná
<b>Současný a minulý způsob využití</b>	Rodinný dům s jednou bytovou jednotkou (2+1)
<b>Ostatní, příslušenství</b>	Příslušenství RD tvoří přípojky inženýrských sítí, betonové zpevněné plochy, nefunkční studna, plot a vedlejší stavba. Dle informací sdělených vlastníkem má rodinný dům společnou stěnu a štítovou příčku s přiléhajícím RD č. 231 (domy vznikly rozdělením původního velkého domu).

### 2.4.1. Rodinný dům č.p. 261

<b>Základy</b>	Betonové
<b>Zdivo, podezdívka</b>	Konstrukční systém zděný na tl. 0,45 m
<b>Stropy</b>	Dřevěné omítnuté
<b>Střecha</b>	Sedlová trámová
<b>Krytina</b>	Pálená taška
<b>Klempířské konstrukce</b>	Plechové
<b>Vnitřní omítky</b>	Vápenné štukové
<b>Fasádní omítky</b>	Vápenopískové hladké
<b>Vnější obklady</b>	Chybí
<b>Vnitřní obklady</b>	Chybí
<b>Schody</b>	Chybí
<b>Dveře a vrata</b>	Dřevěné

<b>Okna</b>	Plastová
<b>Podlahy</b>	Betonové s PVC, koberci nebo dřevotříska
<b>Vytápění</b>	ÚT plynové, v současnosti bez kotle
<b>Elektroinstalace</b>	220V
<b>Bleskosvod</b>	Chybí
<b>Rozvod vody</b>	T+S voda, zdroj obecní, ve dvoře zasypaná studna
<b>Ohřev vody</b>	El. bojler
<b>Instalace plynu</b>	Instalován
<b>Kanalizace</b>	Do veřejného řadu
<b>Vybavení kuchyně</b>	Plynový sporák, digestoř
<b>Vnitřní vybavení</b>	Umývadlo, sprchový kout
<b>Záchod</b>	Splachovací
<b>Ostatní</b>	Satelit, internet
<b>Dostavby, přístavby</b>	Neprovedeny
<b>Rekonstrukce, modernizace</b>	v roce 2005 – částečná rekonstrukce sociálního zařízení, odpady do kanalizace, rozvody elektroinstalace, výměna oken
<b>Přístupnost objektu</b>	Z veřejné místní komunikace na p.č. 1482 (vlastník Obec Moravský Písek)
<b>Vnitřní dispozice</b>	Viz níže uvedená tabulka
<b>Úroveň údržby</b>	Průměrná
<b>Závažné nedostatky</b>	Poškození střešní krytiny, zatečení stropů, opad omítek, nedokončené sociální zařízení, chybějící vytápění – původní poškozené
<b>Z roku</b>	cca 1930
<b>Současný a minulý způsob využití</b>	Rodinné bydlení

#### Dispozice

Podlaží	Název místnosti	m <sup>2</sup>
<b>1.NP</b>	chodba	9,26
	kuchyně	10,11
	pokoj	19,34
	komora	4,06
	koupelna s WC	6,70
	pokoj	15,46
	<b>celkem</b>	<b>64,93</b>

## 2.4.2. Pozemky

Jedná se o pozemky vedené ve výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 1579 pro k.ú. Moravský Písek

<b>P.č.</b>	<b>Druh pozemku</b>	<b>Výměra</b>
1467	zastavěná plocha a nádvoří	340
1468/1	zahrada	441
1468/2	zahrada	304

Pozemek je situován v jihozápadní zastavěné části obce, v lokalitě pro rodinné bydlení, s řadovou zástavbou lemující místní komunikaci. Má obdélníkový tvar, mírně svažité, se spádem do zahrady. Část pozemku je zastavěna oceňovaným rodinným domem, zbylá část tvoří dvorek a zahradu. Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace p.č. 1482 ve vlastnictví Obce Moravský Písek.

## 3. POSUDEK

### 3.1. Metodika ocenění

#### 3.1.1. Metoda stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy,
- pozemky (včetně vodních ploch).

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje. U staveb těmito vstupními údaji jsou např.:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti stavby (modernizace, rekonstrukce, nástavby, atd.)
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zast. plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby
- užívání stavby - soulad či nesoulad s kolaudačním rozhodnutím, intenzita užívání, apod.
- ostatní údaje ovlivňující hodnotu stavby (statika, poruchy, vady, apod.)

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické, ekonomické, funkční a strategické opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů. Možno využívat i údaje z cenových map.



Metoda porovnávací u pozemků je založena na dostatečném souboru vstupních dat o realizovaných cenách v posledním období. Při dobré znalosti místních podmínek v regionu je nutno s nimi přednostně pracovat.

### **3.1.2. Metoda stanovení porovnávací hodnoty**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány nebo jsou aktuálně nabízeny na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit parametry stavby či souboru staveb a pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v co nejaktuálnějším časovém horizontu minimálně tři realizované nebo inzerované případy obdobných nemovitostí. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována parametry jako např.:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Užitná plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Konstruktivní systémy
- g) Vybavenost
- h) Fyzické opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno apod.

### **3.1.3. Aplikace metod**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných, nebo nabízených prodejů). Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejdříve zobrazuje situaci na trhu, a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti.

## 3.2. Analýza ocenění majetku

### 3.2.1. Analýza trhu

Analýza trhu je zaměřena na cenotvorné faktory, které je možno z regionálních tržních podmínek získat a aplikovat v předmětném ocenění.

#### Cenotvorné faktory ovlivňující hodnotu majetku

**Atraktivita majetku v lokalitě** – oceňovaný dům stojí v jihozápadní okrajové části obce, v lokalitě domů pro rodinné bydlení, u místní komunikace. Polohu lze hodnotit jako průměrnou.

**Funkční využití** - objekt pro rodinné bydlení, s malým rozsahem příslušenství, ve zhoršeném technickém stavu.

**Kapacita pro bydlení** – rodinný dům s jednobytovou koncepcí 2+1.

**Současná míra využití** – dům je obýván, je podstandardně vybaven, část stavebních prvků je nedokončena, část chybí.

**Zátěž z minulosti** – pro hodnocení případných ekologických zátěží nebo jiných faktorů, ovlivňujících hodnotu staveb nebyly předloženy ani jinou cestou získány informace o existenci těchto vlivů.

**Změna charakteru pozemku** – je založena na potenciální změně jeho využitelnosti v souvislosti s územně plánovací dokumentací. V budoucnu nejsou takové změny předpokládány.

**Inženýrské sítě** – objekt má provedeny přípojky elektrické energie, plynu, vody a kanalizace.

**Klimatická pohoda** – expozice ke světovým stranám je vhodná, míra znečištění ovzduší stejně jako dopravní zátěž je pro danou polohu standardní.

#### **Dopravní napojení a možnost parkování**

Přístup k domu je z místní veřejně užívané komunikace na p.č. 1482, ve vlastnictví Obce Moravský Písek. Parkovací možnosti jsou omezené, pouze u krajnice místní komunikace před domem.

#### **Omezení užívacích práv**

Na LV č. 1579 jsou v části C omezení vlastnického práva uvedena zástavní práva exekutorská, zástavní práva smluvní, rozhodnutí o úpadku, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji. Kopie LV č. 1579 je součástí přílohy znaleckého posudku.

**Zhodnocení nebo znehodnocení stavbou** – jde o stavbu pro rodinné bydlení, s malou kapacitou užitných ploch. Lze konstatovat zhodnocení pozemku existující stavbou, ovšem za předpokladu odstranění technických nedostatků.

## 3.2.2. Ocenění majetku

### 3.2.2.1. Věcná hodnota majetku

#### Seznam oceňovaných objektů

- 3.2.2.2.1. Rodinný dům
- 3.2.2.2.2. Vedlejší stavba
- 3.2.2.2.3 Venkovní úpravy
- 3.2.2.2.4. Pozemky

#### 3.2.2.2.1. Rodinný dům č.p. 261

Zatřídění:

JKSO: 803 60  
Domky rodinné jednobytové

SKP: 46.21.11.00

Domy jednobytové a dvoubytové

Materiálová charakteristika:

zděné z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m2
Zastavěná plocha	7.65*10.71	81,93

Zastavěná plocha celkem: **82 m<sup>2</sup>**

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.NP	7.65*10.71*3.34	273,65
Zastřešení	7.65*10.71*(0.45+3.60/2)	184,35

Celkem: **458,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

#### **Výpočet reprodukční ceny:**

Výchozí hodnota jednotková: 4 855 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Výpočet: 4 855 \* 458,00 = 2 223 590

Výchozí hodnota celková: 2 223 590 Kč

Reprodukční cena celková: **2 068 118 Kč**

Výpočet: 2 068 118 / 458,00 = 4 515,5415

Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 4 515,5415 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

Reprodukční cena jednotková: 4 516 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### **Výpočet věcné hodnoty:**

Stáří: 85 roků

Celková životnost: 100 roků

Výpočet: 100 \* ( 85 \* 85 ) / ( 100 \* 100 ) = 72,250

Míra opotřebení: 72,250 %

Výpočet: 2 068 118 \* ( 1 - 0,72250 ) = 573 903

Věcná hodnota: **573 903 Kč**

### 3.2.2.2.2. Hospodářská budova

Jedná se o zděný objekt původních chlévů a skladu z r. cca 1930. Konstruktivní systém je zděný na tl. zdiva 30 cm, na betonových základech. Je částečně podsklepený, přízemní, zastřešený pultovou střechou s pálenou krytinou. Stropy jsou pouze v části objektu, dřevěné omítnuté. Okna jsou kovová jednoduchá, dveře dřevěné plné (poškozené). Schody do 1.PP jsou cihlové. Dispozičně objekt zahrnuje sklad v 1.PP a prádelnu a dva sklady v 1.NP. Z přípojek je provedena pouze elektrická energie. Technický stav je zhoršený, jsou poškozeny omítky, střešní krytina, klempířské konstrukce, okna, dveře.

Zatřídění:

JKSO: 812 00  
Budovy pro výrobu a služby  
SKP: 46.21.19.00  
Budovy hotelů, restaurací a budovy nebytové jinde  
neuvezené  
Materiálová charakteristika: zděná tl. přes 15 cm

Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
1.PP	1.90*4.33*4.70	38,67
1.NP	14.90*4.33*(2.65+1.45/2)	217,74

Celkem: **256,41 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

#### Výpočet reprodukční ceny:

Výchozí hodnota jednotková: 1 747 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Výpočet: 1 747 \* 256,41 = 447 948  
Výchozí hodnota celková: 447 948 Kč  
Reprodukční cena celková: **369 062 Kč**  
Výpočet: 369 062 / 256,41 = 1 439,3432  
Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 1 439,3432 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Reprodukční cena jednotková: 1 439 Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Výpočet věcné hodnoty:

Stáří: 85 roků  
Celková životnost: 100 roků  
Výpočet: 100 \* 85 / 100 = 85,000  
Míra opotřebení: 85,000 %  
Výpočet: 369 062 \* (1 - 0,85000) = 55 359  
Věcná hodnota: **55 359 Kč**

### 3.2.2.2.3. Venkovní úpravy

Rozsah a charakter příslušenství venkovních úprav (zpevněné plochy, oplocení, přípojka vody, kanalizace, plynu a elektrické energie) je standardní, nejedná se o výjimečné příslušenství typu bazénů, solárních panelů, opěrných zdí a pod..

Vzhledem k uvedenému obvyklému rozsahu není příslušenství venkovních úprav počítáno samostatně a je zahrnuto do jednotkové reprodukční ceny stavby hlavní.

### 3.2.2.2.4. Pozemky

**Hodnota pozemků je stanovena porovnávací metodou.** Tato metoda je založena na srovnání jednotkových cen charakterově podobných pozemků, jež byly v dané, nebo podobné lokalitě obchodovány, nebo jsou aktuálně nabízeny v inzerci. Podpůrným zdrojem srovnání je databáze spolupracujících odhadců profesního sdružení ČSCOM.

#### ***Stavební pozemek, k.ú. Moravský Písek***

Jedná se o p.č. 605, situovanou v jihovýchodní okrajové části obce, v ulici Lesní, naproti Sokolovny a mateřské školy. Dle územního plánu obce je určena k zastavění samostatně stojícím rodinným domem. Má možnost napojení na veškeré inž.sítě, přístupný z veřejné zpevněné komunikace.

Celková výměra: 581 m<sup>2</sup>

Obchodováno v 09/2013 za **377 650,- Kč, tj. 650,- Kč/m<sup>2</sup>**

Zdroj: vlastní databáze 4250 HCMHB

#### ***Stavební pozemek v k.ú. Moravský Písek***

Prodej stavebního pozemku s velkou zahradou v Moravském Písku kolonii. Na rozsáhlém oploceném pozemku o celkové ploše 4138 m<sup>2</sup>, se nachází starší rodinný dům. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě. Uliční šíře je 24 metrů. Nachází se v klidné ulici, v blízkosti jsou potraviny, vlakové nádraží, autobusová zastávka, lesík.

Celková výměra 4 138 m<sup>2</sup>

Nabídková cena: **949 000,- Kč, tj. 229,- Kč/m<sup>2</sup>**

Zdroj: Realitní kancelář PARK realit

#### ***Stavební pozemek v k.ú. Veselí nad Moravou, Za Tratí***

Prodej stavebního pozemku, lokalita Veselí nad Moravou - Za Tratí. Plocha parcely 2100 m<sup>2</sup>. Přístup po zpevněné cestě.

Celková výměra 2 100 m<sup>2</sup>

Nabídková cena **1 690 000,- Kč, tj. 805,- Kč/m<sup>2</sup>**

Zdroj: RK Sluneční reality

#### ***Stavební pozemek v k.ú. Veselí nad Moravou, Pláňany***

Nabízíme k prodeji krásný pozemek vhodný k výstavbě rodinného domu. Nachází se v lukrativní a velmi klidné lokalitě Veselí nad Moravou. Na pozemku je postavena chata je zde studna. V těsné blízkosti je MŠ, obchod, dětské hřiště, vinárna, tenisové kurty, kynologický klub

Celková výměra 650 m<sup>2</sup>

Nabídková cena **1 382 000,- Kč, tj. 650,- Kč/m<sup>2</sup>**

Zdroj: Reality GAIA, spol. s r.o.

### **Analýza:**

Nabídkové a realizované ceny stavebních pozemků ve srovnatelných lokalitách v regionu se pohybují od 229 do 805 Kč/m<sup>2</sup>. Dle databáze cen pozemků ČSCOM se ceny pozemků pro výstavbu rodinných domů v obci Moravský Písek pohybují v rozpětí od 200 do 650 Kč/m<sup>2</sup>.

Na základě posouzení všech uvedených aspektů, se zohledněním zejména výrazně podstandardní výměry pozemku dovozujeme jeho jednotkovou cenu ve výši **200,- Kč/m<sup>2</sup>**.

Číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena	Hodnota
1467	zastavěná plocha a nádvoří	340,00	200,00	68 000,00
1468/1	zahrada	441,00	200,00	88 200,00
1468/2	zahrada	304,00	200,00	60 800,00

Plocha (m<sup>2</sup>): 1 085,00  
Celková hodnota: **217 000 Kč**

### **3.2.2.2.5. Rekapitulace věcné hodnoty**

Název	Věcná hodnota [Kč]
Rodinný dům	573 903
Vedlejší stavba	55 359
Pozemky	217 000
<b>Celkem</b>	<b>846 262</b>

**Věcná hodnota je po zaokrouhlení 846 000,- Kč.**

### 3.2.2.2. Porovnávací hodnota majetku

#### 1) Rodinný dům v Moravském Písku

Dům situovaný v okrajové části obce, v blízkosti oceňovaného, cca 80 m před železničním podjezdem. Je vnitřní řadový, částečným PP a 1.NP. Je z roku 1940, v roce 2009 provedeny fasádní omítky vč. zateplení, plastová okna, vnitřní dveře, střešní krytina, rozvody sítí, koupelna, WC, kuchyň, povrchy podlah. Dům má veškeré inž.sítě vyjma plynu, vytápění el.přímotopy. Dům nemá garáž, nemá zahradu, jen malý dvorek. Dispozice: 1.PP – sklad; 1.NP – chodba,koupelna, WC, kuchyň, pokoj, ložnice

Zastavěná plocha: 62 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 310 m<sup>3</sup>

Podlahové plochy: 70 m<sup>2</sup>

Celková výměra pozemků: 126 m<sup>2</sup>

Obchodováno v 12/2013 za **799 000,- Kč tj. 11 414,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.**

Zdroj: vlastní databáze 3897 HCMHB



#### 2) Rodinný dům v Moravském Písku

Nabídka prodeje rodinného domu s dispozicí 3+1. Je situovaný u hlavní komunikace. Dům je v průměrném stavu, před rekonstrukcí. Technické zařízení je podstandardní, nefunkční koupelna. Konstrukční systém je zděný, ze smíšeného zdiva, střecha je sedlová, s pálenou krytinou. Do domu jsou přivedeny veškeré IS. Voda z vlastní studny.

Podlahové plochy: 100 m<sup>2</sup>

Pozemky: 580 m<sup>2</sup>

Nabídková cena: **550 000,- Kč, tj. 5 500,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy**

Zdroj : Reality EU - Grand Reality



#### 3) Rodinný dům v Domaníně

Dům leží v okrajové části obce, v řadové zástavbě jako koncový. Má jednu bytovou jednotku 2+1, je jednopodlažní, z padesátých let minulého století a v r. 1990 byla provedena přístavba, v rámci které vznikla nová koupelna, WC a chodba, byla modernizována kuchyň, a nově realizovány, má přípojku kanalizace, elektro, vody, v roce 2011 nově fasádní omítky v uliční části, okna, vstupní dveře. KS zděný, krov sedlový. Dům bez garáže. Dispozice: 2x chodba, kuchyň, ložnice, komora, koupelna, WC, spíž

Zastavěná plocha: 114 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 369 m<sup>3</sup>

Pozemek : 446 m<sup>2</sup>

Podlahové plochy: 84,29 m<sup>2</sup>

Obchodováno v 06/2013 za **700 000,- Kč, tj. 8 305,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy**

Zdroj: vlastní databáze 3636 UNI



### **Komentář:**

Dům č. 1 je situovaný ve stejné obci, v blízkosti oceňovaného domu, ale u hlavní komunikace a blízko železnice. Má obdobnou výměru podlahových ploch, pozemek je výrazně menší. Koncepce domu je jednobytová. Technický stav je výrazně lepší, po rozsáhlé modernizaci, se standardním technickým zařízením. Garáž dům nemá.

Dům č. 2 je situován ve stejné obci, je bližší centra, u hlavní frekventované komunikace. Dům má srovnatelnou výměru podlahových ploch, má výrazně menší pozemek. Koncepce domu je jednobytová. Technický stav je srovnatelný, s řadou nedostatků. Garážování je možné v průjezdu.

Dům č. 3 je situován ve vedlejší menší obci, v klidné ulici. Koncepce domu je jednobytová, dům má větší výměru podlahových ploch, pozemek je menší. Dům je po částečné rekonstrukci, má standardní a funkční technické zařízení. Garáž v domě není.

Zjištěné ceny u uvedených domů jsou v rozmezí od 5 500 do 11 414,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy. U případu, který je převzat z nabídek realitní inzerce, je nutné kalkulovat s jistou degradací ceny před prodejem, která v praxi dosahuje mnohdy až 20 %. Upravený rozptyl cen srovnávaných domů po zohlednění této skutečnosti lze tedy očekávat od 4 400 do 11 414,- Kč/m<sup>2</sup>.

Na základě celkové analýzy technických a rozměrových vlastností srovnávaných domů, s ohledem na funkčnost, kvalitu údržby a přiměřenost výměry užitných ploch dovozujeme pro oceňovaný dům jednotkovou srovnávací hodnotu blíže spodní hranice cenového rozpětí, a to ve výši **6 500,- Kč/m<sup>2</sup>** podlahové plochy (při uvažované výměře podlahových ploch 64,93 m<sup>2</sup>).

$$64,93 \times 6\,500 = 422\,045,- \text{ Kč}$$

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení je 422 000,- Kč.**



### 3.2.2.3. Závěrečná analýza majetku

Pro stanovení ceny obvyklé za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházíme z věcné hodnoty a porovnávací hodnoty.

Výsledná cena obvyklá stanovená touto metodou je platná za předpokladu, že na objektu v případě vydražení nevzniknou žádné výdaje na vyprázdnění a vyklizení objektu.

Název hodnoty	Kč
Věcná hodnota	846 000
Porovnávací hodnota	422 000

#### Silné stránky:

- Možnost veškerých přípojek IS
- Provedená výměna oken
- Pozemek se zahradou

#### Slabé stránky:

- Nedokončené stavební úpravy sociálního zařízení
- Poškození střešní krytiny, zatečení stropů, opad omítek
- Chybějící ústřední vytápění (původní je poškozeno)
- Dům nemá garáž
- Protáhlý úzký tvar pozemku, neudržovaná zahrada
- Společná stěna oceňovaného domu se sousedním

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, dovozujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí k datu prohlídky v úrovni hodnoty porovnáním:

**420 000,- Kč**

## 4. REKAPITULACE

Účelem znaleckého posudku bylo stanovit cenu rodinného domu č.p. 261 na pozemku p.č. 1467 včetně příslušenství a pozemků p.č. 1467, 1468/1 a 1468/2 a v k.ú. Moravský Písek, v obci Moravský Písek, v okrese Hodonín, ke dni 1.10.2015, pro potřeby dražby ve smyslu §13 zákona 26/2000 Sb.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro určení ceny obvyklé k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši:

**420 000,- Kč**

**slovy: Čtyřistadvacettisíc korun českých**

V Uherském Hradišti, 13.10.2015

-----  
vypracoval  
Ing. Jiří Halámek

-----  
VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.  
Ing. Miloslav Smělík  
ředitel společnosti

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA:**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 25.6.1999 č.j. 234/97 - OOD, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí a trvalých porostů, movitých věcí, podniků a jejich částí, vkladů do obchodních společností, nehmotného majetku a cenných papírů.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6490-309/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem - faktura.

## **5. PŘÍLOHY**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1579 pro k.ú. Moravský Písek ze dne 20.7.2015

Snímek katastrální mapy – zdroj internet

Fotodokumentace