

Znalecký posudek č. 5997 - 214 / 2014

Rodinný dům č.p. 467 na pozemku p.č. 792 včetně příslušenství a pozemku p.č. 792 v k.ú. Rohatec, v obci Rohatec, v okrese Hodonín.



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

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

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních. Třetí je uloženo v archivu znaleckého ústavu.

V Uherském Hradišti dne 18.7.2014

1. ÚVOD

Předmětem posudku je rodinný dům č.p. 467 na pozemku p.č. 792 včetně příslušenství a pozemku p.č. 792 v k.ú. Rohatec, v obci Rohatec, v okrese Hodonín.

Účel posudku je zjištění ceny obvyklé, jako jednoho z podkladů pro dražbu (§13 zákona 26/2000 Sb. v platném znění) k datu prohlídky, tj. 10.7.2014.

Speciální požadavky zadavatele: nejsou

Základ hodnoty :

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

Ocenění cenou obvyklou je provedeno podle:

§2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, odst (1): Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Copyright

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

2. NÁLEZ

Informace o nemovitých věcech

Adresa: Rodinný dům č.p. 467
696 01 Rohatec
Region: Jihomoravský
Okres: Hodonín
Katastrální území: Rohatec

Prohlídka a zaměření

Prohlídka proběhla dne 10.7.2014, začátek v 9.00 hod., za přítomnosti pana Volka Jiřího a zástupců znaleckého ústavu ing. Miloslava Smělíka a ing. Jiřího Halámka.

Podklady pro vypracování odhadu

- Výpis z KN, List vlastnický č. 3808 pro k.ú. Rohatec ze dne 18.6.2014
- Situační plán
- Informace získané při místním šetření dne 10.7.2014

Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 3808 pro k.ú. Rohatec je vlastníkem předmětného majetku:

SJM Volek Jiří a Volková Pavla, Osvobození 467/15, 696 01 Rohatec, r.č. 730427/4340
a r.č. 705913/4324

Váznoucí závazky

Dle LV č. 3808 pro k.ú. Rohatec ze dne 18.6.2014 váznou na oceňovaných nemovitostech následující omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo smluvní u České spořitelny na parcelu 792, Exekuční příkaz k prodeji, Nařízení exekuce.

Celkový popis

Lokalita	Obec Rohatec (3 380 obyvatel), okres Hodonín, Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Hodonín. Rohatec se nachází asi 6 km severovýchodně od Hodonína. Obec je vzdálená přibližně 1 km od slovenských hranic.
Pozice v obci	Oceňovaný RD se nachází v jižní okrajové části obce, cca 650 m od OÚ, v řadové zástavbě domů pro rodinné bydlení, jako rohový.
Dostupnost centra	Vzdálenost cca 20 min. pěší chůze
Převažující zóna	Zóna pro rodinné bydlení
Napojení na sítě a komunikace	Dům má provedeny veškeré přípojky inženýrských sítí. Přístup k domu je po místní zpevněné komunikaci ul. Osвобоzení, po p.č. 796/4, která je ve vlastnictví Obce Rohatec.
Kapacita sítí	Dostatečná
Dopravní dostupnost	Zastávka autobusu a stanice vlaku v obci
Dostupnost služeb	V obci je dobrá vybavenost, mateřská i základní škola, sportovní a kulturní zařízení, obchody, služby, knihovna, kostel, hřbitov, lékařská ordinace i zubař, obecní a poštovní úřad.
Parkování	Na krajnici místní komunikace, nebo ve vlastní garáži
Škodlivé vlivy	Nebyly zjištěny
Podnikatelská aktivita	Slabá
Konkurenční prostředí	V současné době je v Rohatci nabízeno k prodeji asi 15 rodinných domů
Současný a minulý způsob využití	Rodinný dům s jednou bytovou jednotkou.
Ostatní, příslušenství	Příslušenství domu tvoří: Přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, zděný přístřešek s posezením a krbem, garáž.

3. POSUDEK

3.1. Popis majetku

3.1.1. Rodinný dům č.p. 467

Základy	Betonové s izolacemi
Zdivo, podezdívka	Konstrukční systém zděný na tl. 0,45 m
Stropy	Dřevěné omítnuté
Střecha	Sedlová trémová
Krytina	Betonové tašky
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	Omítky vápenné štukové
Fasádní omítky	Zateplené s disperzním nátěrem, polystyren 80-100 mm
Vnější obklady	Sokl obložený dřevem
Vnitřní obklady	Keramické v kuchyni a v hygienických místnostech
Schody	Betonové s keramickým obkladem
Dveře a vrata	Dveře dřevěné plné a prosklené, vstupní plastové
Okna	Plastová
Podlahy	Betonové s koberci, plovoucí, dlažby
Vytápění	ÚT - kotel plynový
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Instalován
Rozvod vody	Rozvod teplé a studené vody
Ohřev vody	El. bojler
Instalace plynu	Instalován
Kanalizace	Do veřejného řadu
Vybavení kuchyně	Sporák keramický, dřez, linka
Vnitřní vybavení	Vana a umývadlo
Záchod	Splachovací
Ostatní	WiFi
Dostavby, přístavby	Nebyly provedeny
Rekonstrukce, modernizace	V roce 1995 - oprava střechy, povrchy podlah, fasáda, okna, kuchyně, přípojka kanalizace, komín V roce 1980 – plynofikace, ÚT V roce 2013 – elektrický bojler a rekonstrukce cca za 1 mil. Kč
Přístupnost objektu	Z veřejné komunikace
Vnitřní dispozice	Níže uvedeno
Úroveň údržby	Pravidelná
Závažné nedostatky	Nebyly zjištěny
Z roku	1965
Životnost	100 roků
Současný a minulý způsob využití	Rodinné bydlení

Vnitřní dispozice domu:

Podlaží	Název místnosti	m ²
1.PP	sklad	6,23
	sklad	13,20
	sklad	5,27
	schodiště	2,46
1.NP	chodba	9,15
	pokoj	13,69
	šatna	1,59
	pokoj	7,34
	WC	0,87
	kuchyně	13,57
	pokoj	17,82
	pokoj	16,18
	chodbička	1,08
	koupelna	3,13
	sklad	1,85
	hobby	17,80
	celkem	131,23

3.1.2. Přístřešek

Přístřešek piliřový dřevěný, situovaný ve dvorní části. Slouží jako venkovní posezení s krbem. Střeška pultová, krytina vlnitý eternit, klempířské konstrukce plechové s nátěrem, podlaha z dlažby. Objekt je z roku 1995.

3.1.3. Garáž

Garáž je z roku 1970. Konstrukční systém zděný, střeška rovná, krytina z IPY, podlahy betonové, vrata plechová, okno dřevěné jednoduché, dveře dřevěné náplňové, kk plechové s nátěrem, přípojka elektro 220/380V. Garáž byla modernizována s domem v roce 1995.

3.1.4. Příslušenství a venkovní úpravy

Rozsah a charakter příslušenství venkovních úprav (přípojka elektro, přípojka vody a kanalizace, zpevněné plochy, oplocení) je standardní, nejedná se o výjimečné příslušenství typu bazén, solární panely apod. Takový typ příslušenství je současným standardem pro rodinný dům, obvykle ovlivňuje věcnou hodnotu stavby hlavní o cca 5%. Z tohoto důvodu není příslušenství venkovních úprav počítáno samostatně a je zahrnuto do jednotkové reprodukční ceny stavby hlavní.

3.2. Analýza ocenění

3.2.1. Věcná hodnota

Obsah:

- 3.2.1.1. Rodinný dům č.p. 467
- 3.2.1.2. Přístřešek
- 3.2.1.3. Garáž
- 3.2.1.4. Pozemky
- 3.2.1.5. Rekapitulace věcné hodnoty

3.2.1.1 Rodinný dům č.p. 467

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP			41,92 m ²	2,10 m
	Výčet místností:			
	sklad	27,16 m ²	1,00	27,16 m ²
	Užitná plocha celkem:		27,16 m²	
1.NP			134,97 m ²	3,10 m
	Výčet místností:			
		104,07 m ²	1,00	104,07 m ²
	Užitná plocha celkem:		104,07 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.PP	$((6,05*7,80)-(2,05*2,57))*(2,10)$	= 88,04 m ³
1.NP	$(6,64*14,67*3,10)+(4,68*6,64*3,05)+(5,50*1,20*3,40)+(((3,84*1,20)+(1,57*0,52))*3,20)$	= 436,54 m ³
Zastřešení	$(6,64*14,67*3,47/2)+(4,68*6,64*3,20/2)+(5,50*1,20*0,77/2)+(((3,84*1,20)+(1,57*0,52))*0,77/2)$	= 223,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		88,04 m ³
1.NP		436,54 m ³
Zastřešení		223,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		747,93 m³

		Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	135	
Užitná plocha (UP)	[m ²]	131	
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		747,93
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]		4 000
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	2 991 735	
Stáří	roků	49	
Další životnost	roků	51	
Opotřebení	%	35,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 944 628	

3.2.1.2. Přístřešek

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	11,58 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	$(3,62 \cdot 3,20) \cdot (2,20 + 0,28/2)$	=	27,11 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		27,11 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		27,11 m ³

		Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	12	
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		27,11
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]		650
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	17 619	
Stáří	roků	19	
Další životnost	roků	31	
Opotřebení	%	38,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	10 924	

3.2.1.3. Garáž

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	18,12 m ²	2,19 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(3,02*6,00)*(2,19+0,33/2)$	= 42,67 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		42,67 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		42,67 m ³

		Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	18	
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		42,67
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]		2 800
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	119 483	
Stáří	roků	44	
Další životnost	roků	36	
Opotřebení	%	40,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	71 690	

3.2.1.4. Pozemky

Jedná se o pozemky vedené ve výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 3808 pro k.ú. Rohatec:

P.č.	Druh pozemku	Výměra
792	zastavěná plocha a nádvoří	247

Pozemek je rovinný, má vhodný lichoběžníkový tvar. Nachází se v řadové zástavbě rodinných domů jako koncový. Je využíván pro zástavbu rodinným domem se zahradou, což je v souladu s územním plánem obce. Na pozemek jsou přivedeny veškeré přípojky inženýrských sítí. Přístup k pozemku je po místní zpevněné komunikaci, vedoucí na obecním pozemku.

Stavební parcela č. 792 je v části zastavěna objektem rodinného domu č.p. 467, v části přístřeškem a garáží, v části slouží jako dvůr.

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

Z aktuální nabídky uvádíme následující vybrané pozemky.

Nabídka č.	Výměra v m ²	Kč	Kč/m ²	Lokalita
1	750	850 000	1 133	Strážnice
2	847	931 700	1 100	Dubňany
3	2 142	1 071 000	500	Petrov
4	2 115	1 127 500	533	Petrov
5	1 161	630 500	543	Petrov
6	1 995	1 139 000	571	Petrov
7	756	740 000	979	Hodonín
8	2 272	1 999 360	880	Hodonín
9	805	805 000	1 000	Hodonín
10	1 131	569 000	503	Petrov

Nabídkové ceny pozemků se u tohoto souboru pohybují v rozmezí od 503,- Kč až 1 113,- Kč/m². U nabídkových cen je třeba přihlídnout k faktu, že tyto ceny jsou obvykle vyšší, než ceny skutečně dosažené, a to mnohdy i o 20%. Lze tedy očekávat, že ceny by mohly být realizovány v rozmezí 402,- až 907,- Kč/m².

Oceňovaný pozemek leží v okrajové rezidenční části Rohatce, má vhodný obdélníkový tvar, ale podstandardní výměru, jen s dvorkem bez zahrady. Zainvestován je přípojkami elektrické energie, plynu, vodovodu i kanalizace. Je rovinatý, ohraničený oplocením, nebo stěnami staveb. Přístupný je z veřejné zpevněné obecní komunikace.

Po vyhodnocení aspektů uvedených nabídek, lze usuzovat, že obvyklá cena oceňovaného pozemku vzhledem k jeho kvalitativním a rozměrovým parametrům dosáhne hodnoty inklinující mezi průměrem a horní hranicí nabízených vzorků rozptylu. Pro další výpočet uvažujeme jednotkovou porovnávací hodnotu pozemku **800,- Kč/m²**.

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	792	247	800,00	197 600,00
Celkem		247		197 600,00

3.2.1.5. Rekapitulace věcné hodnoty

Název	Věcná hodnota [Kč]
Rodinný dům č.p. 467	1 944 628
Vedlejší stavby	82 614
Pozemky	197 600
CELKEM	2 224 842

Věcná hodnota je po zaokrouhlení 2 225 000,- Kč.

3.2.2. Porovnávací hodnota

1) Rodinný dům v Rohatci

RD samostatně stojící, situovaný v zahradě na klidném místě. Dispozice: 1.PP: samostatná bytová jednotka 1+1 s vlastním soc. zázemím. Dílna, kotelny, (dřevoplyn a zemní plyn), prádelna, klenutý sklep. 1NP: zádveří, centrální chodba, čtyři samostatné pokoje, kuchyně, koupelna, WC, balkon. Pohodlí a soukromí. Dům je ve velmi dobrém stavu, moderně zařízený. Užitná plocha domu je 200 m², pozemek 795 m².

Nabídka RK M & M reality holding ze dne 6.7.2014

Nabídková cena: **2 980 000,- Kč, tj. 14 900,- Kč/m²**



2) Rodinný dům v Rohatci

Rodinný dům o dispozici 3+1, situovaný v klidné části obce Rohatec. Dům byl v roce 2008 rekonstruován a je tedy ve výborném stavu, má nové rozvody, novou kuchyni, nové soc. zařízení i novou střechu.

Užitná plocha domu je 124 m², pozemek 381 m².

Nabídka RK HM Reality, ze dne 7.7.2014

Nabídková cena: **1 800 000,- Kč, tj. 14 516,- Kč/m²**



3) Rodinný dům v Rohatci

Dvoupodlažní rodinný dům 5+2 postavený v řadové zástavbě. Je napojen na veškeré inženýrské sítě a je vytápěn ústředně, plynovým kotlem. RD je vybaven dvěma kuchyněmi a koupelnami proto je možné dům užívat jako dvě samostatné bytové jednotky. Objekt je kompletně podsklepen, ve sklepení se nachází prádelna, sušárna, dílny a technická místnost. Parkování je možné v garáži nebo před domem. Příslušenství tvoří zahrada, se zahradním chatkou.

Užitná plocha domu je 170 m², pozemek 360 m².

Nabídka RK SCHMIDT – REALITY ze dne 15.7.2014

Nabídková cena: **1 899 000,- Kč, tj. 11 170,- Kč/m²**



Komentář:

Všechny srovnávané domy se nachází ve stejné obci.

Dům č. 1 má větší výměru podlahových ploch a výrazně větší pozemek. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům v zahradě.

Dům č. 2 má obdobnou výměru podlahových ploch, větší pozemek, je udržovaný, po rekonstrukci.

Dům č. 3 má větší výměru podlahových ploch, větší pozemek. Je udržovaný, dvougenerační.

Vzhledem k faktu, že zdrojem informací u všech srovnávaných objektů je nabídka realitní inzerce, je třeba korigovat jejich jednotkové ceny koeficientem nejistoty realizovatelnosti prodeje.

Na základě celkové analýzy technických a rozměrových vlastností srovnávaných domů dovozují pro oceňovaný dům jednotkovou srovnávací hodnotu ve výši **11 600,- Kč/m²** užitné plochy (při výměře podlahových ploch 131,23 m²).

$$131,23 \times 11\,600 = 1\,522\,268,- \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota je po zaokrouhlení 1 520 000,- Kč.

3.2.3. Závěrečná analýza majetku

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

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

Název hodnoty	Kč
Věcná hodnota	2 225 000
porovnávací hodnota	1 520 000

Silné stránky nemovitých věcí:

- Dobrá dopravní dostupnost a občanská vybavenost obce
- Klidná lokalita
- Dům má veškeré přípojky inženýrských sítí
- Možnost garážování v samostatné garáži vedle domu

Slabé stránky nemovitých věcí:

- Dům s malým pozemkem bez zahrady
- Podstandardní užitná plocha garáže

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, stanovujeme výslednou tržní hodnotu majetku k datu prohlídky ve výši:

1 500 000,- Kč

4. REKAPITULACE

Účelem znaleckého posudku bylo stanovit cenu obvyklou rodinného domu č.p. 467 na pozemku p.č. 792 včetně příslušenství a pozemku p.č. 792 v k.ú. Rohatec, v obci Rohatec, v okrese Hodonín, ke dni 10.7.2014, pro potřeby dražby ve smyslu §13 zákona 26/2000 Sb.

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

1 500 000,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsettisíc korun českých

Poznámka: Ocenění nemovitých věcí v tomto posudku je pro účely veřejné dražby ve smyslu §13 odst.1 zákona 26/2006 Sb. (Zákon o veřejných dražbách) odhadem ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé.

Za zprávu odpovídá ing. Miloslav Smělík

V Uherském Hradišti, 18.7.2014

ZNALECKÁ DOLOŽKA:

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5997-214/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem - faktura.

5. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3808 pro k.ú. Rohatec ze dne 18.6.2014 – zdroj dálkový přístup do KN

Snímek katastrální mapy – zdroj internet

Fotopříloha