

Znalecký posudek číslo 4573 - 216/18

o ceně nemovitostí - staveb č.p. 11 na p.č. 68/1, bez čp/če na p.č. 68/6 a bez pč/če na p.č.,
68/7 v kú a obci Přeskače, okres Znojmo

Znalecký posudek má 12 stran textu včetně obálky a 16 stran příloh a objednateli se
předává ve 2 vyhotoveních.

Posudek vypracoval:

Ve Znojmě: 13.12.2018.

Znalecký posudek číslo 4573 - 216/18

o ceně nemovitostí - staveb č.p. 11 na p.č. 68/1, bez čp/če na p.č. 68/6 a bez pč/če na p.č.,
68/7 v kú a obci Přeskače, okres Znojmo

Objednatel znaleckého posudku:

Ex. úřad Brno-město, JUDr. Urban, soudní exekutor
Minská 54, 616 00 Brno

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 13.12.2018

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Jaroslav Veselý
Školní 6
Znojmo
669 02

Podklady pro vypracování posudku:

- Realitní inzerce
- Kopie katastrální mapy
- Výpis z KN - LV číslo 550 pro katastrální území obce Přeskače, okres Znojmo,

Cenový předpis:

Vyhláška 457 ze dne 21.12.2017, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení
zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Prohlídka nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost byla prohlédnuta „zvenku“ znalcem osobně 12.12.2018. Povinný, ač
vyzván doporučeným dopisem ke spolupráci a místnímu šetření- detailní prohlídku
neumožnil.

Nález - celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV 550 pro kú a obec Přeskače, okres
Znojmo jako:

Stavby:

- Přeskače, č.p. 11 - rod. dům - na p.č. 68/1 - LV 561
- bez čp/če - jiná stavba - na p.č. 68/6 - LV 561
- bez čp/če - jiná stavba - na p.č. 68/7 - LV 561

Vlastníkem nemovitostrí - staveb - je dle LV:

- Zejda Milan 820917/4710

Celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění jsou nemovitosti - stavby osazené na cizích pozemcích (vlastnictví 3.
osoby) na okraji zastavěné části obce Přeskače, okres Znojmo. Dle názoru znalce - venkovní
znaky - rodinný dům č.p. 11 (p.č. 68/1) vznikl nezávisle na dalších hodnocených
nemovitostech - vedlejší stavby, které evidentně patřily a byly užívány s nemovitostí na p.č.
68/2 - bývalá zem. usedlost. tato skutečnost však nemá podstatný vliv na ocenění - veškeré
stavby na cizích pozemcích. Nemovitosti lze napojit na veškeré inženýrské sítě v obci. Bližší
popis jednotlivých součástí nemovitostí je řešen při ocenění ve vlastním posudku.

A/ Cena zjištěná:

Cena stanovená dle cenového předpisu. (ocenění rozhodné pro převod nemovitosti – daň z převodu nem.)

Sestavení posudku:

- 1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*
 - a) 1/ Pozemek p.č. 68/1

- 2) *Budova a hala (§12)*
 - a) 1/ Chlévy - p.č. 68,7
 - b) 2/ Stodola

- 3) *Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§13)*
 - a) 1/ Rodinný dům - p.č. 68/1

Ocenění nemovitosti:

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC _V):	1 359,00 Kč/m ²
Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O ₁):	0,600
V: Do 500 obyvatel	
Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O ₂):	0,700
IV: Ostatní obce	
Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O ₃):	0,800
VI: V ostatních případech	
Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O ₄):	1,000
I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn	
Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O ₅):	0,900
III: Železniční nebo autobusová zastávka	
Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O ₆):	0,850
V: Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	

Základní cena (ZC = ZC_V x O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆): 349,00 Kč/m²

1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*

a) 1/ Pozemek p.č. 68/1

Pozemek zastavěný rodinným domem. Oceněno kvůli stanovení cenových indexů pro ocenění staveb, Ostatní pozemky - dtto.

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 349,00 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání ($I = I_T \times I_O \times I_P$):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	-0,06
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka		
2	I	-0,03

Vlastnické vztahy: pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)		
3	II	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem.věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Podle poznámky za tabulkou číslo 1 přílohy číslo 3 je hodnota znaků 7 až 9 rovna 1.

Součet hodnot P ₁ až P ₅ :	-0,090
Index trhu I _T = 1,000 x (1 - 0,090) =	0,910

Stanovení I_O (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	I	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P ₁ až P ₆ :	0,000
Index omezujících vlivů pozemku I _O = 1 + 0,000 =	1,000

Stanovení I_P (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,01
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně		
2	I	0,03
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	III	-0,01
Poloha pozemku v obci: okrajové části obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6	VI	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7	II	-0,06
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000; mhd - špatná dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,02
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		

11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :		-0,060
Index polohy $I_P = 1,010 \times (1 - 0,060) =$		0,949
Index cenového porovnání: $I = 0,910 \times 1,000 \times 0,949 =$		0,864
Parcela číslo:		68/1
Výměra:		58 m ²
Ocenění dle odstavce:	1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC	
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $349,00 \times 0,864 =$		301,54 Kč/m ²
Cena pozemku p.č. 68/1: $301,54 \text{ Kč/m}^2 \times 58 \text{ m}^2 =$		17 489,32 Kč

2) Budova a hala (§12)

a) 1/ Chlévy - p.č. 68,7

Přízemní, nepodsklepepný objekt osazený na p.č. 68/7 - bývalé chlévy - předpoklad - nebyla umožněna prohlídka. Objekt zděný, založeno na pasech, stropy z cihelných kleneb, krov dřevěný sedlový, krytina skládaná. Stáří cca 80 let, opuštěno, neudržováno. Přístup pouze z parcely p.č. 583.

Typ:		budova O
Účel užití:		rostl. a živoč. produkce
Standardní klasifikace produkce (SKP):		46.21.15.2..1
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:		1271
Konstrukce:		zděné
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru (ZC):		2 695,00 Kč
Koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce K_1 :		0,939

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

Průměrná zastavěná plocha podlaží:	163,00 m ²
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží	
$K_2 = 0,92 + 6,60 : 163,00 =$	0,960

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací	
1.NP	2,60	0,00	
Průměrná výška podlaží:			2,60 m
$163,00 \times 2,60 : 163,00 =$			
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží:			
$K_3 = 0,30 + 2,10 : 2,60 =$			1,108

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	10,800	-1,000	-0,108
2 Svislé konstrukce	podstandard	25,600	-1,000	-0,256
3 Stropy	standard	11,700	0,000	0,000
4 Krov, střecha	standard	6,900	0,000	0,000
5 Krytiny střech	standard	2,800	0,000	0,000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,700	0,000	0,000
7 Úprava vnitřních povrchů	podstandard	4,400	-1,000	-0,044
8 Úprava vnějších povrchů	standard	3,100	0,000	0,000
9 Vnitřní obklady keramické	standard	0,000	0,000	0,000

10 Schody	chybí	2,300	-1,852	-0,043
11 Dveře	podstandard	2,400	-1,000	-0,024
12 Vrata	chybí	1,800	-1,852	-0,033
13 Okna	podstandard	4,300	-1,000	-0,043
14 Povrchy podlah	podstandard	3,200	-1,000	-0,032
15 Vytápění	standard	0,000	0,000	0,000
16 Elektroinstalace	chybí	7,000	-1,852	-0,130
17 Bleskosvod	standard	0,300	0,000	0,000
18 Vnitřní vodovod	chybí	2,400	-1,852	-0,044
19 Vnitřní kanalizace	chybí	2,300	-1,852	-0,043
20 Vnitřní plynovod	standard	0,000	0,000	0,000
21 Ohřev vody	chybí	0,400	-1,852	-0,007
22 Vybavení kuchyní	standard	0,000	0,000	0,000
23 Vnitřní hygienická vybavení	chybí	2,300	-1,852	-0,043
24 Výtahy	standard	0,000	0,000	0,000
25 Ostatní	chybí	5,300	-1,852	-0,098
26 Instalační prefabrikovaná jádra	standard	0,000	0,000	0,000

Součet podílů: -0,948
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,948 \times 0,54 =$ 0,488

Vzhledem k celkovému provedení a vybavení
 Koeficient polohový K_5 : 0,800

Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,189

Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$):

$2\ 695,00\ Kč \times 0,939 \times 0,960 \times 1,108 \times 0,488 \times 0,800 \times 2,189 =$ 2 300,33 Kč/m³

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $163,00 \times 2,60 =$ 423,80 m³

OP zastřešení: $163 \times 2,90 \times 0,5 =$ 236,35 m³

Obestavěný prostor celkem: 660,15 m³

Stáří: 80 roků

Životnost: 100 roků

Lineární opotřebení: 80,00%

Cena zjištěná: $2\ 300,33\ Kč/m^3 \times 660,15\ m^3 =$ 1 518 562,85 Kč

Opotřebení: $1\ 518\ 562,85\ Kč \times 80,00\% =$ 1 214 850,28 Kč

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 303 712,57 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "1/ Pozemek p.č. 68/1".

Index trhu I_t : 0,910

Index polohy I_p : 0,949

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_t \times I_p = 0,910 \times 0,949 =$ 0,864

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 303\ 712,57\ Kč \times 0,864 = 262\ 407,66\ Kč$

Cena stavby: 262 407,66 Kč

b) 2/ Stodola

Na parcele p.č. 68/6 je osazena stodola - přízemní, nepodsklepený objekt - částečně demolován. Oceněny pouze podmínečně funkční zachovalé části. Objekt zděný, založeno na pasech. bez stropů, krov sedlový, krytina skládaná. Opotřebění maximální.

Typ: hala K
 Účel užití: sklad. a úprava zem.prod.
 Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.15.3..2
 Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 12712
 Konstrukce: zděné
 Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 468,00 Kč
 Koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce K₁: 1,075

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:
 1.NP: 8,20x12,00+7,90x10,50 = 181,35 m²

Průměrná zastavěná plocha podlaží: 181,35 m²
 Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží
 K₂ = 0,92 + 6,60 : 181,35 = 0,956

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací
1.NP	3,80	0,00

 Průměrná výška podlaží:
 181,35 x 3,80 : 181,35 = 3,80 m
 Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K₃ = 0,30 + 2,80 : 3,80 = 1,037
 Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	12,300	-1,000	-0,123
2 Svislé nosné konstrukce	podstandard	29,800	-1,000	-0,298
3 Stropy	chybí	9,100	-1,852	-0,169
4 Krov, střecha	podstandard	11,200	-1,000	-0,112
5 Krytiny střech	podstandard	2,800	-1,000	-0,028
6 Klempířské konstrukce	chybí	0,700	-1,852	-0,013
7 Úprava vnitřních povrchů	chybí	6,000	-1,852	-0,111
8 Úprava vnějších povrchů	chybí	3,200	-1,852	-0,059
9 Vnitřní obklady	standard	0,000	0,000	0,000
10 Schody	chybí	0,700	-1,852	-0,013
11 Dveře	chybí	2,100	-1,852	-0,039
12 Vrata	chybí	2,400	-1,852	-0,044
13 Okna	podstandard	4,400	-1,000	-0,044
14 Povrchy podlah	chybí	4,900	-1,852	-0,091
15 Vytápění	standard	0,000	0,000	0,000
16 Elektroinstalace	chybí	4,800	-1,852	-0,089
17 Bleskosvod	standard	0,400	0,000	0,000
18 Vnitřní vodovod	standard	0,000	0,000	0,000
19 Vnitřní kanalizace	standard	0,000	0,000	0,000
20 Vnitřní plynovod	standard	0,000	0,000	0,000
21 Ohřev vody	standard	0,000	0,000	0,000
22 Vybavení kuchyní	standard	0,000	0,000	0,000
23 Vnitřní hygienická zařízení	standard	0,000	0,000	0,000
24 Výtahy	standard	0,000	0,000	0,000
25 Ostatní	chybí	5,200	-1,852	-0,096

Součet podílů: -1,329
 Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 1,329 x 0,54 = 0,282

Zhledem k celkovému provedení a vybavení.
 Koeficient polohový K_5 : 0,800
 Koeficient změn ceny staveb K_j : 2,189
 Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_j$):
 $1\,468,00 \text{ Kč} \times 1,075 \times 0,956 \times 1,037 \times 0,282 \times 0,800 \times 2,189 = 772,60 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor:
 OP vrchní stavby: $181,35 \times 3,80 = 689,13 \text{ m}^3$
 OP zastřešení: $8,20 \times 12,00 \times 0,5 + 7,90 \times 10,50 \times 0,5 = 447,11 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor celkem: 1136,24 m^3

Stáří: 80 roků
 Životnost: 80 roků
 Lineární opotřebení: 100,00%
 Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.

Cena zjištěná: $772,60 \text{ Kč/m}^3 \times 1136,24 \text{ m}^3 = 877\,859,02 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $877\,859,02 \text{ Kč} \times 85,00\% = 746\,180,17 \text{ Kč}$

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 131 678,85 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "1/ Pozemek p.č. 68/1".

Index trhu I_T : 0,910

Index polohy I_P : 0,949

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 0,910 \times 0,949 = 0,864$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 131\,678,85 \text{ Kč} \times 0,864 = 113\,770,53 \text{ Kč}$

Cena stavby: 113 770,53 Kč

3) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§13)

a) 1/ Rodinný dům - p.č. 68/1

Předmětem ocenění je samostatný obytný objekt podélnou stěnou přistavěný k budově bývalého chléva na p.č. 68/7. Objekt nepodsklepený, je převážně přízemní se sedlovou střechou, částečně dvojpodlažní se střechou plochou - novodobá přístavba (není ani zaneseno v katastru nemovitostí). Z dispozičního hlediska se předpokládá řešení odpovídající obytnému domu - rodinnému domu. Prohlídka pouze "zvenku".

Z technického hlediska objekt zděný založený na pasech. stropy dřevěné trémové - původní část, přístavba pravděpodobně stropy tvrdé. Střecha sedlová s nárožní polovalbou a skládanou krytinou - původní část, přístavba střecha plochá s povlakovou krytinou. Úprava povrchů omítkami, podlahy pravděpodobně povlakové a keramické. výplně otvorů dřevěné. Zařizovací předměty - předpoklad standard.

Stáří původní části cca 80 let, přístavba cca 40-50 let. K dni ocenění neuvítanou, údržba pravděpodobně zanedbaná, zdivo při prohlídce "zvenku" napadeno zvýšenou vlhkostí. Ocenění provedeno nákladovou metodou.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Typ: A

Konstrukce: zděná

Střecha: šikmá nebo strmá

Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru (ZC):	2 290,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví (K _{pod}):	1,000
Základní cena:	2 290,00 Kč/m ³

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	8,200	-1,000	-0,082
2 Zdivo	standard	21,200	0,000	0,000
3 Stropy	standard	7,900	0,000	0,000
4 Střecha	standard	7,300	0,000	0,000
5 Krytina	standard	3,400	0,000	0,000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,900	0,000	0,000
7 Vnitřní omítky	standard	5,800	0,000	0,000
8 Fasádní omítky	standard	2,800	0,000	0,000
9 Vnější obklady	chybí	0,500	-1,852	-0,009
10 Vnitřní obklady	podstandard	2,300	-1,000	-0,023
11 Schody	standard	1,000	0,000	0,000
12 Dveře	standard	3,200	0,000	0,000
13 Okna	standard	5,200	0,000	0,000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,200	0,000	0,000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,000	0,000	0,000
16 Vytápění	standard	5,200	0,000	0,000
17 Elektroinstalace	podstandard	4,300	-1,000	-0,043
18 Bleskosvod	standard	0,600	0,000	0,000
19 Rozvod vody	standard	3,200	0,000	0,000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,900	0,000	0,000
21 Instalace plynu	standard	0,500	0,000	0,000
22 Kanalizace	standard	3,100	0,000	0,000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,500	0,000	0,000
24 Vnitřní vybavení	podstandard	4,100	-1,000	-0,041
25 Záchod	standard	0,300	0,000	0,000
26 Ostatní	chybí	3,400	-1,852	-0,063

Součet podílů: -0,261
Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,261 x 0,54 = 0,859

Koeficient polohový K₅: 0,800

Koeficient změn ceny staveb K_j: 2,192

Základní cena upravená (ZCU = ZC x K₄ x K₅ x K_j): 2 290,00 Kč x 0,859 x 0,800 x 2,192 x =
3 449,52 Kč/m³

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: 58,00x3,20+28,00x5,90 = 350,80 m³

OP zastřešení: 58,00x2,90x0,5 = 84,10 m³

Obestavěný prostor celkem: 434,90 m³

Stáří: 80 roků

Životnost: 100 roků

Lineární opotřebení: 80,00%

Cena zjištěná: 3 449,52 Kč/m³ x 434,90 m³ = 1 500 196,25 Kč

Opotřebení: 1 500 196,25 Kč x 80,00% = 1 200 157,00 Kč

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CS_N): 300 039,25 Kč

Stanovení polohového koeficientu pro stavbu ($pp = I_T \times I_P$):

Hodnota pp je převzata z objektu "1/ Pozemek p.č. 68/1".

Index trhu I_T : 0,910

Index polohy I_P : 0,949

Polohový koeficient pro stavbu: $pp = I_T \times I_P = 0,910 \times 0,949 = 0,864$

Výpočet ceny stavby: $CS = CS_N \times pp = 300\,039,25 \text{ Kč} \times 0,864 = 259\,233,91 \text{ Kč}$

Cena stavby: 259 233,91 Kč

Rekapitulace zjištěných cen

1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*

Mezisoučet pro § 3: 0,00 Kč

2) *Budova a hala (§12)*

a) 1/ Chlévy - p.č. 68,7 262 407,66 Kč

b) 2/ Stodola 113 770,53 Kč

Mezisoučet pro § 12b: 376 178,19 Kč

3) *Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§13)*

a) 1/ Rodinný dům - p.č. 68/1 259 233,91 Kč

Mezisoučet pro § 13: 259 233,91 Kč

Cena nemovité věci celkem: 635 410,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Šestsetřicetpěttisícčtyřístadeset korun českých

Poznámka:

Cena zjištěná je doložena pouze jako cena srovnávací, Vstupy rozhodné pro ocenění, vzhledem k faktu, že znalci nebyl umožněn vstup do nemovitostí, jsou převzaty z podkladů katastru nemovitostí a na základě odborného odhadu znalce.

B/ Cena obvyklá:

Obvyklá (obecná) cena (hodnota) nemovitosti je cena, za kterou by bylo možno konkrétní nemovitost v daném místě a čase prodat – koupit. Zjišťuje se buď na základě konkrétní kupní smlouvy (skuteční tržní cena) event. na základě porovnání a vyhodnocení realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru v daném místě a čase.

Obvyklá cena majetku je definována v § 2 Zák. č.: 151/1997 Sb.: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Cenu obvyklou nelze stanovit výpočtem, ale lze se jí přiblížit použitím některých metodik nebo jejich kombinací, které jsou pro daný druh nemovitosti reprezentativní. Nejčastěji je používána metodika porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným

nebo obdobným předmětem v daném místě a čase, tedy porovnáním skutečně realizovaných cen dosažených při prodeji stejných nebo srovnatelných nemovitostí v daném místě a čase. Přiměřeně lze použít nabídek realitních inzercí, ovšem s tím, že znalec musí mít na paměti, že inzerované ceny jsou zpravidla vyšší než ceny, které budou nakonec při prodeji dosaženy.

Pro stanovení tzv. obvyklé - obecné ceny je rozhodující podíl nabídky a poptávky po nemovitostech daného charakteru v daném místě a čase.

Nuto konstatovat, že ke dni ocenění je značný převis nabídky nad poptávkou po nemovitostech obdobného charakteru.

Dle výše uvedených zásad je provedeno srovnání s v realitní inzerci nabízenými „obdobnými“ nemovitostmi v kraji Jihomoravském, okres Znojmo. Vzhledem k tomu, že pro srovnání je použito „realitní inzerce“ je dle výše uvedeného zaveden u inzerované ceny opravný koeficient (redukce ceny) ve výši 10-ti %.

1/ Krhovice, okres Znojmo
Prodej rodinného domu 2+1
inzerovaná cena: 275 000, . Kč
prodáno
(přiměřeně srovnatelná nemovitost)

2/ Dobronice, okres Znojmo
Prodej rodinného domu 2+1
inzerovaná cena: 390 000, . Kč
prodáno
(přiměřeně srovnatelná nemovitost – podstatně lepší technický stav)

3/ Běhařovice, okres Znojmo
Prodej rodinného domu 1+1
inzerovaná cena: 250 000, . Kč
prodáno
(přiměřeně srovnatelná nemovitost, možnost rozvoje)

4/ Chvalatice, okres Znojmo
Prodej rodinného domu 2+1
inzerovaná cena: 220 000, . Kč
prodáno
(přiměřeně srovnatelná nemovitost)

5/ Nový Šaldorf, okres Znojmo
Prodej rodinného domu 2+kk
inzerovaná cena: 530 000, . Kč
prodáno
(přiměřeně srovnatelná nemovitost, podstatně žádanější lokalita)

Komentář ke stanovení obvyklé ceny:

Silné stránky majetku:

– ejsou žádné, naopak n

Slabé stránky mejetku:

– echnický stav – zanedbaná údržba, nutné investice t

– eškeré stavby na „cizích“ pozemcích v

– ez jakéhokoliv pozemkového zázemí i event. na pozemcích stejného majitele jako u pozemků zastavěných. b

– ení zajištěno věcné břemeno přístupu na pozemek p.č. 583 N

Závěr:

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitosti byla použita srovnávací hodnota. Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitosti, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji: **obvyklou – obecnou cenu nemovitosti, staveb zapsaných na LV 550 pro kú a obec Přskače, okres Znojmo - v daném místě a k datu 12.12.2018 na úrovni:**

Obvyklá cena nemovitosti: 250
000,00 Kč

Slovy: Dvěstěpadesát tisíc korun českých.

Ve Znojmě: 13.12.2018

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 13.11.1985. č.j.Spr. 4339/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí,

stavebnictví, stavby

obytné a stavby zemědělské.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **4573** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo **216/18**.