

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 033233/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ pozemku p.č.St.362, jehož součástí je rodinný dům č.p.377 a pozemku p.č.369/2, nacházejících se na ulici Rynk, v obci Dambořice, v k.ú. Dambořice, k datu místního šetření.

Znalec: Ing. Radka Tomanová
U Hliníka 1286
696 02 Ratíškovice
telefon: +420736604792
e-mail: znalec@radkatomanova.cz
IČ: 70435189
Číslo posudku v evidenci znalce: 834-19/2023

Zadavatel: JUDr. Petr Bohatý
Hlavní 15
66701 Vojkovice
IČ: 88139859

Číslo jednací: KSBR 54 INS 2855/2018

OBVYKLÁ CENA	130 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 12. 6. 2023

Vyhotoveno: V Ratíškovicích 24. 6. 2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ pozemku p.č.St.362, jehož součástí je rodinný dům č.p.377 a pozemku p.č.369/2 nacházejících se na ulici Rynk, v obci Dambořice, v k.ú. Dambořice, k datu místního šetření.

1.2. Účel znaleckého posudku

Jako podklad k insolvenčnímu řízení.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12. 6. 2023 za přítomnosti paní Iveta Kondrová.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

Programu OctopusPro, Valuo Profi, které shromažďují informace z katastru nemovitostí o uskutečněných prodejích a informace realitního trhu

Databáze uskutečněných prodejů vlastní a spolupracujících znalců

Nabídek realitních kanceláří

Místního šetření uskutečněného dne 12.6.2023 za účasti paní Ivety Kondrové a pořízení fotodokumentace.

Jako podklad byl poskytnut Výpis z katastru nemovitostí č.373 ze dne 26.5.2023.

Územního plánu obce Dambořice v platném znění, vydaném říjen 2015.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

K měření je používán laserový přístroj HILTI PD32, pro pořízení fotografií je používán mobilní telefon Apple 12 ProMax

- Výpis z katastru č. 373 ze dne 26.5.2023, opatřen z Dálkového přístupu z Katastru nemovitostí, pro účel insolvenčního řízení č.j.KSBR 54 INS 2855/2018 pro Petr Bohatý JUDr.

- Katastrální a ortofoto mapy ze dne 24.6.2023, opatřena z nahlížení do katastru nemovitostí znalcem

- Místní šetření uskutečněné dne 12.6.2023 za přítomnosti paní Ivety Kondrové

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje dat jsou věrohodné, byly použity data z dálkového přístupu katastru nemovitostí, dále z uskutečněného místního šetření s pořízením fotodokumentace.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění vyhlášky č.337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena - dle zákona č.151/1997 Sb. § 2 odst.2)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Určení obvyklé ceny - dle platné vyhlášky č.488/2020 Sb. § 1a

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota - dle zákona č.151/1997 Sb. § 2 odst.4)

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení tržní hodnoty - dle platné vyhlášky č.488/2020 Sb. § 1b

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Pro odhad obvyklé ceny - tržní hodnoty byly použity tyto metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Dambořice, k.ú. Dambořice
Adresa nemovité věci: Rynk 377, 696 35 Dambořice

Vlastnické a evidenční údaje

Kondr Daniel, Rynk 377, 696 35 Dambořice, RČ 970407/4237 1/2
Kondr Tomáš, Rynk 377, 696 35 Dambořice, RČ 670907/0467 1/2

Dokumentace a skutečnost

Na pozemku p.č.369/2 se nachází stodola, která má svůj půdorysný rozměr větší jak 25 m², tento objekt není zakreslen v katastrální mapě.

Místopis

Obec Dambořice jsou obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji, 28 km jihovýchodně od Brna. Oceňované nemovitosti pozemek p.č.St.362, jehož součástí je rodinný dům č.p.377 a pozemek p.č.369/2 se nacházejících na ulici Rynk, v obci Dambořice, v k.ú. Dambořice, v širším centru obce, v zástavbě rodinných domů, jako samostatně stojící. Vzdálenost k autobusové zastávce cca 200 m. V obci se nachází mateřská škola, základní škola, zdravotní středisko, veterinární lékař, římskokatolický kostel s hřbitovem, modlitebna českobratrské církve evangelické včetně hřbitova, farní úřad Římskokatolické církve, farní úřad Českobratrské církve evangelické, Židovský hřbitov, obecní úřad, hasička, kulturní dům, hospody, restaurace s penzionem, fotbalové hřiště, víceúčelové hřiště a dětské hřiště. Obec má ČOV.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

7426/13	Obec Dambořice, Pod Kostelem 69, 69635 Dambořice
7889	Obec Dambořice, Pod Kostelem 69, 69635 Dambořice

Celkový popis nemovité věci

Celkový popis

Oceňovanými nemovitostmi je pozemek p.č.St.362, jehož součástí je rodinný dům č.p.377 a pozemek p.č.369/2 se nacházejících na ulici Rynk, v obci Dambořice, v k.ú. Dambořice, v širším centru obce, v původní řadové zástavbě rodinných domů, jako samostatně stojící.

Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím. Rodinný dům je zděný se sedlovou střechou. Rodinný dům je obdélníkového půdorysného tvaru. Vstup do rodinného domu je z uliční strany do vstupní chodby, vstup do dvorního prostoru je z verandy. Veranda je jednoduše zastřešena, není zakreslena v katastrální mapě. Velikost rodinného domu 1+1, bez garáže.

Na rodinný dům ve dvorní části navazuje vedlejší stavba, zděný venkovní sklad. Nad částí dvora, na délku vedlejší stavby je dvůr zastřešen dřevěnou konstrukcí s dekami z makrolonu. Za rodinným domem se nachází neupravený dvůr, který je zaskládán různými předměty a věcmi. Ve dvorní části je umístěna stodola, která je přístupná i ze souběžné ulice Korábek, přístup přes dřevěný mostek, mostek je přes potok Salajka. Vedlejší stavba a stodola jsou rovněž vlivem nedostatečné údržby ve špatném technickém stavu, předurčeny k demolici. Rodinný dům nemá zahradu.

Rodinný dům je napojen na kanalizaci (v roce 2011), vodu (v roce 2011), plyn a elektřinu.

Plyn není používán v domě, z důvodu havarijního stavu.

Stavebně právní dokumentace a výkresová dokumentace

Není dochovaná žádná výkresová a právní dokumentace, byly poskytnuty informace paní Kondrovou, a dle odborné úvahy znalce bylo stáří odhadnuto na 85 roků.

Vedlejší stavba a stodola jsou obdobného stáří.

Technický popis

Základy rodinného domu jsou smíšené, v některých částech je provedena izolace proti vodě, která již pozbyla funkčnost. Zdivo je z plných cihel, dle výpovědi paní Kondrové, v některých částech jsou nepálené cihly. Stropy jsou dřevěné trámové s rákosovým podbitím, Střecha je sedlová, krov dřevěný, krytina pálená, klempířské výrobky z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojitá, na verandě dřevěné jednoduché, vstupní dveře jsou dřevěné. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva umístěnými v kuchyni, ohřev teplé vody není v rodinném domě žádný. Sociální vybavení - sprchová baterie, umyvadlo a WC bez splachování.

Rodinný dům je ve špatném technickém stavu bez pravidelné údržby. Vlivem zbourání sousedního rodinného domu před cca 2 lety došlo k prasknutí domu v místech stropů ve štitové zdi, objekt při bourání sousedního objektu nebyl zajištěn.

Co se týká vybavení rodinného domu, rodinný dům je zaplněn různými věcmi a předměty, totéž platí u vedlejší stavby, dvora a stodoly, sociální vybavení je pro současné podmínky absolutně nepoužitelné a podstandardní. Rodinný dům není v současném stavu vhodný k bydlení.

Dispoziční uspořádání

1.NP - vstupní chodba, kuchyň, pokoj, veranda, koupelna s WC

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Při zbourání sousedního rodinného domu č.p.378 oceňovaný rodinný dům č.p.377 nebyl zajištěn a došlo k trhlinám ve štitové zdi v úrovni stropů. Rodinný dům je ve špatném technickém stavu i vlivem zanedbané údržby.	

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků**Pozemek p.č.St.362 a p.č.369/2****Porovnávací metoda****Přehled srovnatelných pozemků:**

Název: Pozemek p.č.1454/6 - orná půda
Lokalita: ulice Loučka, obec Dambořice, v k.ú. Dambořice
Popis: Srovnávaný pozemek s druhem pozemku orná půda se nachází v zastavěné části obce, na ulici Loučka, v k.ú. Dambořice, okolní stavby tvoří samostatně stojící novostavby rodinných domů. Pozemek se nachází v lokalitě, dle platného územního plánu Br - plochy bydlení v rodinných domech. Pozemek je mírně svažité.
Možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Uskutečněný prodej 4/2022, vklad do KN V-1766/2022-738

Koeficienty:

redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 4/2022 1,05
velikost pozemku - podstatně větší rozlohy 1,10
poloha pozemku - srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - 1,00
možnost zastavění poz. - 1,00
intenzita využití poz. - 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 000 000	1 460	684,93	1,16	794,52

Název:

Pozemek p.č.St.172/2 - zastavěná plocha a nádvoří

Lokalita:

ulice Ulička, obec Dambořice, k.ú.Dambořice

Popis:

Srovnávaný pozemek s druhem pozemku orná půda se nachází v zastavěné části obce, na ulici Ulička, v obci Dambořice, okolní stavby tvoří řadové rodinné domy. Pozemek je zastavěn rodinným domem. Pozemek je mírně svažitý.

Možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Uskutečněný prodej 2/2022, vklad do KN V-902/2022-738

Koeficienty:

redukce pramene ceny - uskutečněný prodej

před rokem

1,05

velikost pozemku - srovnatelné rozlohy

1,00

poloha pozemku - srovnatelná

1,00

dopravní dostupnost - zhoršená úzká ulice

1,20

možnost zastavění poz. -

1,00

intenzita využití poz. -

1,00

vybavenost pozemku - srovnatelná

1,00

úvaha zpracovatele ocenění - na pozemku stojí rodinný dům, prodej je bez něj

0,90

Cena

[Kč]

90 000

Výměra

[m²]

104

Jednotková cena

JC [Kč/m²]

865,38

Koeficient

K_C

1,13

Upravená JC.

[Kč/m²]

977,88



Název:

Pozemek p.č.1991/305 - ostatní plocha

Lokalita:

obec Věteřov, k.ú. Věteřov

Popis:

Srovnávaný pozemek s druhem pozemku ostatní plocha se nachází v okrajové části obce, v obci Věteřov, v nově vytvořené lokalitě s výstavbou rodinných domů. Pozemek je již v současné době zastavěn rodinným domem. Pozemek je mírně svažitý. Možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Uskutečněný prodej 2/2021, vklad do KN V-603/2021-738

Koeficienty:

redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 2/2021,

před 2 lety

1,10

velikost pozemku - podstatně větší rozlohy

0,90

poloha pozemku - okrajová část obce,

samostatně stojící RD

1,00

dopravní dostupnost -

1,00

možnost zastavění poz. -

1,00

intenzita využití poz. -

1,00

vybavenost pozemku -

1,00

úvaha zpracovatele ocenění - pozemek k zástavbě samostatným RD, nově vytvořená lokalita

0,70

Cena

[Kč]

1 150 000

Výměra

[m²]

836

Jednotková cena

JC [Kč/m²]

1 375.60

Koeficient

Kc

0.69

Upravená JC.

[Kč/m²]

949,16



Minimální jednotková porovnávací cena	794,52 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	907,19 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	977,88 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V porovnávací metodě bylo použito informací o uskutečněných prodejkch z databáze Octopus Pro, která shromažďuje informace realitního trhu a údaje o skutečných kupních cenách z katastru nemovitostí.

Vzhledem ke skutečnosti, že k prodeji stavebních pozemků v obci Dambořice dochází velmi málo, bylo vybráno větší časové období a okolí sousedních obcí, a tyto skutečnosti byly zohledněny koeficienty. V obci Dambořice byly prodávány stavební pozemky obcí Dambořice, v její okrajové části, kde vznikla nová lokalita. Obec tyto pozemky prodávala za 50,- Kč za 1 m², kupní smlouvy měly svoje specifické podmínky, tyto uskutečněné prodeje nelze využít jako podklad pro stanovení obvyklé ceny.

Pro porovnání byly vybrány tři prodeje, dva v obci Dambořice a třetí v okolní obci Věteřov, prodejní ceny byly v rozmezí od 685,- až 1375,- Kč za 1 m².

Na základě výše uvedeného, rozlohy pozemku byla stanovena jednotková porovnávací hodnota na 900,- Kč za 1 m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	362	76	900,00		68 400
zahrada	369/2	43	900,00		38 700
Celková výměra pozemků		119	Hodnota pozemků celkem		107 100

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	4,34 m ²	1,00	4,34 m ²
kuchyň	17,04 m ²	1,00	17,04 m ²
pokoj	16,56 m ²	1,00	16,56 m ²
koupelna s WC	3,33 m ²	1,00	3,33 m ²
veranda	4,88 m ²	1,00	4,88 m ²
			46,15 m²
			46,15 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	10,88*5,51 =	59,95	2,71 m
		59,95 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	59,95*2,71 =	162,46
Z	Střecha	59,95*3,1/2 =	92,92
Obestavěný prostor - celkem:			255,39 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	60
Užitná plocha (UP)	[m ²]	46
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	255,39
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 043 096
Stáří	roků	85
Další životnost	roků	15
Opotřebení	%	85,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	306 464

Výpočet porovnávací hodnoty**Rodinný dům zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	46,15 m ²
Obestavěný prostor:	255,39 m ³
Zastavěná plocha:	59,95 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím
Lokalita:	ulice Rynk č.p.378, obec Dambořice, okres Hodonín
Popis:	Srovnávaný rodinný dům se nachází na ulici Rynk č.p.378, v obci Dambořice, k.ú. Dambořice, s počtem obyvatel 1 485, v širším centru obce. Rodinný dům se nachází v řadové zástavbě, jako řadový vnitřní. Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, o velikosti 1+1, bez garáže. Stáří rodinného domu je cca 90 roků, rodinný dům je v původním stavu, bez pravidelné údržby. Vytápění lokální na tuhá paliva. Rodinný dům vhodný pro kompletní rekonstrukci nebo demolici. Ve dvorní části je umístěna stodola, která je přístupná i ze souběžné ulice Korábek, přístup přes dřevěný mostek, mostek je přes potok Salajka. Rodinný dům je napojen pouze na vodu a elektřinu. Jedná se o uskutečněný prodej 12/2020, vklad do KN V-5193/2020-738. Nemovitosti byly získány do vlastnictví dražbou.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděná

Pozemek: 126,00 m²
Užitná plocha: 36,00 m²
Zastavěná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej

před více jak dvěma lety 1,40

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha 0,90

K3 Poloha - sousední objekt 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší technický stav 0,85

K6 Vliv pozemku - srovnatelné rozlohy 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD

zaskládány různými předměty a věcmi 0,60

K8 Garáž 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Srovnávaný rodinný dům se nacházel ve stejné obci, na stejné ulici, byl sousedním objektem. V současné době je již objekt zbourán. Rodinný dům měl menší užitnou plochu, byl srovnatelného stáří, byl v původním stavu, měl lepší technický stav.

Pozemky náležející k rodinnému domu jsou srovnatelné rozlohy. Rodinný dům neumožňoval garážování. Rodinný dům byl řadový vnitřní.



Zdroj: Octopus Pro

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
370 000	36,00	10 278	0,64	6 578

Název: Rodinný dům zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím

Lokalita: obec Hroznová Lhota č.p.45, okres Hodonín

Popis: Srovnávaný rodinný dům se nachází v obci Hroznová Lhota č.p.45, v okrese Hodonín, v širším centru obce, s počtem obyvatel 1 168. Rodinný dům se nachází v řadové zástavbě, jako řadový vnitřní. Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, o velikosti 1+1, s garáží. Zděná stavba, nezateplená fasáda, okna dřevěná dvojitá, vytápění je lokální na tuhá paliva, koupelna a záchod chybí. Stáří min. 80 let, bez výrazných stavebních úprav, velmi špatný technický stav. Vedlejší stavby – přístřešek, dřevník a dále studna a běžné venkovní úpravy minimálního rozsahu, parkování před domem bezproblémové, garážování možné v průjezdu. Dům ve špatném technickém stavu, spíše ke zbourání a stavebnímu využití pozemku.

Uskutečněný prodej 2/2022, vklad do KN V-421/2022-738

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 1+1, s garáží

Typ stavby: zděná

Pozemek: 928,00 m²

Obestavěný prostor: 483,83 m³

Užitná plocha: 74,48 m²

Zastavěná plocha: 106,45 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 2/2022	0,90
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha	1,20
K3 Poloha - srovnatelná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - podstatně větší rozlohy	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD zaskládaný různými předměty a věcmi	0,60
K8 Garáž - garáž	0,95



Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnávaný rodinný dům se nachází ve srovnatelné obci na počet obyvatel. Rodinný dům má menší užitnou plochu, je srovnatelného stáří a je v původním stavu. Pozemky náležející k rodinnému domu jsou podstatně větší rozlohy. Rodinný dům umožňuje garážování. Rodinný dům je řadový vnitřní.

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
700 000	74,48	9 398	0,43	4 041

Název: Rodinný dům zděný nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím

Lokalita: obec Nenkovice č.p.41, okres Hodonín

Popis: Srovnávaný rodinný dům se nachází v obci Nenkovice č.p.41, v okrese Hodonín, v širším centru obce, s počtem obyvatel 477. Rodinný dům se nachází v řadové zástavbě, jako řadový vnitřní. Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, o velikosti 3+1, s garáží. Zděná stavba, nezateplená, okna dřevěná dvojité a zdvojená, vytápění je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva, v koupelně je plechová vana a umyvadlo, běžný záchod. Stáří min. 80 let, velmi špatný technický stav. Vedlejší stavby – dílna, dřevník, sklad, chlévy, dále venkovní úpravy běžného rozsahu, parkování před domem bezproblémové, možnost garážování v průjezdu. Dům k zásadní rekonstrukci, případně ke zbourání, výhodou je dobrý pozemek.

Uskutečněný prodej 2/2022, vklad do KN V-323/2022-738

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 3+1, s garáží

Typ stavby: zděná

Pozemek: 880,00 m²

Užitná plocha: 108,85 m²

Zastavěná plocha: 145,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 2/2022	0,90
K2 Velikosti objektu - podstatně větší rozlohy	1,25
K3 Poloha - obec s menším počtem obyvatel	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - podstatně větší rozlohy	0,70
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný RD zaskládaný předměty a věcmi	0,60



K8 Garáž - garáž		0,95		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Srovnávaný rodinný dům se nachází v obci s menším počtem obyvatel. Rodinný dům má podstatně větší užitnou plochu, je srovnatelného stáří a je v původním stavu. Pozemky náležející k rodinnému domu jsou podstatně větší rozlohy. Rodinný dům umožňuje garážování. Rodinný dům je řadový vnitřní.				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 510 000	108,85	13 872	0,46	6 381

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro srovnání byly použity tři rodinné domy, které jsou srovnatelného charakteru, které se nacházejí ve stejné obci a různých obcích, které se liší technickým stavem, stářím, velikostí užitné plochy, velikostí a rozlohou pozemků. Bylo použito informací z programu Octopus Pro, která shromažďuje informace o uskutečněných prodejkách z katastru nemovitostí a z databáze realitních kanceláří, a z databáze spolupracujících znalců. Vývoj kupních cen je v současné době sestupný, nabídkové ceny za nemovitosti musejí často zlevňovat, nejvíce se to týká starších rodinných domů tato skutečnost je zohledněna koeficientem.

Vzhledem k tomu, že k prodejkům podobného charakteru rodinného domu dochází velmi málo, bylo využito i informací z delšího časového průběhu, tyto informace byly upraveny koeficienty, dle sledovaného průběhu cen.

Vzhledem k technickému stavu a zanedbané údržbě je rodinný dům ve velmi špatném stavu, v současném stavu nevhodném k bydlení. Doporučená kompletní rekonstrukce a modernizace, nebo do budoucna velmi pravděpodobná demolice.

Tato skutečnost je zohledněna koeficientem (úvaha zpracovatele ocenění) K7 - 0,6.

První srovnávaný rodinný dům se nacházel ve stejné obci Dambořice, na stejné ulici, byl sousedním objektem. V současné době je již objekt zbourán. Rodinný dům měl menší užitnou plochu, byl srovnatelného stáří, byl v původním stavu, měl lepší technický stav. Pozemky náležející k rodinnému domu jsou srovnatelné rozlohy. Rodinný dům neumožňoval garážování. Rodinný dům byl řadový vnitřní. Uskutečněný prodej 12/2020. Druhý srovnávaný rodinný dům se nachází v obci Hroznová Lhota, ve srovnatelné obci na počet obyvatel. Rodinný dům má menší užitnou plochu, je srovnatelného stáří a je v původním stavu. Pozemky náležející k rodinnému domu jsou podstatně větší rozlohy. Rodinný dům umožňuje garážování. Rodinný dům je řadový vnitřní. Uskutečněný prodej 2/2022. Třetí srovnávaný rodinný dům se nachází v obci Nenkovice, v obci s menším počtem obyvatel. Rodinný dům má podstatně větší užitnou plochu, je srovnatelného stáří a je v původním stavu. Pozemky náležející k rodinnému domu jsou podstatně větší rozlohy. Rodinný dům umožňuje garážování. Rodinný dům je řadový vnitřní. Uskutečněný prodej 2/2022.

Uskutečněné prodeje byly v rozmezí od 9 398,- Kč až 13 872,- Kč. Vzhledem k technickému stavu rodinného domu, jeho zanedbané údržbě a velikosti užitné plochy a rozlohy pozemku, je stanovena jednotková porovnávací cena na 5 667,- Kč za 1 m² užitné plochy, tzn. celková cena stanovená porovnávacím způsobem na 261 532,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 041 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 667 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 578 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	5 667 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	46,15 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	261 532 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	261 532 Kč
Věcná hodnota	413 564 Kč
z toho hodnota pozemku	107 100 Kč

Silné stránky

Kladným vlivem je využití pozemků jako stavební místo.

Slabé stránky

Rodinný dům je ve velmi špatném technickém stavu, znatelná prasklina ve štítové zdi. Rodinný dům, včetně dvorní části a vedlejších staveb je zaplněn různými předměty a věcmi. Rodinný dům je předurčen k demolici.

Obvyklá cena	
130 000 Kč	
slovy: Jednostotřicetisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda.

Pro srovnání byly použity tři rodinné domy, které jsou srovnatelného charakteru, které se nacházejí ve stejné obci a různých obcích, které se liší technickým stavem, stářím, velikostí užitné plochy, velikostí a rozlohou pozemků. Bylo použito informací z programu Octopus Pro, která shromažďuje informace o uskutečněných prodejkách z katastru nemovitostí a z databáze realitních kanceláří, a z databáze spolupracujících znalců. Vývoj kupních cen je v současné době sestupný, nabídkové ceny za nemovitosti musejí často zlevňovat, nejvíce se to týká starších rodinných domů tato skutečnost je zohledněna koeficientem.

Vzhledem k tomu, že k prodejkům podobného charakteru rodinného domu dochází velmi málo, bylo využito i informací z delšího časového průběhu, tyto informace byly upraveny koeficienty, dle sledovaného průběhu cen.

Vzhledem k technickému stavu a zanedbané údržbě je rodinný dům ve velmi špatném stavu, v současném stavu nevhodném k bydlení. Doporučená kompletní rekonstrukce a modernizace, nebo do budoucna velmi pravděpodobná demolice. Tato skutečnost je zohledněna koeficientem (úvaha zpracovatele ocenění) K7 - 0,6.

Uskutečněné prodeje byly v rozmezí od 9 398,- Kč až 13 872,- Kč. Vzhledem k technickému stavu rodinného domu, jeho zanedbané údržbě a velikosti užitné plochy a rozlohy pozemku, je stanovena jednotková porovnávací cena na 5 667,- Kč za 1 m² užitné plochy, tzn. celková cena stanovená porovnávacím způsobem na 261 532,- Kč.

Cena byla stanovena na základě porovnání s cenami obdobných rodinných domů, které byly předmětem uskutečněného prodeje, tzn. že je stanovena obvyklá cena. Na základě uvedené porovnávací hodnoty je výslednou hodnotou obvyklá cena ve výši 260 000,- Kč. Vzhledem k zadání znaleckého úkolu, že má být stanoven spoluvlastnický podíl 1/2, je tato hodnota stanovena na 130 000,- Kč.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ pozemku p.č.St.362, jehož součástí je rodinný dům č.p.377 a pozemku p.č.369/2 nacházejících se na ulici Rynk, v obci Dambořice, v k.ú. Dambořice, k datu místního šetření.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ pozemku p.č.St.362, jehož součástí je rodinný dům č.p.377 a pozemku p.č.369/2 nacházejících se na ulici Rynk, v obci Dambořice, v k.ú. Dambořice, k datu místního šetření, byla stanovena na 130 000,- Kč.

OBVYKLÁ CENA

130 000 Kč

slovy: Jednostotřicetisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.373 ze dne 26.5.2023	1
Kopie katastrální mapy ze dne 24.6.2023	2
Fotodokumentace ze dne 12.6.2023	3
Mapa oblasti obce Dambořice	1
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant pro vypracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 19P/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 344/2000 ze dne 27.11.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné, průmyslové)

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 033233/2023.

V Ratíškovicích 24. 6. 2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Radka Tomanová
U Hliníka 1286
696 02 Ratíškovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 033233/2023

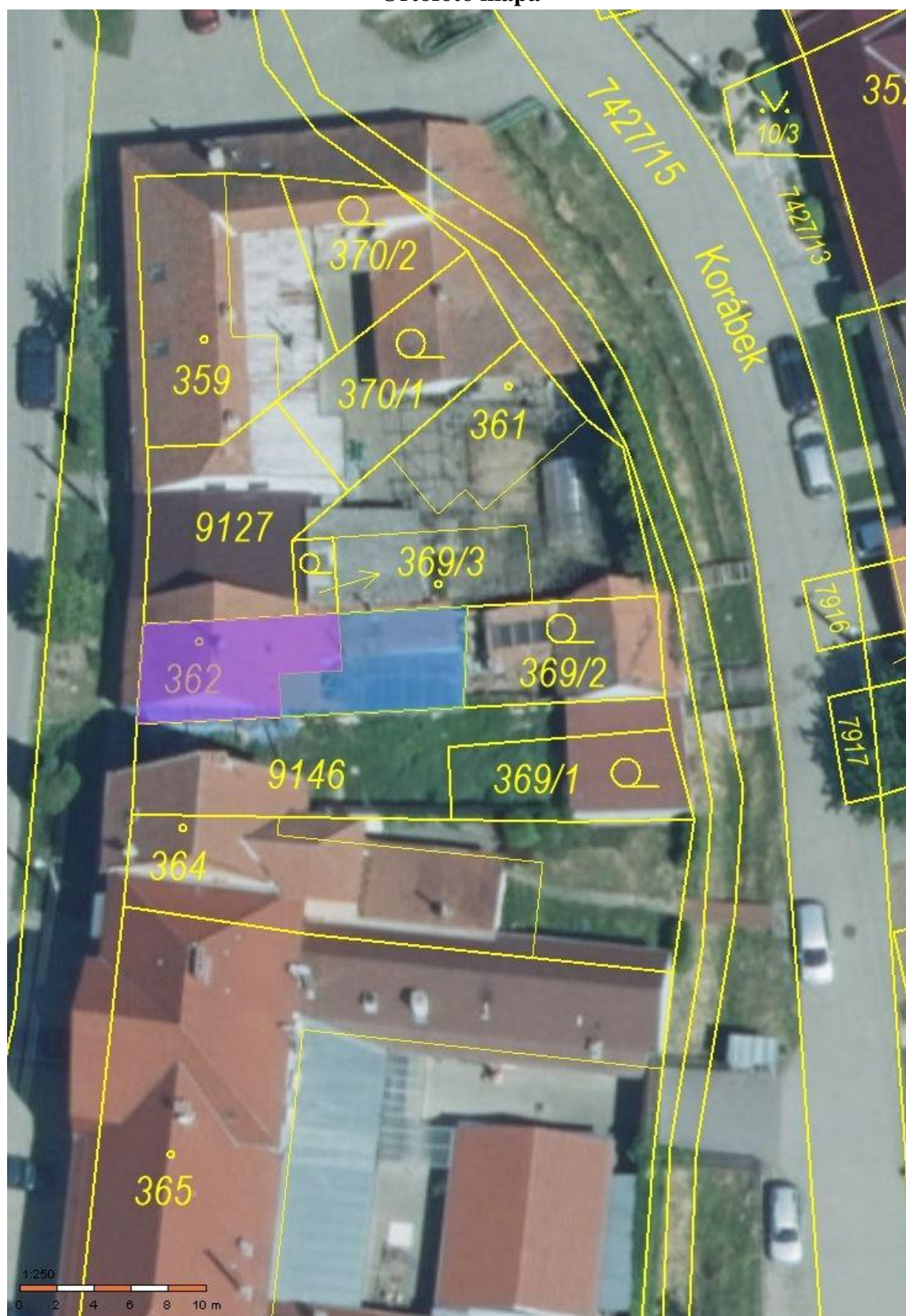
	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.373 ze dne 26.5.2023	1
Kopie katastrální mapy ze dne 24.6.2023	2
Fotodokumentace ze dne 12.6.2023	3
Mapa oblasti obce Dambořice	1
Povodňová mapa	1

Kopie katastrální mapy ze dne 24.6.2023



Pozemek p.č. 362 v k.ú. Dambořice č. 624632

Ortofoto mapa



Fotodokumentace 1



Pohled na RD uliční - čelní



Pohled na RD uliční - boční



Pohled uliční na RD širší vztahy



Pohled dvorní



Pohled od RD do dvora

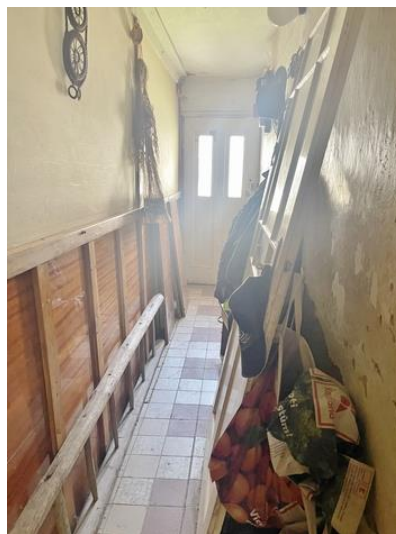


Pohled na stodolu z ulice Korábek

Fotodokumentace 2



Pohled na stodolu z ulice Korábek - širší vztahy



1.NP - chodba, pohled č.1



1.NP - chodba, pohled č.2



1.NP - kuchyň, pohled č.1



1.NP - kuchyň, pohled č.2



1.NP - kuchyň, pohled č.3

Fotodokumentace 3



1.NP - pokoj, pohled č.1



1.NP - pokoj, pohled č.2

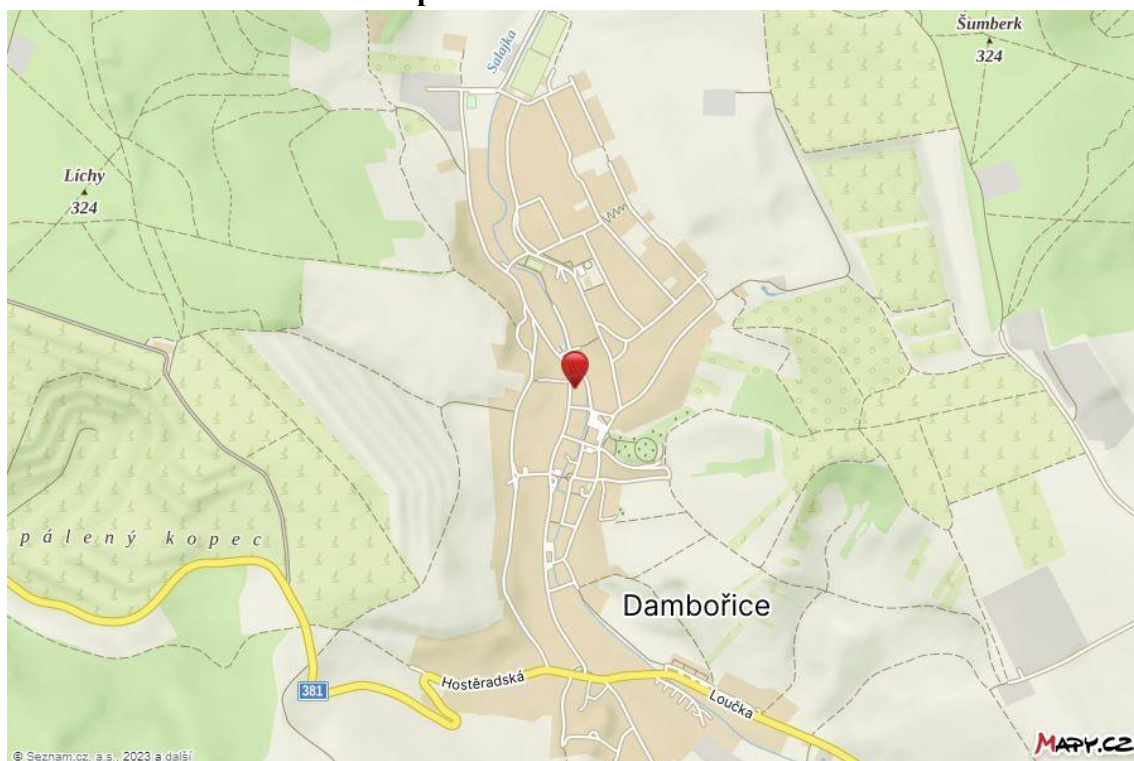


1.NP - koupelna s WC

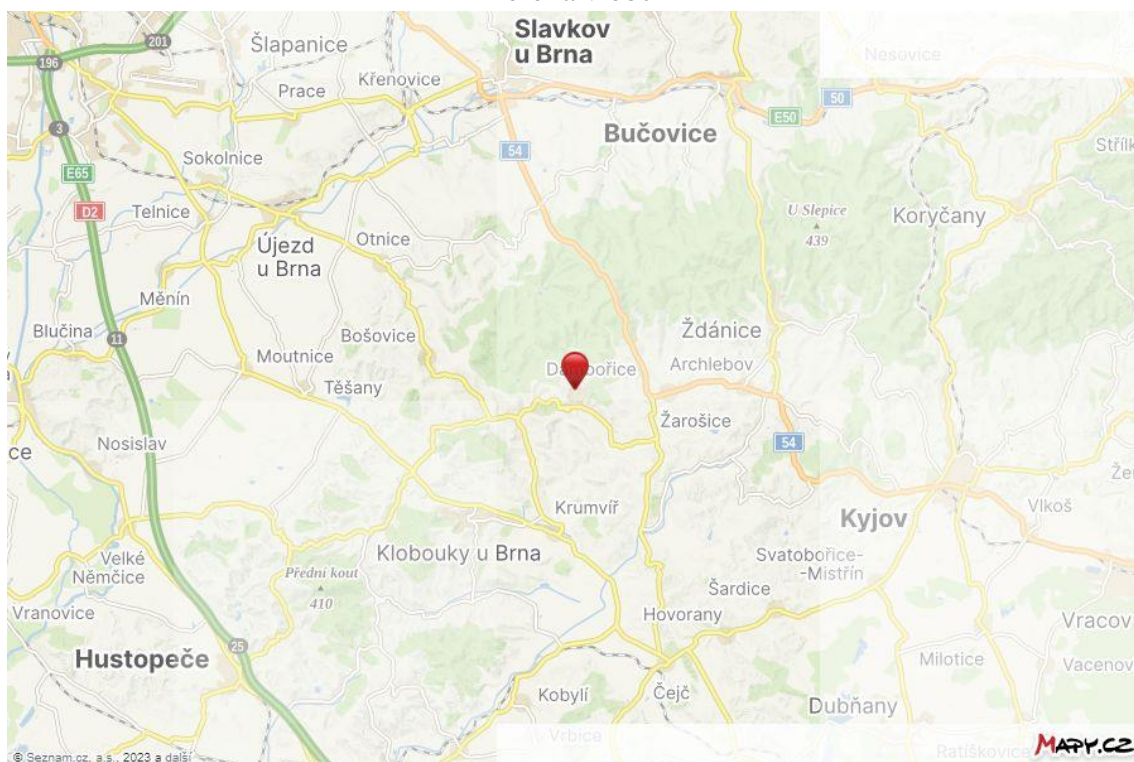


1.NP - veranda

Mapa oblasti obec Dambořice



Poloha v obci



Poloha obce - širší vztahy

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.



Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Jihomoravský

Katastrální území: Dambořice [624632]

Okres: Hodonín

Parcelní číslo: St. 362

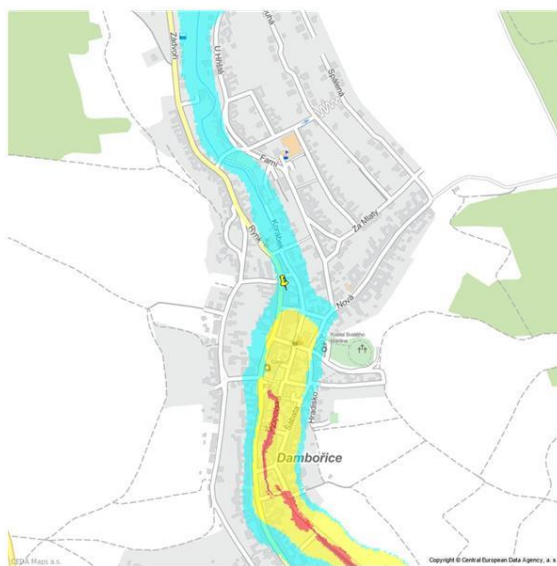
Obec: Dambořice

Riziková zóna

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 24.6.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťovnou k podpoře vyhodnocení pojištění nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.