

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1878-87/18

O ceně pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č.st. 96/2,
jehož součástí je stavba č.p. 78 (rodinný dům), v obci a k.ú. Hrubčice, okr. Prostějov



Objednatel znaleckého posudku:

JUDr. Jiří Tomek
Exekutorský úřad Třebíč,
Bráfova 58
67401 Třebíč

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci
pro účel exekučního řízení

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 4.12.2018 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 20 včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních.

V Moravských Budějovicích 10.12.2018

Výtisk **B**

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedené nemovité věci, t.j. pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č.st. 96/2, jehož součástí je stavba č.p. 78 (rodinný dům), v obci a k.ú. Hrubčice, okr. Prostějov, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Jiřím Tomkem v říjnu 2018. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění (resp. ke dni místního šetření) t.j. k 4.12.2018. Účelem tržního ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitým věcem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č.st. 96/2. jehož součástí je stavba č.p. 78 (rodinný dům)
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Hrubčice
798 21 Hrubčice
LV: 131
Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Hrubčice
Katastrální území: Hrubčice
Počet obyvatel: 773
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 379,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{513,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.12.2018 za přítomnosti paní Heleny Gáborové, bytem Hrubčice 78.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitých věcí - jednací číslo 093 EX 827/08
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV č.131 pro obec a k.ú. Hrubčice, vyhotovený dne 13.2.2012

3. Informace o pozemku parc.č.st. 96/2 dle LV č. 131 pro obec a k.ú. Hrubčice, vyhotovená 7.12.2018
4. Ortofoto katastrální mapy k.ú. Hrubčice s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí
5. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Hrubčice
6. ÚP obce Hrubčice
7. Skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém
8. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
9. K zaměření nemovité věci byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
10. Informace z internetových stránek - www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz.
11. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC, firmy PLUTO-OLT Praha 2018, v.3.9.12.
12. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 443/2016 Sb. a vyhl.č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci, t.j. k pozemku parc.č.st. 96/2 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 93 m²), jehož součástí je stavba č.p. 78 (rodinný dům) v obci a k.ú. Hrubčice, okr. Prostějov, je na základě nabývacího titulu (uvedeného v části E na LV č. 131) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj na LV č. 131 pro obec a k.ú. Hrubčice, okr.Prostějov, ve prospěch manželů

Gábor Dušan a Gáborová Helena, Hrubčice 78, 798 21 Bedihošť

jako společné jmění manželů

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, proto ocenění nemovité věci vychází ze stavu, jenž byl zjištěn při zaměření dne 4.12.2018. Ocenění je provedeno na základě zjištěného způsobu užívání rodinného domu č.p. 78, který je součástí pozemku parc.č.st. 96/2, zjištěného provedení, dispozice a technického stavu.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovité věci i obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny zjištěné dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb. a vyhl.č. 457/2017 Sb..

Pozemek parc.č.st. 96/2 (zastavěná plocha a nádvoří) bude oceněn podle § 3 a § 4 odst. 1 a příl.č.2 tab.2 a příl.č. 3 tab.č.1, č.2 a č.3 k cit.vyhl.. Stavba č.p. 78, která je součástí pozemku na parc.č.st.96/2, splňuje definici rod. domu dle § 13 odst. 2 cit.vyhl., její obestavěný prostor je menší než 1100 m³, bude oceněna porovnávacím způsobem podle § 34, § 35 a příl.č. 24 cit.vyhl.. Zděný

chlívek postavený na dvoře parc.č.st. 96/2, jež je společně užíván s rod. domem č.p. 78 a jehož zastavěná plocha je menší než 25 m², je součástí ocenění rod. domu - není oceněn samostatně. Venkovní úpravy (suchý záchod na dvoře.zděný plot na dvoře) jsou rovněž součástí ceny rod.domu, proto nejsou oceněny samostatně.

Stanovení obvyklé ceny (resp. tržní hodnoty) dané nemovité věci bude provedeno na základě

- metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen)

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc je situována v západní části zastavěného území obce Hrubčice, uprostřed uliční zástavby, která navazuje kolmo na severní stranu silnice, jež obcí probíhá.

Rod.dům č.p. 78 je postavený na parc.č.st. 96/2, postaven byl dle odborného odhadu cca před 80ti lety, v posledních letech na objektu nejsou prováděny žádné opravy (pouze byla před 5ti lety vyměněna plastová okna a rozvedena el.), údržba je značně zanedbaná. Patrné trhliny v obvodovém zdivu, střechou zatéká, chybí klempířské konstrukce. Stav rod. domu je velmi špatný, vyžaduje celkovou rekonstrukci nebo demolici. Rodinný dům není podsklepený, má 2 NP, zastřešení je sedlovou střechou.

Dispozice rodinného domu: v 1.NP je kuchyně, 1 obytný pokoj, chodba, do 2.NP, které je přístupné pouze z venkovní části ze dvora po dřevěném schodišti, nebyl znalci umožněn přístup (dle sdělení majitelky je zde pouze 1 obytný pokoj). V RD není koupelna ani WC, na dvoře za RD je pouze suchý záchod.

V JV rohu dvora je postaven chlívek (zděné obvodové stěny, provizorní zastřešení), vedle kterého se nachází suchý záchod s provizorním zastřešením, boční cihlové stěny nedosahují výškové úrovně střechy, čelní stěna chybí.

V rod.domě nejsou řešeny odpadní vody, není zavedena voda (před rod. domem se nachází na obecním pozemku kopaná studna, ze které obyvatelé domu ručně vodu berou), do rod.domu je zavedena el.energie, vytápění lokální - kamny na TP pouze v kuchyni.

V lokalitě, kde se nacházejí oceňované nemovité věci, se nevyskytují negativní vlivy, poloha není zatížena problémovými sousedy, ani jinými nepříznivými vlivy z titulu osídlení.

Obec Hrubčice (773 obyv.) leží cca 4 km JV směrem od Prostějova a cca 16 km JJZ od Olomouce. Je zde možnost napojení na veškeré IS, nachází se zde MŠ, ZŠ I.st., obchody, restaurace.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu - cena zjištěná

Cena zjištěná podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním - **statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen)**.

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (**odhad do budoucnosti**). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením např. věcné hodnoty, výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).

9. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění podle platného oceňovacího předpisu

1. Pozemek parc.č.st. 96/2
 - 1.1. Oceňovaný pozemek
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 78

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci

C1. Hodnota stanovená porovnávací metodou

1. Pozemek parc.č.st. 96/2, vč. rodinného domu č.p. 78 s přísl. (chlívek)

D. Rekapitulace

E. Závěr

F. Znalecká doložka

G. Seznam příloh

B. POSUDEK I. – ocenění dle platného oceňovacího předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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		1,00
8. Poloha obce		1,00
9. Občanská vybavenost obce		1,00

V případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis pozemku	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,978}$$

1. Pozemek parc.č.st. 96/2

1.1. Oceňovaný pozemek

Jedná se o pozemek parc.č.st. 96/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož výměra je 93 m². Na pozemku se nachází postaven rod.dům č.p. 78 včetně příslušenství (chlívek). Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude proto oceněn dle § 3 a § 4 odst. 1 cit.vyhl., a to s ohledem, že Hrubčice nemají zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Hrubčice představuje 513,- Kč/m² (dle tab.č.1 příl.č. 2 cit.vyhl. činí zákl.cena stav.pozemků pro okres Prostějov 1 379,- Kč/m², tato se upravuje dle tab.č.2 příl.č.2 cit.vyhl. koef. O₁ - O₆).

Úprava zákl. ceny staveb.pozemku obce nevyjmen. v tab.č.1 - dle § 3 cit.vyhl. (příl.č.2, tab.č.2)

O₁ - Velikost obce podle počtu obyvatel

znak IV. - obec Hrubčice má 773 obyvatel;

O₂ - Hospodářsko-správní význam obce

znak IV. - ostatní obce;

O₃ - Poloha obce

znak IV. - Hrubčice leží cca 4 km od hranice města Prostějov- vyjmenovaná obec v tab.č.1 příl.č. 2;

O₄ - Technická infrastruktura v obci

znak I. - v Hrubčicích je el., veřejný vodovod, veř. kanalizace i plyn;

O₅ - Dopravní obslužnost obce

znak III. - v Hrubčicích jsou autobusové zastávky;

O₆ - Občanská vybavenost obce

znak IV. - v obci Hrubčice je omezená vybavenost (obchody, mateřské škola, základní škola I.st., restaurace);

Základní cena staveb. pozemku se dále upraví dle § 4 cit.vyhl.:

Index trhu s nemovitými věcmi: (příl.č.3, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi

po obdobných nemovitých věcech - pozemky o malé výměře zastavěné objekty bydlení ve špatném technickém stavu - je v době ocenění nižší poptávka než nabídka;

2. Vlastnické vztahy

na pozemku je postaven objekt bydlení ve stejném vlastnictví;

3. Změny v okolí

v nejbližším období nejsou očekávány žádné změny v okolí;

4. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nepůsobí žádné vlivy z titulu právnických vztahů;

5. Ostatní neuvedené

na oceň. nemovitou věc nepůsobí žádné další vlivy

6. Povodňové riziko

pozemek se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav;

7. Hospodářsko-správní význam obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

8. Poloha obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0; .

9. Občanská vybavenost obce

v případech ocenění nemovitých věcí nevyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky je znak 7 až 9 roven 1,0;

Index omezujících vlivů pozemku: (příl.č.3, tab.č.2)

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku

velikost oceň. pozemku má omezující vliv na jeho využití;

2. Svažitosť pozemku a expozice

oceň. pozemek je rovinný;

3. Ztížené základové podmínky

oceň. pozemek má neztížené základové podmínky;

4. Chráněná území a ochranná pásma

oceň. pozemek neleží v chráněném území ani v žádném ochranném pásmu;

5. Omezení užívání pozemku

na oceň. pozemek nepůsobí žádné omezení užívání;

6. Ostatní neuvedené

na oceň. pozemek působí negativně okolnost, že se na něm nachází rod.dům ve velmi špatném techn. stavu;

Index polohy: (příl.č. 3, tab.č. 3)

1. Druh a účel užití stavby

hlavní stavbou, jež je součástí pozemku, je rezidenční stavba (rodinný dům) v obci do 2000 obyv.;

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí

rezidenční zástavba;

3. Poloha v obci

pozemek se nachází v části navazující na střed obce;

4. Možnost napojení pozemku na IS, které má obec

oceň. pozemek lze napojit na veškeré IS v obci;

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku

v okolí pozemku je dostupná občanská vybavenost obce;

6. Dopravní dostupnost k pozemku

příjezd k pozemku je po asfaltové komunikaci, možnost parkování před domem;

7. Osobní hromadná doprava

autobus.zastávka ve vzdálenosti cca 130 m od pozemku;

8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti

bez možnosti komerčního využití;

9. Obyvatelstvo

bezproblémové okolí

10. Nezaměstnanost

průměrná (Olomoucký kraj 3,0 %, okr.Prostějov 2,2 %, Hrubčice 2,1 % - údaje k říjnu 2018)

11. Vlivy ostatní neuvedené

na oceň. pozemek nepůsobí žádné další vlivy z titulu polohy, které by měly vliv na jeho cenu;

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Vlivy snižující cenu - viz popis pozemku	I	-0,30

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,670$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,670 * 1,040 = 0,655$

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				
§ 4 odst. 1	513,-	0,655		336,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 96/2	93	336,02	31 249,86
Stavební pozemek celkem			93		31 249,86

1.2. Rodinný dům č.p. 78

Předmětem ocenění je rodinný dům, který se pod č. pop. 78 nachází postavený na pozemku parc.č.st. 96/2 v západní části obce Hrubčice. Jedná se o řadový dům v uliční zástavbě po východní straně ulice, která kolmo navazuje na severní stranu silnice, která obcí probíhá. Dům není podsklepený, má 2 NP, zděný z cihel, zastřešení je sedlovou střechou. Rod. dům byl postaven cca ve 30tých letech minulého století, v posledních letech na něm nejsou prováděny žádné opravy ani údržba (vyjma výměny plastových oken a rozvodu el. před 5ti lety). Dům není dostatečně vytápěn (pouze v kuchyni), není zavedena voda, není řešeno odkanalizování domu. Prvky krátkodobé životnosti jsou u konce své životnosti, v obvodovém zdivu patrné trhliny, střechou zatéká, chybí klempířské konstrukce.

Dispoziční řešení: Hlavní vstup do rod. domu je z čelního západního průčelí. Hlavním vchodem vejde do chodby, po jejíž levé straně je kuchyň (okno na východ - na dvůr) a obytný pokoj, který je přístupný přes kuchyň (okno vede do ulice - na západ). V čele chodby je vstup na dvůr, ze kterého se vchází po venkovních dřevěném schodišti do 2.NP. Dle sdělení majitelky RD je v 2.NP pouze 1 obytná místnost (znalci nebyl do tohoto podlaží umožněn přístup).

Základy jsou patrně betonové proložené kamenem bez izolace proti zemní vlhkosti. Nosné zdivo je vyzděno z cihel na tl. 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové s rovným podhledem, zastřešení je sedlovou střechou, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské kce chybí. Vnější omítky chybí, vnitřní jsou vápenné. Je proveden keram.obklad části stěny v kuchyni. Podlahy jsou v 1.NP hliněné + PVC, v 2.NP patrně prkenné + PVC. Dveře jsou osazeny náplňové, okna jsou plastová. V domě není zavedena voda, odpadní vody nejsou řešeny, vytápění domu pouze v kuchyni kamny na TP. Zavedena el.energie. Další vybavení oceň. rod. dům nemá.

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 domu je menší než 1 100 m³, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 34 a § 35 k vyhl.MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb. a vyhl.č. 457/2017 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 24, tab.č.2)

1. Druh stavby

rod. dům č.p. 78 je řadový vnitřní;

2. Provedení obvodových stěn

typ 3 - zdivo cihelné;

3. Tloušťka obvod. stěn

nosné zdivo je vyzděno na tl. 45 cm;

4. Podlažnost

hodnota více než 1 do 2 (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

el.energie;

6. Způsob vytápění stavby

lokální - kamny na TP (pouze 1 místnost);

7. Základní příslušenství v RD

koupelna chybí, suchý záchod na dvoře;

8. Ostatní vybavení v RD

bez dalšího vybavení;

9. Venkovní úpravy

zděný suchý záchod, plot zděný na dvoře;

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

chlívek na dvoře je ve stavu, vyžadující investice na jeho celkovou rekonstrukci nebo demolici - snižuje cenu RD;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

do 300 m²;

12. Kritérium jinde neuvedené

na oceň. nemovitost působí negativně okolnost, že dům není dostatečně vytápěný, značné morální opotřebení;

13. Stavebně-technický stav

oceň. RD je ve špatném stavu, je nutná rekonstrukce i prvků dlouhodobé životnosti (trhliny v obvod. zdivu, výměna krovu);

Index trhu s nemovitými věcmi: (§ 4 odst 1, příl.č.3, tab.č.1) - dle pozemku parc.č.st. 96/2

Index polohy pozemku, na kterém se stavba nachází: (§ 4 odst. 1, příl.č. 3, tab.č. 3) - dle pozemku parc.č.st. 96/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu: Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 023,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m ²]
1.NP:	$(5,52+5,90)/2*6,80$	=	38,83 m ²
2.NP:	$(5,52+5,90)/2*6,80$	=	38,83 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	38,83 m ²	2,54 m
2.NP:	38,83 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba:	$(5,52+5,90)/2*6,80*(2,34+0,30+2,10+0,20)$	=	191,81 m ³
zastřešení:	$(5,52+5,90)/2*6,80*2,90/2$	=	56,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			248,11 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 38,83 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 77,66 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

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 B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
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 m ²	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 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,127}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,940}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,040}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,023,- \text{ Kč/m}^3 * 0,127 = 256,92 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 248,11 \text{ m}^3 * 256,92 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,040 = 62\,316,55 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 62 316,55 Kč

Pozemek parc.č.st. 96/2 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

31 249,86 Kč

Pozemek parc.č.st. 96/2 - zjištěná cena

= 93 566,41 Kč

REKAPITULACE – ceny zjištěné dle vyhl.č.457/2017 Sb.

1. Pozemek parc.č.st. 96/2	93 566,40 Kč
1.1. Oceňovaný pozemek	31 249,86 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 78	62 316,60 Kč

Výsledná cena - celkem: 93 566,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 93 570,- Kč

slovy: *Devadesátřítisícpětsetšedesát Kč*

C. POSUDEK II. – stanovení obvyklé ceny nemovité věci

C 1. Porovnávací metoda

1. Pozemek parc.č.st. 96/2, vč. rodinného domu č.p. 78 s přísl. (chlívek)

Soubor porovnatelných nemovitých věcí v okr.Prostějov (v obcích do 20 km od Hrubčic) byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu.

Seznam srovnatelných nemovitých věcí:

1. RD 3+1, Skalka

Rodinný dům o dispozici 3+1 v klidné části obce Skalka. Jedná se o řadový, patrový dům se sedlovou střechou a dřevěnými krovky o přibližné podlahové ploše 46 m². Celková plocha pozemku je cca 79 m². Dům je určen ke kompletní rekonstrukci, díky které můžete z původní dispozice vytvořit dispozici novou. Dále je k dispozici dílna.

V přízemí je k dispozici kuchyně a pokoj, v patře jsou dva pokoje.

Dům je napojen na vodovod a elektřinu. Parkování je možné přímo před domem.

Obec Skalka má základní občanskou vybavenost a je odsud velmi dobrá dostupnost do okolních obcí a měst.

Plocha parcely: 79 m²

Podlahová plocha: 46 m²

Inzerovaná cena : **349 000,- Kč**



2. RD 1+1, Věžky-Vlčí Dolý

Menší RD o velikosti 1+1 se sedlovou střechou, situovaný jako řadový koncový. Dům je spíše k rekonstrukci. Je zde novější koupelna s WC (r. 2004), částečně opravené podlahy, původní rozvody elektřiny, původní dřevěná okna. Velká podkrovní komora. Z inž. sítí je provedeno napojení plynu a elektřiny. Voda je jen z vlastní studny, jímka - kanalizace není napojena na ČOV. Topení lokální plynové + sporák na tuhá paliva. Pozemek za domem má výměru 406 m². Podlahová plocha bytu 46,77 m² + komora 19,45 m². Dům není zateplený.

Plocha parcely: 406 m²

Podlahová plocha: 66,22 m²

Inzerovaná cena : **390 000,- Kč (cena včetně provize RK)**



3. RD 4+1, Prasklice

Řadový rodinný dům v obci Prasklice, s dvorkem, zahradou a hospodářskými přístavky.

Cihlový dům o dispozici 4+1 má podlahovou plochu 148 m². Sestává se z 1. NP: kuchyně, pokoj, chodba, koupelna, samostatné WC a 2. NP: 3 průchozí pokoje, balkon.

Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci. Nezbytné je odizolování stavby a vysušení části obvodových stěn. Střešní konstrukce vč. krytiny, okapů a svodů je v dobrém stavu.

Na přilehlé zahradě o výměře 572 m² se nachází zděná kůlna. Plyn zaveden do domu. Elektrorozvody v hliníku, 240/400V. Okna původní dřevěná kastlová. Odpady do septiku. Parkování před domem nebo v průjezdu. Výhodou je sklep.

Obec Prasklice leží v oblasti Chříbských vrchů a je vzdálena 20 km od Kroměříže či Vyškova a 12 km od nájezdu na dálnici D1. V obci se nachází pouze obchod. Ostatní občanská vybavenost je dostupná v nedalekých Morkovicích-Slížanech.

Plocha parcely: 809 m²

Podlahová plocha: 148 m²

Inzerovaná cena : **398 000,- Kč (sleva z původních 440 000,- Kč) vč.provize RK**



4. RD 1+1, Senice na Hané

Starší rodinný dům v obci Senice na Hané, na ulici prap. Fr. Vrzala. Vzhledem ke svému technickému stavu je dům určen ke kompletní rekonstrukci s velkými stavebními úpravami, případně přímo k demolicí s následnou výstavbou nového rodinného domu. Jedná se o řadový dům s jedním nadzemním podlažím a bytovou jednotkou o dispozici 1+1 bez sociálního zázemí. Dům je ze smíšeného zdiva a má dřevěná okna. Nemovitost je napojena na elektrorozvod. Dům byl vytápěn lokálně kamny na TP.

Za RD se nachází zahrada o rozloze 413m² porostlá stromy.

V obci se nachází škola i školka, pošta, obchody s potravinami i lékárna, kino, knihovna. Doprava je zajištěna jak autobusy, tak i železnicí. Olomouc je vzdálená 20 minut.

Plocha parcely: 588 m²

Podlahová plocha: 52 m²

Inzerovaná cena : **450 000,- Kč**

5. RD 3+1, Pavlovice u Kojetína - Unčice

Rodinný dům o dispozici 3+1 s možností rozšíření o podkroví v Pavlovicích u Kojetína, místní části Unčice. Dům je kompletně zděný z pálených cihel, má sedlovou střechu s pálenou taškou a prošel výměnou oken, dveří a podlah. Před domem je dvůr s možností parkování, vzadu zahrada (397 m²)se studnou. Odpady – septik, voda – místní zdroj. Vytápěno tuhými palivy, plyn je na hranici pozemku.

Plocha parcely: 704 m²

Podlahová plocha: 85 m²

Inzerovaná cena : **490 000,- Kč (cena včetně provize RK)**



Porovnání

	Srovnatelné nemovité věci				
	č.1	č.2	č.3	č.4	č.5
Základní údaje :					
Inzerovaná cena (Kč)	349 000,-	390 000,- vč.provize	398 000,- sleva, vč.provize	450 000,-	490 000,- vč.provize
Místnosti	3+1	1+1	4+1	1+1	3+1
Podlahová plocha (m ²)	46	66,22	148	52	85
Plocha pozemku (m ²)	79	406	809	588	704
Zdroj porovnání	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet
Korekční součinitel)*	0,61 (0,85*1,02*1,03* 0,90*1,02*0,75)	0,32 (0,80*1,00*1,02* 0,85*0,65*0,70)	0,16 (0,80*0,90*1,03* 0,85*0,50*0,50)	0,24 (0,85*1,01*0,85* 0,90*0,60*0,60)	0,23 (0,80*0,98*1,03* 0,85*0,55*0,60)
Uprav. cena (Kč)	212 900,-	124 800,-	63 700,-	108 000,-	112 700,-
Kvalitat. parametry:					
Napojení na IS	vodovod, el.	studna, plyn,el.	vodovod, plyn,el.	el.	studna, plyn,el.
Technický stav	ke kompletní rekonstrukci	k rekonstrukci	ke kompletní rekonstrukci	k demolicí nebo rekonstrukci	k rekonstrukci
Příslušenství	dílna	neuveďeno	hospodářské přístavky	neuveďeno	neuveďeno

)* Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitečných vlastností porovnávaných nemovitých věcí s nemovitými věcmi srovnávacími.

V daném případě se jedná o :

Redukce pramene ceny – posuzuje se, zda se jedná o nabídku RK, skladbu ceny, dobu uveřejnění nabídky oproti ceně realizované, tzn. zjištěné z nabývacího dokladu (zde v hodnotách 0,80 a 0,85)

Velikost objektu - jedná se o porovnání velikosti srovnávacího objektu a porovnávaného objektu – čím menší srovnáv. objekt (zast.plocha, užitečná plocha, obestavěný prostor), tím vyšší koeficient (zde v hodnotách 0,90 až 1,02)

Poloha – hodnotí se porovnání vzájemných poloh srovnávacích a porovnávané nemovité věci vzhledem k centru obce, případně jiné dominantní lokalitě (zde v hodnotách 0,85 až 1,03)

Provedení a vybavení – hodnotí se vybavení a provedení – čím lepší vybavení a provedení u srovnávací nemovité věci, tím nižší koef. (zde v hodnotách 0,85 a 0,90)

Vliv pozemku – posuzuje se, zda nemovitá věc má možnost využívat pozemek, resp. v jaké kvalitě a výměře, čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitých věcí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovité věci (zde v hodnotách 0,50 až 1,02)

Úvaha zpracovatele ocenění – posuzuje se, zda se v případě porovnávané nemovité věci jedná o lepší situování, využitelnost, zda se jedná o perspektivní nemovitou věc z hlediska jejího dalšího rozvoje apod. (zde užity koef. v hodnotách 0,50 až 0,75)

S ohledem na uvedené inzerované ceny srovnatelných nemovitých věcí (upravené korekčním součinitelem) se přiřkláním k hodnotě stanovené porovnávacím způsobem ve výši 120 000,-.

Tržní hodnota pozemku parc.č.st. 96/2 včetně jeho součástí (RD č.p. 78 s přísl. – chlívek)
..... **120 000,- Kč**

D. REKAPITULACE

Způsob ocenění	Pozemek p.č.st. 96/2 včetně RD č.p. 78
Dle vyhl.457/2017 Sb.	93 570,- Kč
Tržní hodnota zjištěná porovnávací metodou	120 000,- Kč

Závěrečná analýza

Při odhadu tržní hodnoty jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být vystiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.např. technický stav, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, životní prostředí apod.

Odhad tržní hodnoty je stanovený porovnávací metodou za použití inzerovaných cen obdobných nemovitých věcí. Věcnou hodnotu v tomto případě nestanovujeme, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože objekt je ve stavu, který neumožňuje jeho pronajímání.

Silné stránky:

- lokalita: Hrubčice leží cca 4 km od Prostějova a cca 16 km od Olomouce

Slabé stránky:

- malá výměra pozemku
- náklady na celkovou rekonstrukci nebo demolici rod.domu
- vysoké technické i morální opotřebení rod.domu

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

Tržní hodnotu dané nemovité věci pro účel exekučního řízení odhaduji na:

120 000,- Kč

slovy: jednostodvacettisíc korun českých (Kč)

E. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovité věci:

**pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc.č.st. 96/2,
jehož součástí je stavba č.p. 78 (rodinný dům), v obci a k.ú. Hrubčice, okr. Prostějov
dle LV č. 131**

ke dni ocenění 4.12.2018

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena obvyklá cena, resp. tržní hodnota výše uvedených nemovitých věcí pro účel exekučního řízení ve výši:

<p>Tržní hodnota pozemku p.č.st. 96/2 vč. RD č.p.78</p> <p>120 000,- Kč</p>
--

*slovy: **Jednostodvacetisíc Kč***

V Moravských Budějovicích 10.12.2018

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12.

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. 1878-87/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 87/18.

G. SEZNAM PŘÍLOH

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV č.131 pro obec a k.ú. Hrubčice, vyhotovený dne 13.2.2012
2. Informace o pozemku parc.č.st. 96/2 dle LV č. 131 pro obec a k.ú. Hrubčice, vyhotovená 7.12.2018
3. Ortofoto katastrální mapy k.ú. Hrubčice s vyznačením polohy oceňovaných nemovitých věcí
4. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Hrubčice
5. ÚP obce Hrubčice
6. Fotodokumentace oceňované nemovité věci