Signature Not Verified
Digitally signed by JUDr. Ivana Kozáková
Date: 2013.09.03 10:31:10 +02:00

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1112-213/12

O ceně rodinného domu č.p. 182 na pozemku parc.č.st. 315 včetně přísl. a pozemku parc.č.st. 315 v obci Hostěradice a k.ú. Hostěradice na Moravě, okr. Znojmo - vše ve výši spoluvl. podílu id.1/2

Objednatel znaleckého posudku: **Exekutorský úřad Třebíč,**
JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
67401 Třebíč

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitostí pro exekuční účely

Dle 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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 3.11.2012 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích, 5.11.2012 Výtisk **A**

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j.
rodinného domu č.p. 182 na pozemku parc.č.st. 315 včetně přísl. a pozemku parc.č.st. 315 v obci Hostěradice a k.ú. Hostěradice na Moravě, okr. Znojmo,
byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou v červnu 2012. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 3.11.2012. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rod. dům č.p. 182 na parc.č.st. 315 včetně přísl. a pozemku p.č.st. 315
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Hostěradice na Moravě
	671 71 Hostěradice
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Hostěradice
Katastrální území:	Hostěradice na Moravě
Počet obyvatel:	1 447

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0{,}007414 = 38{,}3141$ Kč/m^2
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 38,31 Kč/m^2

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.11.2012 za přítomnosti p. Scharfa Lubomíra, bytem Hostěradice 182.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - jednací číslo 042 EX 1268/05-25
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 218 pro obec Hostěradice a k.ú. Hostěradice na Moravě, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.6.2012, obsahující v části A - údaje o vlastnících nemovitostí a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1, D a F - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva zástavním právem soudcovským, zástavním právem exekutorským, nařízením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitostí, v části E - údaje o nabývacích titulech
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Hostěradice na Moravě
4. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém
5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
6. K zaměření nemovitosti byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
7. Informace z internetových stránek - www. sreality.cz
8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2012, v.3.0.65.
9. Platným oceň.předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č.460/2009 Sb., vyhl.č.364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb.o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceň. majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k rodinnému domu č.p. 182, postavenému na parc.č.st. 315 v obci Hostěradice a k.ú. Hostěradice na Moravě, okr. Znojmo, včetně pozemku parc.č.st. 315 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 237 m^2), je na základě nabývacích titulů (uvedených v části E na LV č. 218) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 218 pro obec Hostěradice a k.ú. Hostěradice na Moravě, okr.Znojmo, ve prospěch

Scharf Lubomír, Hostěradice 182, 671 71 Hostěradice r.č. 690706/4714 podíl 1/2

jako podílové spoluvlastnictví k výše uvedeným nemovitostem

Toto vlastnické právo není v době ocenění omezeno žádným věcným břemenem.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. K dispozici nebyla žádná projektová dokumentace, a proto ocenění vychází ze stavu nemovitostí, jenž byl zjištěn při zaměření dne 3.11.2012. K ocenění je přikročeno na základě zjištěného způsobu užívání nemovitosti, zjištěného provedení, dispozice a technického stavu.
Vzhledem k účelu zhotovení znal. posudku je přikročeno k ocenění nemovitostí i obvyklou cenou.
Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb..
Hlavní stavbou nemovitostí je dům č.p. 182, jenž má vliv na určení koeficientů K_i a K_p a který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zatříděn jako dům rodinný. Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1100 m^3, a bude tedy oceněn porovnávacím způsobem podle § 26a cit.vyhl..
Hospodářské stavení nacházející se v zadní části dvorního traktu rod. domu, jenž tvoří příslušenství rod. domu a jehož zastavěná plocha je menší než 25 m^2, je součástí ceny rod. domu - nebude oceněno samostatně. Venkovní úpravy jsou rovněž součástí ceny rodinného domu - nebudou oceněny samostatně. Stavební pozemek parc.č.st. 315 - zastavěná plocha a nádvoří, bude oceněn podle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl..

Stanovení obvyklé ceny daných nemovitostí bude provedeno na základě :

- metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen)

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti - rodinný dům č.p.182 včetně pozemku parc.č.st. 315, jsou situovány ve východní části zastavěného území Hostěradic. Rodinný dům je pro účely ocenění uvažován jako řadový koncový - po své levé straně sousedí s vedlejším rodinným domem (po pravé straně sousedí s garáží). Rodinný dům není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží půdorysného tvaru písmene L, zastřešení sedlovou střechou bez podkroví. Zdivo je převážně cihelné, vyzděno je na tl. 50 cm. V domě se nacházejí 3 obytné pokoje, kuchyň, koupelna, spíž, prádelna a vstupní chodba, jenž je průchozí na dvůr za rod.domem. Hlavní vstup do domu je situován JZ směrem, okna ze 2 obytných místností a kuchyně směřují do ulice - na JZ, okno ze 3.obytné místnosti vede na dvůr - na JV.
Na obytnou část ve dvorním traktu (kolmý na uliční část) navazuje hospodářská část - bývalé chlévy. Hospodářská část je zděná, zastřešená sedlovou střechou, nejsou do ní přivedeny žádné

inž.sítě. Je ve velmi špatném technickém stavu - nutnost celkové rekonstrukce nebo demolice.
Dvorek za rod. domem je neudržovaný, zarostlý náletovými porosty a plevelem.
Stáří rod. domu odhaduji na 100 let. V roce 1992 byla do domu zavedena voda z veřejného vodovodního řadu a provedeno odkanalizování do veř.kanalizace. Před 5 lety byly provedeny nové rozvody el.energie. Před domem je ukončena HUP osazeným ze zděném pilíři plyn. přípojka. Vytápění je lokální na TP - pouze v jedné obytné místnosti.
Dům vyhlíží velmi zanedbaným dojmem, vysoký stupeň technického i morálního opotřebení. Na domě není prováděna běžná údržba, konstrukce krovu v havarijním stavu. Nutnost výměny prvků krátkodobé životnosti. Voda zavedena pouze do kuchyně - studená, odkanalizování rovněž pouze z kuchyně. V koupelně osazena vana - bez napojení na vodu a kanalizaci, chybí záchod.
Poloha není zatížena problémovými sousedy, ani komunitami usazenými ve vzdálenějším okolí.

Obec Hostěradice leží 20 km na SV od centra Znojma a 20 km na JZ od Pohořelic. V Hostěradicích je možnost napojení na veškeré inž.sítě, je zde základní škola I.st. i mateřská škola, 2 x týdně ordinuje praktický lékař. V Hostěradicích jsou 4 obchody, kulturní dům. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou dopravou.

8. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 182

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 315

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1.Porovnávací metoda

1. Rodinný dům č.p. 182 s přísl. včetně pozemku parc.č.st. 315

D. Rekapitulace

E. Závěr

F. Znalecká doložka

G. Seznam příloh

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 182

Popis:

Předmětem ocenění je rodinný dům č. pop. 182 jenž se nachází postaven na pozemku parc.č.st. 315 v obci Hostěradice. Pro účely ocenění se jedná o dům řadový koncový - přímo navazuje na sousední rod. dům. Dům byl postaven dle sdělení majitele nemovitosti cca na počátku minulého století, v roce 1992 byla do domu zavedena voda (pouze do kuchyně) a provedeno odkanalizování do veř.kanalizace. Před 5 lety byly provedeny nové el. rozvody. Dům vyhlíží zanedbaným dojmem, údržba nedostatečná, vysoké morální i technické opotřebení, nutnost výměny prvků dlouhodobé životnosti, konstrukce krovu v havarijním stavu. Rodinný dům není podsklepený, je přízemní, zastřešení je sedlovou střechou.

Dispoziční řešení: Hlavní vstup do rod. domu se nachází na pravé straně JZ průčelí. Vstupními dveřmi vejdeme do průchozí chodby - na konci chodby je vstup na dvorek za rod. domem. Po levé straně chodby je kuchyně, vedle níž je obývací pokoj, vedle kterého je ložnice (okna ze všech těchto místností do ulice - na JZ). Na levou zadní část uličního traktu navazuje kolmo dvorní trakt, ve kterém se nachází další obytná místnost (okno a dveře směřují na dvůr - na JV), za níž je spíž, průchozí do koupelny (osazena pouze vana - není zavedena voda), vedle níž je prádelna, z níž lze vstoupit na dvůr.

Základy jsou pravděpodobně kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné kce jsou vyzděny převážně z cihelného zdiva na tl. 50 cm. Zastropení je dřevěné trámové s rovným podhledem. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou s dřevěným krovem. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské kce jsou z pozink.plechu. Vnitřní i venkovní omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou osazena špaletová dřevěná, dveře jsou hladké plné. Podlahy obytných místností jsou betonové a z keram.dlažby. Bleskosvod není osazen. Je proveden rozvod studené vody - pouze do kuchyně, el.energie je zavedena světelná i motorová, dům je napojen na veř.kanalizaci. Do domu není zaveden zemní plyn - pouze plyn. přípojka, jenž končí před domem v pilíři pro HUP. Vytápěna je pouze 1 místnost - lokální kamna na TP. V kuchyni je osazen kombinovaný sporák. V koupelně osazena pouze vana. Záchod chybí. Další vybavení se v oceňovaném rod. domě nevyskytuje.

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s ustanovením § 3 písmena c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. se jedná o stavbu rodinného domu (objekt je určen k bydlení, nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží, podlahová plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům).

Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1 100 m^3, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 26a k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: *(příl.č. 20a, tab.č.2)*

0. Typ stavby
nepodsklepený, se šikmou střechou, zděný;
1. Druh stavby
řadový, koncový;
2. Provedení obvodových stěn
cihelné zdivo;
3. Tloušťka obvod. stěn
50 cm;
4. Podlažnost
hodnota 1 (výpočet níže);
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)
přípojka elektro (220/380 V), veřej.vodovod, veř.kanalizace, plyn;
6. Způsob vytápění stavby
pouze 1 místnost - lokální kamna na TP;
7. Základní příslušenství v RD
koupelna - bez zavedené vody, v objektu není ani suchý záchod;
8. Ostatní vybavení v RD
rod. dům nemá další vybavení;
9. Venkovní úpravy
zanedbatelného rozsahu - přípojky, zemní zděný sklep na dvoře;
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD
k rod. domu náleží hospodářská část - bývalé chlévy, jejíž zastavěná plocha je menší než 25 m^2; hospodářská část je ve velmi špatném stavu - nutnost celkové rekonstrukce nebo demolice - snižuje hodnotu rod. domu;
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou
do 300 m^2 - parc.č.st. 315 má výměru 237 m^2;
12. Kritérium jinde neuvedené
na oceň. dům působí negativně skutečnost, že s ohledem na jeho vybavení je s obtížemi celoročně obyvatelný - chybí soc. zařízení, vytápění pouze 1 místnosti kamny na TP;
13. Stavebně-technický stav
RD je ve špatném stavu (nutná rekonstrukce i prvků dlouhodobé životnosti - krov v havarijním stavu).

Index polohy: *(příl.č. 18a, tab.č. 4)*

1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského
obec Hostěradice je obcí bez většího významu;
2. Poloha nemovitosti
RD je postaven ve východní okrajové části zastavěného území obce Hostěradice;
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti
okolní zástavba rodinnými domy;
4. Obchod, služby, kultura v obci
v obci Hostěradice jsou 4 obchody, nachází se zde kulturní dům;
5. Školství a sport v obci
v obci Hostěradice je základní škola I.st. a MŠ;

6. Zdravotní zařízení v obci
v obci Hostěradice 2 x týdně ordinuje praktický lékař;
7. Veřejná doprava
dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou;
8. Obyvatelstvo
v této lokalitě je nižší hustota obyvatel, nevyskytují se zde žádné záporné vlivy z titulu osídlení;
9. Nezaměstnanost v obci a okolí
v současné době se daný region potýká s vyšším stupněm nezaměstnanosti (v prosinci 2011 byla nezaměstnanost v Hostěradicích 14,9 %, na okr. Znojmo 14,1 %, v Jihomoravském kraji 9,4 %), v okolí jsou omezené pracovní možnosti;
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti
změny v okolní zástavbě nejsou v nejbližším období očekávány; je předpoklad zachování stávajícího stavu a významu tohoto obytného souboru;
11. Vlivy neuvedené
na danou oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu polohy, jenž by měly dopad na její cenu;

Index trhu s nemovitostmi: *(příl.č. 18a, tab.č.1)*

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi
s ohledem na vyšší procento nezaměstnanosti v daném regionu, jsou nemovitosti určené pro rodinné bydlení hůře obchodovatelné, s ohledem na špatný technický stav oceň. nemovitostí, jenž vyžaduje další investice na opravy a modernizaci, lze hovořit o situaci, kdy poptávka je výrazně nižší než nabídka;
2. Vlastnictví nemovitostí
oceň. RD je postaven na vlastním pozemku;
3. Vliv právních vztahů na prodejnost
na prodejnost nemovitosti působí negativně okolnost, že k prodeji je určen pouze spoluvl. podíl ve výši id. 1/2;

Způsob ocenění tohoto rodinného domu je uveden v § 26a vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb.a vyhl.č. 387/2011 Sb., a je zřejmý z níže uvedeného.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 247 Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Plocha		[m^2]
1.NP:	10,50x6,20+5,26x6,74	=	100,55 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	100,55 m^2	2,93 m

Obestavěný prostor:

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
vrchní stavba:	(10,50x6,20+5,26x6,74)x(0,20+2,63+0,30)	=	314,73 m^3
zastřešení:	(10,50x6,20+5,26x6,74)x2,80÷2	=	140,77 m^3
Obestavěný prostor - celkem:			455,50 m^3

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 100,55 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 100,55 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - snižující hodnotu RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m2	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let: **0,60**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \times 0{,}60 = \mathbf{0{,}180}$

Index polohy:

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00

7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$

Index trh s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - na prodejnost oceň. nemovitosti působí negativně okolnost, že k prodeji je určen pouze spoluvl. podíl - id. 1/2	I	-0,05

Index trhu $\mathbf{I_T} = (1 + \sum_{i=1}^{3} T_i) = \mathbf{0,850}$

Celkový index I = I_V x I_P x I_T = 0,180 x 0,970 x 0,850 = **0,148**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC x I = 3 247 Kč/m^3 x 0,148 = 480,56 Kč/m^3
CP = CU x OP = 480,56 Kč/m^3 x 455,50 m^3 = 218 895,08 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**218 895,08 Kč**
	=	**218 895,08 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem	x	1 ÷ 2
Rodinný dům č.p. 182 - zjištěná cena	=	**109 447,54 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 315

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č.st. 315 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra pozemku je 237 m^2. Na pozemku se nachází postaven rodinný dům č.p. 182 s přísl.(hospodářská část), část pozemku tvoří nezpevněná plocha dvorku. Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb., a to s ohledem, že obec Hostěradice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Hostěradice (1447 obyv.) představuje 38,31 Kč/m^2. Tato cena bude upravena podle příl.č. 21

k cit.vyhl. - zvýšení o 10 %, protože pozemek lze napojit na plynovod. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - pozemek se nenachází v nevýhodně položených částech obce, lze jej napojit na veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nejsou ztížené základové podmínky, pozemek je rovinný, není omezeno užívání pozemku, nevyskytují se negativní vlivy okolí. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, odvozenými od charakteru hlavní stavby na pozemku postavené (zde dle rodinného domu).

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:	
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	10 %
Zdůvodnění použití přirážek a srážek: Obec Hostěradice je obcí bez většího významu, poloha pozemku nedává důvod k úpravě jeho ceny dle pol.č. 1.2.. Pozemek není zastavěn stavbou s komerční využitelností a cenu pozemku není možno upravit ani dle pol.č.1.4..	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8730
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	38,31	1,00	2,1550	0,8730	10,00	79,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 315	237,00	79,28	18 789,36
Stavební pozemek - celkem					18 789,36
				=	**18 789,36 Kč**

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem x 1 ÷ 2

Pozemek parc.č.st. 315 - zjištěná cena = **<u>9 394,68 Kč</u>**

Rekapitulace admin.cen – ve výši spoluvl. podílu id. 1/2

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 182	109 447,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	**109 447,50 Kč**

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek parc.č.st. 315	9 394,70 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	**9 394,70 Kč**

Celkem	**118 842,20 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem	**118 842,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **118 840,- Kč**

slovy: Jednostoosmnácttisícosmsetčtyřicet Kč

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1.Porovnávací metoda

RD č.p. 182 včetně přísl. a pozemku p.č.st. 315

Soubor srovnatelných nemovitostí byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu.

Posuzovaná nemovitost – rodinný dům č.p. 182 postavený na pozemku parc.č.st. 315 - byla porovnávaná jako celek spolu s příslušenstvím (hospodářská část) i s pozemkem parc.č.st. 315

Seznam porovnatelných nemovitosti:

1. Rodinný dům 3+kk, Medlice

Dům na okraji obce je dispozičně řešen jako 3+kk a je možné ho využívat i jako chalupu. K domu náleží dvě kůlny a rovněž sklepní prostory. Dům má střechu z pálených tašek, okna jsou dřevěná, podlahové krytiny tvoří dřevo, koberec a PVC. Dům je velice pěkně dispozičně řešen. Zůstane v něm kuchyňská linka. Do domu je zavedena plynová přípojka, kanalizace a elektřina 220/380V. Dům disponuje rovněž dvěma vlastními studnami. V domě je telefonní přípojka a přípojka kabelové televize je řešena formou antény. U domu je dostatečně velké místo pro parkování automobilu. V blízkosti najdeme základní občanskou vybavenost. Je zde obchod Coop. Dopravní spojení je zajištěno pravidelnou linkou autobusu.

Plocha parcely: 561 m²
Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : **125 000,- Kč**

2. Zemědělská usedlost, Prokopov

Objekt zemědělské usedlosti v dlouhodobě neudržovaném stavu. Budova stojící v řadě podobných objektů disponuje kromě obytné části ještě stodolou a rozsáhlou zahradou se zbytky dalšího hospodářského stavení. Veškeré instalace jsou v přilehlé komunikaci. Objekt je po revitalizaci vhodný k bydlení i drobnému chovu hospodářských zvířat, případně koní.

Plocha parcely: 947 m²
Zastavěná plocha: 255 m²

Inzerovaná cena : **140 000,- Kč**

3. Rodinný dům 2+1+1, Trstěnice

Starší rodinný domek 2+1 s další samostatnou místností. Domek je opravdu hodně starý, ale z venkovní části vypadá velmi zajímavě. Dá se využít na rekonstrukci, popřípadě k demolici na stavební pozemek. Nachází se v malebné vesnici Trstěnice, která je velmi klidná. Nachází se zde knihovna, kulturní dům a obchod. Vnitřní vybavení domu - krásná kachlová kamna s chlebovou pecí a jiné starožitnosti. K domu náleží předzahrádka. Do domu je možno vejít ze dvora, kde se nachází jedna místnost, která je samostatná nebo dalším vchodem, také ze dvora, kde jsou tři průchozí místnosti. Vcházíme do jedné s kachlovými kamny a po levé i pravé straně se nachází dveře do dalších dvou obytných prostor. K domu náleží krásný klenutý kamenný sklep a chlévy, ke kterým se dostanete přes dvůr. Zahrada je momentálně neudržovaná. Možno dokoupit stavební pozemek, který leží za zahradou.

Plocha parcely: 249 m²
Zastavěná plocha: 116 m²

Inzerovaná cena : **190 000,- Kč**

4. Rodinný dům 2+1, Trstěnice

Nemovitost se nachází při hlavní silnici. Vzhledem ke stavu stavby nutná kompletní rekonstrukce nebo demolice a použití pozemku jako výborné místo pro stavbu nového rodinného domu. Dům je situován jako rohový v řadové zástavbě, částečně podsklepený, se sedlovou střechou. Obytná část domu sestává ze vstupní chodbičky, velké místnosti s kachlovými kamny pro kuchyň, z ní projdeme do další místnosti, tyto jsou orientované do dvora. Přes chodbičku vpravo je také obytná místnost situovaná do ulice. K domu patří uzavřený dvůr s vlastní studnou a hospodářskou částí, z ní se vchází do zemního sklípku, který částečně zabíhá pod dům. Na dvůr navazují dvě stodoly určené k demolici a pod oběma se nalézají klenuté zemní sklepy. Dům je napojen na elektřinu (byla započata oprava elektroinstalace) a obecní vodu, před domem se nachází plyn.

Plocha parcely: 500 m²
Zastavěná plocha: 335 m²

Inzerovaná cena : **250 000,- Kč**

5. Rodinný dům 2+1, Skalice

Rodinný dům v obci Skalice, obci ležící cca 20km od Znojma. Jedná se o suchý rodinný dům, který je určen k rekonstrukci. Dům má předzahrádku, dvorek, sklep a za domem velký pozemek (výměra cca 5,000m2). Po vstupu do domu je zádveří, nalevo ložnice, vpravo obytný pokoj, chodbou se dostaneme na verandu ze které je pak vstup do kuchyně. V domě není koupelna a WC. Z verandy se dostaneme na dvorek, kde je studna, zabíjačková místnost a spíž. Dále místo k posezení. Obecní vodovodní řád je cca 2m od domu. Plyn není.

Plocha parcely: 5000 m²
Zastavěná plocha: 120 m²

Inzerovaná cena : **295 000,- Kč**

6. Rodinný dům 2+1, Běhařovice

Samostatně stojící RD vhodný pro rodinnou rekreaci i trvalé bydlení. Nachází v klidné části obce, cca 18 km od města Znojma. V obytné části se nachází kuchyň, komora, koupelna, veranda, obývací pokoj a ložnice - na ní navazuje z jedné strany garáž s dřevníkem, z druhé strany letní kuchyně, hospodářská část a suchý záchod. Vodovod, vytápění ústřední na TP. Obec Běhařovice je městysem, který má i zdrav. středisko a poštu.

Plocha parcely: 462 m²
Zastavěná plocha: 80 m²

Inzerovaná cena : **390 000,- Kč**

Porovnání

	Srovnatelné nemovitosti					
	č.1	č.2	č.3	č.4	č.5	č.6
Základní údaje :						
Inzerovaná cena (Kč)	125 000,-	140 000,-	190 000,-	250 000,-	295 000,-	390 000,-
Místnosti	3+kk	neuvedeno	2+1+1	2+1	2+1	2+1
Plocha pozemku (m^2)	561	947	249	500	5 000	462
Zdroj porovnání	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet
Korekce ceny	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Uprav. cena (Kč)	**112 500,-**	**126 000,-**	**171 000,-**	**225 000,-**	**265 500,-**	**351 000,-**
Kvalitat. parametry:						
Vzdálenost od oceň.nemovit. (km)	13	35	7	7	3	17
Napojení na IS	2 studny, kanalizace, el., plyn	veškeré - v přilehlé komunikaci	neuvedeno	vodovod, studna, el., před domem plyn	el., studna 2 m od domu vod.řad	vodovod, el.
Technický stav	dobrý	určen k rekonstruk.	učen ke kompletní rekonstr. nebo demolici	učen ke kompletní rekonstrukci nebo demolici	určen k rekonstruk.	určen k rekonstrukci
Příslušenství	2 kůlny, sklepy	stodola, hosp.stavení	klenutý sklep, chlévy	2 stodoly, 2 zemní sklepy, hosp.část	zabijačková místnost, spíž, sklep	garáž s dřevníkem, letní kuchyně, hosp. část
Výběr reprezentanta			XXX			

Vyhodnocení

Oceňovaná nemovitost se dosti přibližuje technickým stavem, počtem místností, výměrou pozemku a příslušenstvím srovnatelné nemovitosti č. 3. Po zvážení všech okolností se domnívám, že hodnota oceň. nemovitosti jako celku stanovená na základě porovnávací metody by mohla činit 180 000,- Kč. Spoluvl. podíl ve výši id. 1/2 by tedy činil 90 000,- Kč.

Obvyk. cena RD č.p. 182 s přísl. a pozemkem parc.č.st. 315 – ve výši id. 1/2 . . . . . **90 000,- Kč**

D. Rekapitulace

Nemovitost	Administrativní cena (Kč) – ve výši id.1/2	Obvyklá cena (Kč) - ve výši id.1/2
RD č.p.182 s pozemkem parc.č.st. 315	118 840,-	**90 000,-**

Závěrečná analýza

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k daným nemovitostem, které nemohou být vystiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občan.vybavenost, životní prostředí apod. Odhad tržní hodnoty je stanovený na podkladě porovnávací metody. Výpočet věcné hodnoty nebyl v tomto případě proveden, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože obdobné objekty není v dané lokalitě obvyklé pronajímat a není proto možno dohledat obvyklé nájemné, výnosová hodnota vypočítaná na základě fiktivního nájemného by nebyla průkazná. Při vlastním odhadu tržní hodnoty se orientujeme na hodnotu stanovenou z porovnání a největší váhu přikládáme vlastnímu průzkumu trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Silné stránky:

- nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
- obec vzdálená 20 km od Znojma a 20 km od Pohořelic

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace
- objekty ve špatném technickém stavu - nutnost investic do celkové rekonstrukce
- vysoké morální opotřebení
- prodej pouze spoluvl.podílu id. 1/2

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily oceňované nemovitosti.

Návrh obvyklé ceny daných nemovitostí ve výši spoluvl. podílu id. 1/2 pro účel exekučního řízení odhaduji na:

90 000,- Kč

slovy: devadesáttisíc korun českých (Kč)

E. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny id. 1/2 nemovitostí:

Rodinného domu č.p. 182 s přísl., postav.na parc.č.st. 315
v obci Hostěradice a k.ú. Hostěradice na Moravě, okr.Znojmo,
včetně přísl. a pozemku parc.č.st. 315 tamtéž
dle LV č.218

ke dni 3.11.2012

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena id. 1/2 nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši :

Obvyklá cena id. 1/2:

90 000,- Kč

slovy: devadesáttisíc Kč

V Mor. Budějovicích, 5.11.2012

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1112-213/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 213/12.

G. Seznam příloh

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 218 pro obec Hostěradice a k.ú. Hostěradice na Moravě

2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Hostěradice na Moravě

3. Fotodokumentace oceň.nemovitostí