

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1082-107/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc. č. 2992/6 o výměře 667 m² orná půda, **pozemek parc. č. 2992/23** o výměře 203 m² zastavěná plocha a nádvoří, *součástí je stavba: Velká nad Veličkou, č.p. 915, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 2992/23, zapsané na LV č. 2902, pro k.ú. Velká nad Veličkou, obec Velká nad Veličkou, okres Hodonín, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.*

Znalec: ZUOM, a.s.
Chelčického 686
533 51 Pardubice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

OBVYKLÁ CENA	7 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 29 stran včetně příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 23.6.2021

Vyhotoveno: V Pardubicích 25.6.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. 2992/6 o výměře 667 m² orná půda, pozemku parc. č. 2992/23 o výměře 203 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Velká nad Veličkou, č.p. 915, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 2992/23, vše zapsané na LV č. 2902, pro k.ú. Velká nad Veličkou, obec Velká nad Veličkou, okres Hodonín, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Velká nad Veličkou, k.ú. Velká nad Veličkou

Adresa nemovité věci: Velká nad Veličkou 915, 696 74 Velká nad Veličkou

Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Sukup, č. p. 915, 696 74 Velká nad Veličkou, LV: 2902, podíl 1 / 1

Obec: Velká nad Veličkou [586714]

Katastrální území: Velká nad Veličkou [778583]

Číslo LV: 2902

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 23.6.2021. Vlastník (zástupce vlastníka) byl přítomen prohlídce předmětu ocenění. Vlastník (zástupce vlastníka) umožnil částečnou prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Místopis

Velká nad Veličkou je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji na úpatí Bílých Karpat na říčce Veličce, 13 km jihovýchodně od Veselí nad Moravou. Je největší obcí hornácké oblasti Moravského Slovácka. V místě dobrá občanská vybavenost: OÚ, MŠ, ZŠ, pošta, kulturní dům, obchody, pivovar, restaurace, spolky a sdružení, sportoviště.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2992/16 Obec Velká nad Veličkou, č. p. 151, 69674 Velká nad Veličkou, orná půda

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou. RD je založen na základových pasech a desce s hydroizolací, svislé konstrukce zděné, příčky zděné, stropy s rovným podhledem event. šikmé, krov dřevěný sedlový, krytina z betonových tašek, klempířské konstrukce úplné plechové (měď), vnitřní omítky vápenné štukované, vnější fasáda bez konečné úpravy, vnitřní obklady keramické ve standardním rozsahu, schody dřevěné masivní, dveře náplňové z masivu v obložkových zárubních, okna dřevěná EURO s izolačním dvojsklem, podlahy parketové (masivní, lepené) a z keramické dlažby, vytápění ústřední teplovodní kombinovaným kotlem, kachlová kamna, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV plyn. kotlem, vnitřní kanalizace od zařizovacích předmětů, kuchyně vybavena kuchyňskou linkou s elektrospotřebiči, vnitřní hygienické vybavení tvoří 2 x koupelna, v 1.NP vč. tech. zařízení - plyn. kotle. V domě rozvod centrálního vysavače. RD je dle informací získaných na místě kolaudován v roce 2002. RD je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řadu, plyn a na veřejnou kanalizaci.

Dispozice RD: v 1. NP garáž, předsíň, WC, šatna, chodba, technická místnost, obývací pokoj s kuchyňským koutem a se schodištěm, pokoj, WC, pokoj, spíž. Ve 2.NP/podkroví k dispozici chodba, koupelna s WC, pokoj, pokoj a ložnice. Celková plocha 1.NP činí 161,80m² vč. garáže (22,7 m²), celková plocha 2.NP/podkroví činí 99,00m².

Venkovní úpravy v rozsahu – část zpevněné plochy okolo domu, porosty na pozemcích, přípojky inž. sítí, drobná dřevěná stavba. Venkovní úpravy, příslušenství a stavba zohledněny a oceněny v celkové ceně obvyklé. RD k datu ocenění běžně udržován a užíván vlastníkem a jeho rodinnými příslušníky.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zástavní právo smluvní, Zástavní právo zákonné, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sukup Lukáš, Zahájení exekuce - Sukup Lukáš

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. RD užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci k bydlení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. RD č.p. 915
2. Pozemky LV č. 2902

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Věcná hodnota staveb**
 - 1.1. RD č.p. 915
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky p. č. 2992/23, 2992/6
- 3. Porovnávací hodnota**
 - 3.1. RD č.p. 915 vč. pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Velká nad Veličkou 915 696 74 Velká nad Veličkou
LV:	2902
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Velká nad Veličkou
Katastrální území:	Velká nad Veličkou
Počet obyvatel:	2 892
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 011,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 485,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,071$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

1. RD č.p. 915

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]/součet ploch za podlaží	výška
1.NP vč. garáže	203,00/161,8	3,20 m
2.NP	203,00/99,00	1,80 m
	406,00 m²/260,80m²	

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	3,2*203 =	649,60
Z	2.NP	1,8*203 =	365,40
Obestavěný prostor - celkem:			1 015,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10

9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů 100,00

Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 602,66

Plná cena: 1 015,00 m³ * 4 602,66 Kč/m³ = **4 671 699,90 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 81 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 100 = 19,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 19,0 % / 100)

* 0,810

Nákladová cena stavby CS_N

= **3 784 076,92 Kč**

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= **3 973 280,77 Kč**

RD č.p. 915 - zjištěná cena

= **3 973 280,77 Kč**

2. Pozemky LV č. 2902

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	485,-	1,050		509,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2992/23	203	509,25	103 377,75
Stavební pozemek - celkem			203		103 377,75

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	2992/6	62021	667	6,19	40,00	8,67	5 782,89
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			667 m ²				5 782,89

Pozemky LV č. 2902 - zjištěná cena celkem = 109 160,64 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 915

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží orientačně

Název	Zastavěná plocha [m ²]/součet ploch za podlaží	výška
1.NP vč.garáže	203,00/161,8	3,20 m
2.NP	203,00/99,00	1,80 m
		406,00 m²/260,80m²

Obestavěný prostor přibližně

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	3,2*203 =	649,60
Z	2.NP	1,8*203 =	365,40
Obestavěný prostor - celkem:			1 015,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10

18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů 100,00
 Koeficient vybavení K₄: **1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 602,66
Plná cena: 1 015,00 m ³ * 4 602,66 Kč/m ³	=	4 671 699,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 81 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 19 / 100 = 19,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 19,0 % / 100) * **0,810**

RD č.p. 915 - zjištěná cena = 3 784 076,92 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p. č. 2992/23, 2992/6

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky 2992/23, 2992/6 v obci Velká nad Veličkou. Pozemky se nacházejí na kraji obce, při místní komunikaci (vedené jako orná půda). Pozemky jsou rovinné, obdélníkového tvaru. Lokalita klidná, okolí tvoří obdobná zástavba RD.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, plynu, vodovodního řadu a veř. kanalizace. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 1000 - 1800,- Kč/m². Znalcem byla stanovena cena 1400,-Kč/m² za pozemky ve funkčním celku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2992/6	667	1 400,00		933 800
zastavěná plocha a	2992/23	203	1 400,00		284 200

nádvoří

Celková výměra pozemků

870

Hodnota pozemků celkem

1 218 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 915

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	406,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 015,00 m ³
Zastavěná plocha:	203,00 m ²
Plocha pozemku:	870,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu	
Lokalita:	Dolní Němčí, okres Uherské Hradiště 2	
Popis:	Nadstandardní RDv obci Dolní Němčí. Výměra pozemku celkem 1282m2, z toho zastavěná plocha a nádvoří 411m2. Střeška valbová, střešní krytina pálená taška. Okna plastová, podlahy plovoucí a dlažby. Napojeno na všechny inž. sítě: elektřina 220/380V, vodovod, kanalizace, plyn, na pozemku vlastní studna. Vytápění ústřední plynový kotel. Vnitřní dispozice 2x 3+1, podsklepeno, za domem garáž, skladové stavení a venkovní zděné posezení s výhledem do okrasné zahrady. Příjezd po místní asfaltové silnici. Dům se nachází v klidné části obce. Celý pozemek oplocen.	
Pozemek:	1 282,00 m ²	
Užitná plocha:	404,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05	
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Dvě BJ.	
Cena k 30.5.2021	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 600 000 Kč	1,05	6 930 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Prodej rodinného domu	
Popis:	Novostavba nízkoenergetického rodinného domu v obci Kněždub. V minulém roce zde proběhla kolaudace. Zastavěná plocha domu činí 197,36 m2, užitná podlahová plocha vč. garáže 145,90 m2 a výměra zahrady s předzahrádkou 423 m2. Přízemní dům s garáží o dispozici 5+kk je řešený nadstandardně a je vybavený ihned k nastěhování. Interiér domu bezpochyby splní požadavky pro moderní a vkusné bydlení. Nechybí zde vinylová podlaha v dekoru dřeva, hliníkové vstupní dveře, plastová vrata a okna s izolačním trojsklem, vestavné skříně, prostorná koupelna s rohovou vanou i sprchovým koutem a dvě toalety. V celém domě je rozvedeno podlahové vytápění, které zajišťuje plynový kondenzační kotel. Každá místnost má vlastní termostat. Obývacímu pokoji dominuje krb, ze kterého vedou rozvody pro teplý vzduch do všech obytných místností. V chodbě jsou připraveny rozvody pro dvě klimatizační jednotky. Kuchyň je vyrobená na míru se spotřebiči Bosh, k ní	

přiléhá spíž. K zahradě vede samostatná příjezdová cesta ze zadní části pozemku. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, plynovod, elektřinu a dálkový vodovod. Obec Kněždub se nachází 6 km východně od Strážnice a 10 km od Veselí nad Moravou.

Pozemek: 423,00 m²

Užitná plocha: 146,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,05

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší pozemek, novostavba.

Cena k 2.5.2021

6 690 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,10

Upravená cena

7 359 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název: Prodej rodinného domu

Lokalita: Nová, Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště

Popis: 5+kk v Ostrožské Nové Vsi - Chylicích. Dvacet let starý dům je moderně řešený se spoustou místa a úložných prostor včetně zimní zahrady, garáže a v neposlední řadě pěkné zahrady. Celková plocha pozemku je cca 1 100 m². Dům o zastavěné ploše 205 m² má v 1 NP prostornou garáž, zimní zahradu, technickou místnost, vstupní chodbu, koupelnu se sprchovým koutem, samostatné wc, pokoj a propojený prostor kuchyň, jídelna a obývací pokoj. Dominantou tohoto prostoru je krb. Z obývacího pokoje je přes zimní zahradu vstup na zahradu a venkovní krytou terasu. Ve 2 NP jsou tři velké pokoje, pracovna, šatna, koupelna, wc. Dům je napojený na všechny sítě, má i vlastní studnu. Vytápění je ústřední plynové (v přízemí i podlahové topení) a je také krb.

Pozemek: 11 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,05

Zdůvodnění koeficientu Kc: Dokončený RD.

Cena k 11.2.2021

7 000 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,05

Upravená cena

7 350 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Minimální jednotková porovnávací cena

6 930 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

7 213 000 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

7 359 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

7 213 000 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

7 213 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. RD č.p. 915	3 973 280,80 Kč
2. Pozemky LV č. 2902	109 160,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 4 082 441,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 082 440,- Kč

slovy: Čtyřimilionyosmdesátdvatisícčtyřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

4 082 440 Kč

slovy: Čtyřimilionyosmdesátdvatisícčtyřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. RD č.p. 915	3 784 076,90 Kč
------------------	-----------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p. č. 2992/23, 2992/6	1 218 000,- Kč
------------------------------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 915 vč. pozemků	7 213 000,- Kč
------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	7 213 000 Kč
Věcná hodnota	5 002 077 Kč
z toho hodnota pozemku	1 218 000 Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita
- + prakticky novostavba
- + použití kvalitních materiálů v interiéru RD (schodiště, podlahy, dveře)

Slabé stránky

- nedokončeno oplocení, venkovní úpravy
- nedokončena fasáda

Obvyklá cena

7 200 000 Kč

slovy: Sedmmilionůdvěstětisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Určená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. V určené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. 2992/6 o výměře 667 m² orná půda, pozemku parc. č. 2992/23 o výměře 203 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Velká nad Veličkou, č.p. 915, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 2992/23, vše zapsané na LV č. 2902, pro k.ú. Velká nad Veličkou, obec Velká nad Veličkou, okres Hodonín, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

7 200 000 Kč

slovy: Sedmmilionůdvěstětisíc Kč

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. 2992/6 o výměře 667 m² orná půda, pozemku parc. č. 2992/23 o výměře 203 m² zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Velká nad Veličkou, č.p. 915, rod.dům, stavba stojí na pozemku p.č.: 2992/23, vše zapsané na LV č. 2902, pro k.ú. Velká nad Veličkou, obec Velká nad Veličkou, okres Hodonín, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Chelčického 686

533 51 Pardubice - Rosice

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1082-107/2021 evidence posudků.

V Pardubicích 25.6.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

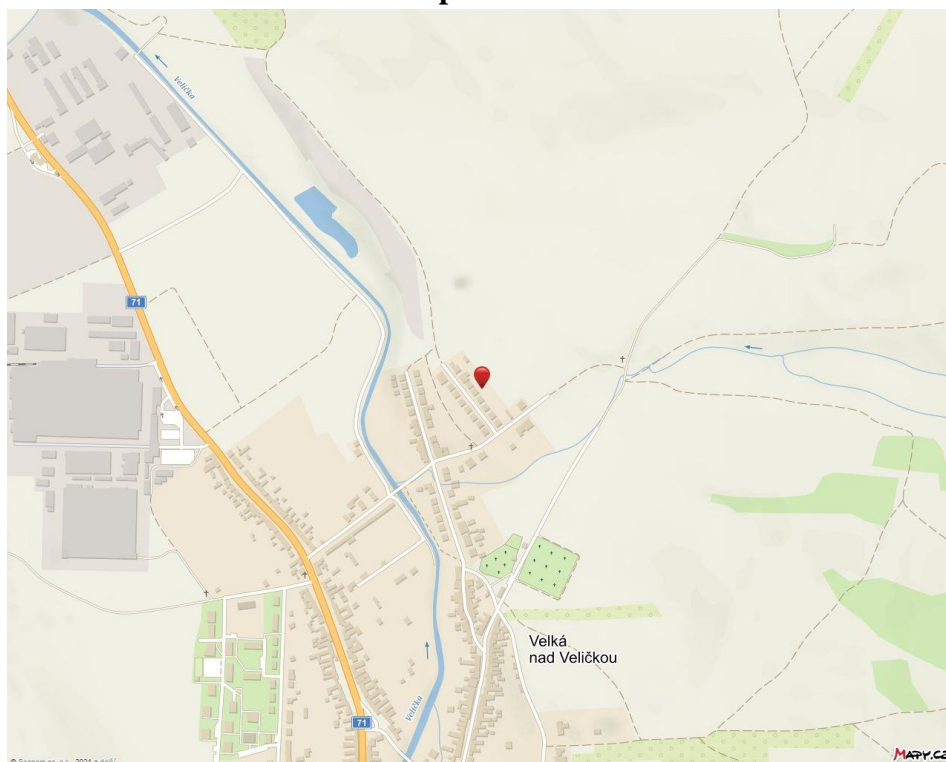
	počet stran A4 v příloze:
KM	1
Mapa obce, oblasti	1
Fotodokumentace	6

Kopie katastrální mapy ze dne 25.6.2021

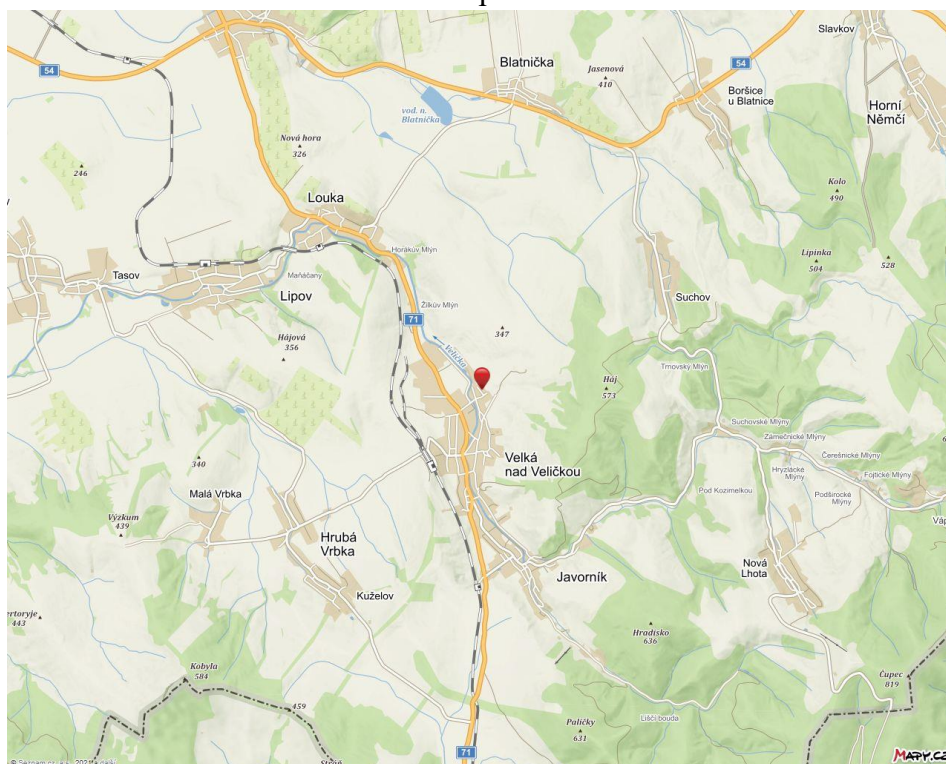


Pozemek p.č. 2992/6 v k.ú. č. 778583

Mapa oblasti



RD č.p. 915



RD č.p. 915











