



Odhad tržní hodnoty č. 3516-11/2014

o obvyklé ceně nemovitosti - ideální části 1/4 bytového domu č.p. 31 situovaného na parc.č. 186/2 v k.ú. Zálesí u Bítova, v obci Zálesí spolu s pozemkem parc.č. 186/2 o výměře 224 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří) a příslušenstvím, vše zapsané na LV č. 128 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo pro k.ú. Zálesí u Bítova (kód 790575), obec Zálesí (kód 595152), okres Znojmo

Objednatel posudku:

Insolvenční správce
Mgr. Miroslav Penka
Zahradnická 6
603 00 Brno
úpadce Jašová Dita

Účel posudku:

**Pro veřejnou dražbu
podle z.č. 26/2000 Sb.
v platném znění**

Podle stavu ke dni 7. 8. 2014 posudek vypracoval:

Ing. Jiří Lysák
Rázusova 42
614 00 Brno

Posudek obsahuje 18 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně, 7. 8. 2014



A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je stanovit obvyklou hodnotu nemovitosti - ideální části 1/4 bytového domu č.p. 31 situovaného na parc.č. 186/2 v k.ú. Zálesí u Bítova, v obci Zálesí spolu s pozemkem parc.č. 186/2 o výměře 224 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří a příslušenstvím, vše zapsané na LV č. 128 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo pro k.ú. Zálesí u Bítova (kód 790575), obec Zálesí (kód 595152), okres Znojmo podle zadání objednatele.

Ocenění je provedeno po aktualizaci předchozích ocenění ke dni 7. 8. 2014.

Posudek je vypracován podle současně platných cenových předpisů tzn. zákona č.151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky MF č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky MF ČR č.456/2008 Sb., ve znění vyhl. MF ČR č. 460/2009 Sb., ve znění vyhl. MF ČR č. 364/2010 Sb., ve znění vyhl. MF ČR č. 387/2011 Sb. a v platném znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. a metodiky pro tržní oceňování - pro veřejnou dražbu dle z.č. 26/2000 Sb.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 30.1.2014.

Technická prohlídka včetně pořízení fotodokumentace objektů nemovitosti byla provedena dne 05.11.2013 a aktualizována v lednu 2014.. Pro ocenění je k dispozici pouze výpis z LV č. 128 pro k.ú. Zálesí u Bítova. Povinný nebyl místnímu šetření přítomen, vstup do bytu, který užívá nebyl pro provedení prohlídky zpřístupněn. Další podklady stavebně - správního charakteru (stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, stavební výkresy) nejsou k dispozici.

Informaci o stáří nemovitosti obdržel znalec od objednatele posudku.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a prováděcí vyhl. MF ČR č.441/2013 Sb.
- Úřední oceňování majetku 2014 - Prof. Albert Bradáč, Ing. Vlasta Scholzová, Ing. Pavel Krejčíř (Prosinec 2012, CERM, s.r.o. Brno)
- Stavební zákon č. 50/76 Sb. v platném znění
- Katastr nemovitostí po novele
- Zákon č.26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Výpočetní program DELTA NEM (441)
- Metodiky pro tržní oceňování
- Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 128 pro obec Zálesí a k.ú. Zálesí u Bítova
- Výkresová dokumentace - není k dispozici
- Kopie katastrální mapy - výstup z serveru nahlížení do KN
- fotodokumentace znalce pořízená při místním šetření
- vlastní databáze znalce
- informace a sdělení získané z realitních kanceláří, realitního tisku a internetového serveru (Sreality, www.reality.cz, www. nemovitosti.cz atd.)
- ústní informace objednatele posudku a poznatky z osobní prohlídky



4. Vlastnické a evidenční údaje

1) list vlastnictví : LV č 128, k.ú. Zálesí u Bítova

- vlastník :

25/100 Jašová Dita 735627/4728

Zálesí č.p. 31, 67102 Zálesí

75/100 Ostatní

- okres : Znojmo

- obec : Zálesí

- katastrální území : Zálesí u Bítova

BUDOVA :

Zálesí, čp. 31 na parc.č. 186/2

POZEMKY :

parc.č. 186/2 o výměře 224 m², zastavěná plocha a nádvoří

5. Dokumentace a skutečnost

5.1 Věcná břemena a jiná omezení

V současné době je na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 128 ze dne 28.5.2014 pro k.ú. Zálesí u Bítova v oddíle C - omezení vlastnického práva uvedeno : Zástavní právo soudcovské pro částku ve výši 145.670,-Kč s příslušenstvím ze dne 20.9.2011 na spoluvlastnický podíl id. 25/100 pro oprávněného : 1. Obchodní agenturu, s.r.o. Jeremiášova 870/24, Praha 5 IČ 26468808. Povinnou osobou je pí. Jašová Dita (r.č. 735627/4728), Zálesí č.p. 31 (usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením zást.práva OS Znojmo 8E-250/2011-11 ze dne 15.11.2011) a zástavní právo exekutorské (exekuční příkaz 129 EX-7543/2011-10 ze dne 24.11.2011)

5.2 Nájemní smlouva

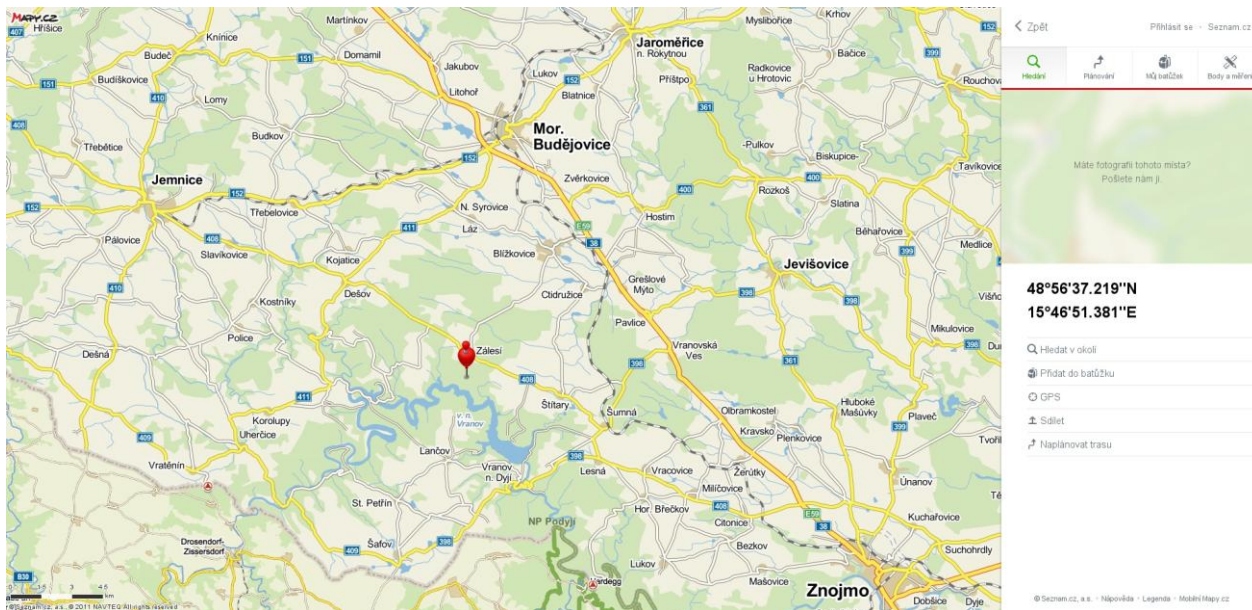
Na základě dostupných informací získaných od podílového spoluvlastníka užívá podílový vlastník id. 1/4 pí Jašová Dita (r.č. 735627/4728) jednu bytovou jednotku 2+1 s příslušenstvím v 1.NP.

5.3 Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nejsou známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitosti - bytového domu č.p. 31 situovaného na parc.č. 186/2 v k.ú. Zálesí u Bítova, v obci Zálesí spolu s pozemkem parc.č. 186/2 o výměře 224 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří a příslušenstvím, vše zapsané na LV č. 128 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo pro k.ú. Zálesí u Bítova (kód 790575), obec Zálesí (kód 595152), okres Znojmo

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je samostatně stojící bytový dům č.p. 31 na vlastním pozemku parc.č. 186/2 v k.ú. Zálesí u Bítova, na vlastním území obce Zálesí. Budova je situována vlevo od státní silnice tř. 408 ve směru od Štítar k obci Bítov, při jihozápadním okraji. Je umístěný v území s převážující řídkou zástavbou bytovými domy a budovami s charakterem domů splňujících podmínky pro bydlení. Budova je dvoupodlažní a podsklepená, s půdním prostorem bez upraveného podkroví. Svislé konstrukce jsou zděné, střecha je sklonitá, sedlová. Střešní krytina tašková, původní.



Dům č.p. 31 je připojen na veřejné rozvody vody a elektrické energie. Jedna bytová jednotka je připojena na přípojku plynu. Splaškové vody jsou svedeny do jímky na vyvážení za dvorem.

Podle dostupných informací byl dům postaven v roce 1925. Celá budova je neudržovaná ve zhoršeném technickém stavu, bez revitalizace. Byly provedeny pouze dílčí opravy a např. výměna stoupaček vody (v souvislosti s připojením na veřejný vodovod) a odpady (svislá kanalizace) v budově. Do bytu ve 2.NP byl zaveden plyn k topidlu. Celkové opotřebení nemovitosti bylo stanoveno analytickou metodou s výhradou, že u konstrukcí u kterých není znám rok výměny (popř. instalace) je použit odborný odhad.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Dům č.p. 31
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 128
- c) Ocenění výnosovou metodou
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví	-0,01
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Jedná se o obytnou stavbu, dům se 4-mi byty. Na okraji obce Zálesí. Pozemek lze připojit pouze na elektropřípojku, obecní vodovod a plyn. V okolí domu je zastávka autobusu (Zastávka požární zbrojnice) a prodejna COOP. V obci je obecní úřad Zálesí. Lékař, škola a poštovní úřad chybí. Komunikace zpevněná, možnost parkování špatné (pouze na zatravněné ploše) mimo komunikaci. V obci je vyšší nezaměstnanost než je průměr Jmkraje.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost	V. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02
7 Hromadná doprava	V. Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00

10 Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,04
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,834$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Dům č.p. 31

Budova je třípodlažní objekt, z toho jedno podzemní podlaží. Stavba je obdélníkového půdorysného tvaru a obsahuje 4 bytové jednotky.

Dispozice :

V suterénu přístupným vstupem ze dvora jsou sklepní místnosti pro jednotlivé byty. V 1.NP jsou 2 bytové jednotky 2+1, z nichž jedna je přístupná ze strany jihovýchodního štítu a druhá z chodby přístupné ze strany dvora. Ve 2.NP se nachází další 2 bytové jednotky.

Konstrukce a vybavení

Předpokládá se provedení základových pasů z betonu, bez izolací.

Svislé konstrukce jsou zděné o tl. 45 cm, oboustranně omítnuté vápennou omítkou. Stropy suterénu jsou klenbové, u nadzemních podlaží rovné. Sedlový vysoký krov je krytý hladkou taškovou krytinou ukončenou v části okapů žlaby a svody. Okna jsou převážně dřevěná dvojitá s deštěným ostěním. U jedné bytové jednotky jsou okna plastová. Podlahy u obytných místností prkenné u ostatních místností betonové. V budově č.p. 31 je rozvod vnitřních instalací - elektrické energie, vody a kanalizace. Vytápění bytových jednotek je lokální (3 b.j), u jednoho bytu plynové lokální vytápění.

Byt paní Jašové nacházející se v 1.NP se stává z následující dispozice : Předsíň - 5,90 m², kuchyně 17,90 m², koupelny - 4,20 m², komory - 3,10 m² a dvou obytných místností 24,90 m² a 21,00 m². Celkem PP 77,00 m² Jedna obytná místnost je přístupná z chodby. Rovněž WC je přístupné z mezipodesty chodby.

Technický stav :

Podle informací a předchozích ocenění pochází dům č.p. 31 z roku 1925. Budova je ve zhoršeném stavu s většinou původních konstrukčních prvků dlouhodobé životnosti a rovněž některých prvků krátkodobé životnosti, z nichž 3/4 oken je na hranici své funkčnosti i životnosti. V roce 2008 byla provedena výměna stoupaček vody a kanalizace. U prvků, které byly v průběhu užívání vyměněny, ale není známo jejich stáří, je jejich opotřebení stanoveno odborným odhadem. Tento princip byl použit i u místností v budově k datu místního šetření.

Byt v 1.NP paní Jašovou je v zanedbaném stavu, neudržovaný, nevybavený základním vybavením.



b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 128

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 441/2013 Sb.

a.1.1) Dům č.p. 31 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: K₁. domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,112

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP Přízemí	4,30 m	18,00×12,32+4,73×1,10	=	226,96 m ²
1. PP Podsklepení	2,50 m	18,00×12,32	=	221,76 m ²
2.NP Patro	3,45 m	18,00×12,32	=	221,76 m ²
Součet:	10,25 m			670,48 m ²

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,42 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 223,49 m²

Obestavěný prostor (OP):

1.NP Přízemí	4,30 × (18,00×12,32+4,73×1,10)	=	975,94 m ³
1. PP	2,50 × 18,00×12,32		
Podsklepení		=	554,40 m ³
2.NP Patro	3,45 × 18,00×12,32	=	765,07 m ³
zastřešení	(18,00×12,32+4,73×1,10)×5,05/2	=	573,08 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 868,49 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – bez izolací	6,00 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – tl. 45 cm, zděné z CP	18,80 %	Standardní	
3. Stropy – spalné a polospalné	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha – sedlová střecha, krov dřevěný, vaznicový	5,30 %	Standardní	
5. Krytiny střech – ker.tašky , hladké	2,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozin.plech - žlaby a svody	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné dvouvrstvé	6,90 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
8. Úprava vnějších povrchů – vnější dvouvrstvé omítky	3,10 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady	2,10 %	Standardní	
10. Schody – betonové, s tercovou úpravou nadzemní	3,00 %	Standardní	
11. Dveře – standardní	3,20 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – dřevěná dvojí špaletová	5,40 %	Standardní	25 %
		Standardní	75 %
14. Povrchy podlah – prkna, dlažba	3,10 %	Podstandardní	
15. Vytápění – lokální	4,70 %	Podstandardní	
16. Elektroinstalace – 220/380	5,20 %	Standardní	
17. Bleskosvod – instalován	0,40 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – ocelové i plastové rozvody	3,30 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – od zařizovacích předmětů	3,20 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – instalován v jedné byt. jednotce	0,40 %	Standardní	25 %
– chybí ve 3 x byt. jednotkách		Nevyskytuje se	75 %
21. Ohřev vody	2,10 %	Podstandardní	
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Podstandardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,80 %	Podstandardní	
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní	5,60 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 6,00 %	- 0,0324
14. Povrchy podlah	-0,54 × 3,10 %	- 0,0167
15. Vytápění	-0,54 × 4,70 %	- 0,0254
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 % × 75 %	- 0,0030
21. Ohřev vody	-0,54 × 2,10 %	- 0,0113
22. Vybavení kuchyní	-0,54 × 1,80 %	- 0,0097
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 3,80 %	- 0,0205
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,30 %	- 0,0130
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,60 %	- 0,0560

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,8120**

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 150,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9495
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9140
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8120
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1120
Základní jednotková cena upravená:	=	2 403,73 Kč/m ³
Základní cena upravená: 2 868,49 m ³ × 2 403,73 Kč/m ³	=	6 895 075,47 Kč



Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
 $89 / (89 + 61) \times 100 = 59,333 \%$
 $59,333 \% \times 6,00 \% \times 0,46 / 0,8120$ + 2,017 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 $89 / (89 + 31) \times 100 = 74,167 \%$
 $74,167 \% \times 18,80 \% / 0,8120$ + 17,172 %
3. Stropy – standardní
 $89 / (89 + 31) \times 100 = 74,167 \%$
 $74,167 \% \times 8,20 \% / 0,8120$ + 7,490 %
4. Krov, střecha – standardní
 $89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$
 $89,000 \% \times 5,30 \% / 0,8120$ + 5,809 %
5. Krytiny střech – standardní
 $89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$
 $89,000 \% \times 2,40 \% / 0,8120$ + 2,631 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 Opotřebení: 85,000 %
 $85,000 \% \times 0,70 \% / 0,8120$ + 0,733 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
 $89 / (89 + 21) \times 100 = 80,909 \%$
 $80,909 \% \times 6,90 \% / 0,8120$ + 6,875 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
 Opotřebení: 80,000 %
 $80,000 \% \times 3,10 \% / 0,8120$ + 3,054 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
 Opotřebení: 75,000 %
 $75,000 \% \times 2,10 \% / 0,8120$ + 1,940 %
10. Schody – standardní
 $89 / (89 + 31) \times 100 = 74,167 \%$
 $74,167 \% \times 3,00 \% / 0,8120$ + 2,740 %
11. Dveře – standardní
 $89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$
 $89,000 \% \times 3,20 \% / 0,8120$ + 3,507 %
13. Okna – standardní 25 %
 $4 / (4 + 46) \times 100 = 8,000 \%$
 $8,000 \% \times 5,40 \% \times 25 \% / 0,8120$ + 0,133 %
13. Okna – standardní 75 %
 $89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$
 $89,000 \% \times 5,40 \% \times 75 \% / 0,8120$ + 4,439 %
14. Povrchy podlah – podstandardní
 $89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$
 $89,000 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 0,8120$ + 1,563 %
15. Vytápění – podstandardní
 Opotřebení: 85,000 %
 $85,000 \% \times 4,70 \% \times 0,46 / 0,8120$ + 2,263 %
16. Elektroinstalace – standardní



Opotřebení: 75,000 %		
$75,000 \% \times 5,20 \% / 0,8120$	+	4,803 %
17. Bleskosvod – standardní		
Opotřebení: 80,000 %		
$80,000 \% \times 0,40 \% / 0,8120$	+	0,394 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
$6 / (6 + 24) \times 100 = 20,000 \%$		
$20,000 \% \times 3,30 \% / 0,8120$	+	0,813 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní		
$6 / (6 + 44) \times 100 = 12,000 \%$		
$12,000 \% \times 3,20 \% / 0,8120$	+	0,473 %
20. Vnitřní plynovod – standardní 25 %		
$6 / (6 + 24) \times 100 = 20,000 \%$		
$20,000 \% \times 0,40 \% \times 25 \% / 0,8120$	+	0,025 %
21. Ohřev vody – podstandardní		
Opotřebení: 80,000 %		
$80,000 \% \times 2,10 \% \times 0,46 / 0,8120$	+	0,952 %
22. Vybavení kuchyní – podstandardní		
Opotřebení: 85,000 %		
$85,000 \% \times 1,80 \% \times 0,46 / 0,8120$	+	0,867 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – podstandardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 3,80 \% \times 0,46 / 0,8120$	+	1,507 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	72,209 %
Odpočet opotřebení: 6 895 075,47 Kč \times 72,209 %	–	4 978 865,05 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 916 210,42 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index polohy: $I_P = 0,834$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 916 210,42 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 0,801

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **1 534 884,55 Kč**

Dům č.p. 31 – určená cena: **1 534 884,55 Kč**

a.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 441/2013Sb.

a.2.1) Dům č.p. 31 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: K_I . domy vícebytové (netypové, tří a vícebytové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové



Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2 domy vícebytové netypové

Koeficient změny ceny stavby: 2,112

Průměrná výška podlaží (PVP): 3,42 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): 223,49 m²

Obestavěný prostor: 2 868,49 m³

Koeficient vybavení stavby: 0,8120

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):		2 150,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9495	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,9140	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8120	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1120	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 403,73 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 2 868,49 m ³ × 2 403,73 Kč/m ³	=		6 895 075,47 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
 $89 / (89 + 61) \times 100 = 59,333 \%$
 $59,333 \% \times 6,00 \% \times 0,46 / 0,8120$ + 2,017 %
2. Svislé konstrukce – standardní
 $89 / (89 + 31) \times 100 = 74,167 \%$
 $74,167 \% \times 18,80 \% / 0,8120$ + 17,172 %
3. Stropy – standardní
 $89 / (89 + 31) \times 100 = 74,167 \%$
 $74,167 \% \times 8,20 \% / 0,8120$ + 7,490 %
4. Krov, střecha – standardní
 $89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$
 $89,000 \% \times 5,30 \% / 0,8120$ + 5,809 %
5. Krytiny střech – standardní
 $89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$
 $89,000 \% \times 2,40 \% / 0,8120$ + 2,631 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 Opotřebení: 85,000 %
 $85,000 \% \times 0,70 \% / 0,8120$ + 0,733 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
 $89 / (89 + 21) \times 100 = 80,909 \%$
 $80,909 \% \times 6,90 \% / 0,8120$ + 6,875 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
 Opotřebení: 80,000 %
 $80,000 \% \times 3,10 \% / 0,8120$ + 3,054 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní
 Opotřebení: 75,000 %
 $75,000 \% \times 2,10 \% / 0,8120$ + 1,940 %



10. Schody – standardní		
$89 / (89 + 31) \times 100 = 74,167 \%$		
$74,167 \% \times 3,00 \% / 0,8120$	+	2,740 %
11. Dveře – standardní		
$89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$		
$89,000 \% \times 3,20 \% / 0,8120$	+	3,507 %
13. Okna – standardní 25 %		
$4 / (4 + 46) \times 100 = 8,000 \%$		
$8,000 \% \times 5,40 \% \times 25 \% / 0,8120$	+	0,133 %
13. Okna – standardní 75 %		
$89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$		
$89,000 \% \times 5,40 \% \times 75 \% / 0,8120$	+	4,439 %
14. Povrchy podlah – podstandardní		
$89 / (89 + 11) \times 100 = 89,000 \%$		
$89,000 \% \times 3,10 \% \times 0,46 / 0,8120$	+	1,563 %
15. Vytápění – podstandardní		
Opotřebení: 85,000 %		
$85,000 \% \times 4,70 \% \times 0,46 / 0,8120$	+	2,263 %
16. Elektroinstalace – standardní		
Opotřebení: 75,000 %		
$75,000 \% \times 5,20 \% / 0,8120$	+	4,803 %
17. Bleskosvod – standardní		
$6 / (6 + 24) \times 100 = 80,000 \%$		
$80,000 \% \times 0,40 \% / 0,8120$	+	0,394 %
18. Vnitřní vodovod – standardní		
$6 / (6 + 24) \times 100 = 20,000 \%$		
$20,000 \% \times 3,30 \% / 0,8120$	+	0,813 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní		
$6 / (6 + 44) \times 100 = 12,000 \%$		
$12,000 \% \times 3,20 \% / 0,8120$	+	0,473 %
20. Vnitřní plynovod – standardní 25 %		
$6 / (6 + 24) \times 100 = 20,000 \%$		
$20,000 \% \times 0,40 \% \times 25 \% / 0,8120$	+	0,025 %
21. Ohřev vody – podstandardní		
Opotřebení: 80,000 %		
$80,000 \% \times 2,10 \% \times 0,46 / 0,8120$	+	0,952 %
22. Vybavení kuchyní – podstandardní		
Opotřebení: 85,000 %		
$85,000 \% \times 1,80 \% \times 0,46 / 0,8120$	+	0,867 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – podstandardní		
Opotřebení: 70,000 %		
$70,000 \% \times 3,80 \% \times 0,46 / 0,8120$	+	1,507 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	72,209 %
Odpočet opotřebení: 6 895 075,47 Kč \times 72,209 %	–	4 978 865,05 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 916 210,42 Kč

Dům č.p. 31 – určená cena:

1 916 210,42 Kč

tel.+420 777 249 457

zklysak@seznam.cz

Rázusova 42, 614 00 BRNO



b) Pozemky

b.1) Vyhláška 441/2013 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 128 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Zálesí

Název okresu: Znojmo

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,500,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 244,80$ Kč/m²

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,834$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,801$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 196,0848$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
186/2	zastavěná plocha a nádvoří	224	43 923,-

Pozemky na LV číslo 128 – určená cena:

43 923,- Kč

c) Ocenění výnosovou metodou

Jedná se o **orientační stanovení** výnosové hodnoty budovy obsahující 4 bytové jednotky o adekvátní velikosti. Výnos je stanoven pro celou budovu tzn. id. 4/4 id a z toho je odvozena id. 1/4 oceňovaného domu č.p. 31 v k.ú. Zálesí u Bítova ve vlastnictví paní Jašové.

Pro výpočet bylo využito **simulované nájemné za 1 m2 PP v částce 37,-Kč/m2/měsíc** tj. 444,- Kč/rok standardně vybavené bytové jednotky v dobrém stavebně technickém stavu, s běžnou údržbou, které je využíváno v sousedních obcích regionu Znojemska u obecních bytů např. v obci Vracovice. Nájemné je přepočteno na celý dům č.p. 31 tj. PP všech bytů dohromady. (Pozn. v obci se bytové domy jako celek nepronajímají, rovněž tak jednotlivé byty)

Podle informace insolvenčního správce je **dům reálně rozdělen na bytové jednotky, ale tato skutečnost nebyla zapsána do katastru nemovitosti**. Pro ocenění vychází znalec z právního stavu evidovaného v KN tzn. rozdělení nemovitosti na id. části.

Pro ocenění je tedy oprávněný předpoklad, že podíl id. 1/4 o PP 77 m2 reprezentuje byt užívaný paní Dítou Jašovou. Jeho výše je stanovena v závěru posudku.

Do nákladů jsou zahrnuty provozní náklady a náklady na údržbu (celkem 1.00 % z RC) , průměrné pojistné ve výši 0.02 % z reproceny. Míra kapitalizace je uvažováno v hodnotě 4,50 % dle příl.č. 22 cenového předpisu.

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměry pronajímáných ploch:			
Obytné plochy:		m ²	308,00
b) Výnosy z pronajímáných ploch (VC):			
Obytné plochy			
Byt.č.1,2,3,4	444,00 Kč × 308,00 m ²	Kč/rok	136 752,-
c) Jednorázové náklady na dosažení příjmů:			
Provize za pronájem		Kč	0,-
Uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	0,-
Jednorázové náklady celkem	N_J	Kč	0,-
d) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	6 895 075,47
Časová cena	C	Kč	1 916 210,42
Náklady na provoz	$RC \times 0,25 \%$	Kč/rok	17 237,69
Náklady na údržbu	$RC \times 0,25 \%$	Kč/rok	17 237,69
Pojištění	$RC \times 0,02 \%$	Kč/rok	1 379,02
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	i_A		0,0300
Další předpokládaná životnost	T	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	40 277,32

Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 000,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	77 131,72
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	59 620,28
e) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0450
Výnosová hodnota	$V / i - N_J$	Kč	1 324 900,-

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} & \times & 1 / 1 \\ = & 1\,324\,900,- & \text{Kč} \end{array}$$

Cena zjištěná výnosovým způsobem:

1 324 900,- Kč

d) Ocenění porovnávací metodou

Na realitním trhu nejsou trvale v k.ú. Zálesí a v přilehlých lokalitách nabízeny žádné bytové domy k prodeji. Pro porovnání byly tedy vybrány byty v osobním vlastnictví v příbuzných lokalitách nabízených prostřednictvím realitní internetové inzerce. Bytové jednotky se z bytového fondu obcí žádné neprodávají.

Jako vstupní srovnatelné nemovitosti jsou uvažovány předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, zejména s ohledem na typ lokality, technický stav, polohu využití nemovitosti.

Omezený soubor nabídek :



1) Prodej, byt 2+1, 54 m.

439 000 Kč za nemovitost **Popis:** Cihlová budova, Osobní vlastnictví, 1. podlaží **Lokalita:** Lesná

K prodeji nabízíme byt 2+1 v cihlovém 4 bytovém domě v obci Lesná, vzdálené 12 km od Znojma. Byt o výměře 54 m² se nachází v 1. NP, je v původním stavu. Vytápění vlastním kotlem na tuhá paliva, do bytu je zaveden plyn. K bytu přísluší balkon, sklep, velká garáž (42 m²), dvůr a zahrada (240 m²) nacházející se před domem. Dobrá autobusová dostupnost do Znojma.



2) Prodej, byt 3+1, 73 m.

539 000 Kč za nemovitost Popis: Cihlová budova, Osobní vlastnictví, 2. podlaží **Lokalita:** Šumná

K prodeji nabízíme byt 3 +1 v udržovaném cihlovém domě v obci Šumná, vzdálené 17 km od Znojma. Byt o rozloze 73 m² se nachází ve 2. NP, je v původním stavu určeném k rekonstrukci. Vytápění společným kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. V prostorné chodbě jsou zabudované vestavné skříně, z obývacího se vchází na balkon, potraviny je možno uchovávat ve spíži. K bytu přísluší sklep. Nízké provozní náklady. V obci je kompletní občanská vybavenost – školka, škola, lékaři, obchody, pošta. Dobrá autobusová a vlaková dostupnost do Znojma.

Pro aplikaci metody (pro nedostatek zdrojových dat a databáze prodeje byt.domů v lokalitě) byl zvolen opačný postup tzn. porovnání bytů. Výsledkem porovnání je porovnávací hodnota domu čp. 31 celkem, obsahující 4 bytové jednotky obdobné velikosti a obdobného vybavení.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{zdroj}	$K_{tech. stav}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Lesná (2+1)			439 000,- Kč	54,00 m ²
0,85	1,00	0,85	5 873,66 Kč	1,0
Šumná			539 000,- Kč	73,00 m ²
0,85	1,00	0,85	5 334,62 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{zdroj} \times K_{tech. stav} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena za m ² :	5 334,62 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	5 604,14 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	5 873,66 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	5 604,14 Kč	
Množství:	×	308,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	1 726 080,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Budova je bez modernizace bytového fondu s nízkým komfortem bydlení. Vliv je promítnut koeficientem morálního opotřebení.

Koeficient morálního stavu jednotek	×	0,950
Cena po úpravě:	=	1 639 776,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 639 776,- Kč



C. Rekapitulace

V současné době je na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 128 ze dne 28.5.2014 pro k.ú. Zálesí u Bítova v oddíle C - omezení vlastnického práva uvedeno : Zástavní právo soudcovské pro částku ve výši 145.670,-Kč s příslušenstvím ze dne 20.9.2011 na spoluvlastnický podíl id. 25/100 pro oprávněného : 1. Obchodní agenturu, s.r.o. Jeremiášova 870/24, Praha 5 IČ 26468808. Povinnou osobou je pí. Jašová Dita (r.č. 735627/4728), Zálesí č.p. 31 (usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod. zřízením zást.práva OS Znojmo 8E-250/2011-11 ze dne 15.11.2011) a zástavní právo exekutorské (exekuční příkaz 129 EX-7543/2011-10 ze dne 24.11.2011)

Na omezení uvedená v oddíle C. tj. nařízení exekuce, exekuční příkaz a exekučním příkazy k prodeji předmětných nemovitostí není při tomto ocenění brán zřetel.

V současné době není na výše uvedené nemovitosti uzavřena žádná **písemná** nájemní smlouva.

Na oceňovaných nemovitostech se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

Ceny podle cenového předpisu		
Cena objektů		1 534 880,- Kč
Cena pozemků		43 920,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu		1 578 800,- Kč
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky		1 916 210,- Kč
Výnosová hodnota		1 324 900,- Kč
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	1 642 520,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	1 430 770,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		1 639 780,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 640 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetčtyřicettisíc Kč

Rozpočet ceny na jednotlivé vlastníky

Název vlastníka	Vlastnický podíl	Podíl ceny
Brunclík Ludvík	25 / 100	410 000,- Kč
Jašová Dita	25 / 100	410 000,- Kč
Karadyová Anna	25 / 100	410 000,- Kč
Weidenthalerová Anežka	25 / 100	410 000,- Kč



ZÁVĚR

Pro stanovení ceny obvyklé byla zvolena porovnávací (komparační) metoda, která citlivěji reaguje na stav trhu s nemovitostmi.

Po provedené analýze je obvyklá cena bytového domu č.p. 31 31 situovaného na parc.č. 186/2 v k.ú. Zálesí u Bítova, v obci Zálesí spolu s pozemkem parc.č. 186/2 o výměře 224 m², v druhu zastavěná plocha a nádvoří) a příslušenstvím, vše zapsané na LV č. 128 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo pro k.ú. Zálesí u Bítova (kód 790575), obec Zálesí (kód 595152), okres Znojmo

===1.640.000,00 Kč==

tj. slovy : jedenmiliónšestsetčtyřicettisícKč

z toho podíl id. 1/4 paní Dity Jašové činí ke dni ocenění :

====410.000,-Kč==

tj. slovy : ==čtyřístadesettisícKč==

V Brně dne 7.8.2014

Ing. Jiří Lysák
znalec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 9.7.2001, č.j. Spr. 1875/2001 pro pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3516-11/2014 znaleckého deníku.
Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.