

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6878-103-21

NEMOVITÁ VĚC: Spoluvlastnický podíl ve výši ideální ½ rodinného domu č.p. 1331 včetně příslušenství, který stojí na pozemku parc. č. 1245/2, zapsáno na LV č. 4481, k.ú. Rohatec, obec Rohatec,
Soubor pozemků parc. č. 1245/1 a parc. č. 1245/2, zapsáno na LV č. 3908, k.ú. Rohatec, obec Rohatec.

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Rohatec, k.ú. Rohatec
Adresa nemovité věci: U Zastávky 1331/20, 696 01 Rohatec

OBJEDNAVATEL: Mgr. Daniel Poturnay správce konkurzní podstaty dlužníka MUDr. Iona Vasil'ková

Adresa objednatele: Cukrovarská 225, 925 21 Sládkovičovo

ZHOTOVITEL : Ing. Milan Kroupa

Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou veřejné dobrovolné dražby, přímého prodeje, výběrového řízení, (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA spoluvl. podíl id. ½ RD vč. příslušenství a s pozemky	4 515 000,- Kč
---	-----------------------

Datum místního šetření: 15.7.2021 Stav ke dni : 15.7.2021

Za přítomnosti: s umožněním vstupu do objektu a na pozemky za přítomnosti pana Vasil'ka

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 8 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

V Praze, dne 5.8.2021

Výtisk č. 1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem aktuální ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí:

- spoluvlastnický podíl ve výši ideální $\frac{1}{2}$ rodinného domu č.p. 1331 včetně příslušenství, který stojí na pozemku parc. č. 1245/2, zapsáno na LV č. 4481, k.ú. Rohatec, obec Rohatec,
- soubor pozemků parc. č. 1245/1 a parc. č. 1245/2, zapsáno na LV č. 3908, k.ú. Rohatec, obec Rohatec.

Ocenění je vypracováno na žádost objednavatele a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité věci v insolvenčním řízení.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4481, k.ú. Rohatec, obec Rohatec ze dne 27.7.2021
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3908 k.ú. Rohatec, obec Rohatec ze dne 1.7.2021
- snímek katastrální mapy k.ú. Rohatec, obec Rohatec
- územní plán obce Rohatec
- zpráva o nebezpečí povodně ČAP
- částečná stavební dokumentace – půdorys rodinného domu s legendou místností
- cenové údaje prodeje stavebních pozemků v k.ú. Rohatec z katastru nemovitostí
- HB INDEX pozemky 1.Q 2021, 3.Q 2019
- informace a fotodokumentace zjištěné při místním šetření

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví **LV č. 4481, k.ú. Rohatec**, obec Rohatec ze dne 27.7.2021

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

$\frac{1}{2}$ spoluvlastnický podíl

Marián Vasiľko, U Zastávky 1331/20, 696 01 Rohatec

$\frac{1}{2}$ spoluvlastnický podíl

MUDr. Ilona Vasiľková, U Zastávky 1331/20, 696 01 Rohatec

oddíl B - nemovitosti:

rodinný dům Rohatec, č.p. 1331 stojící na parc. 1245/2, LV 3908 jiného vlastníka

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní pro MONETA Money Bank, a.s.

oddíl D - jiné zápisy:

Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání podle zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii k dlužníkovi Marian Vasiľko, správce konkursní podstaty: Mgr. Ing. Pavol Korytár,

Dle listu vlastnictví **LV č. 3908, k.ú. Rohatec**, obec Rohatec ze dne 1.7.2021

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Marián Vasiľko, U Zastávky 1331/20, 696 01 Rohatec

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. 1245/1 o výměře 1526 m², zahrada,
- pozemek parc. č. 1245/2 o výměře 302 m², zastavěná plocha nádvoří, na pozemku stojí

rodinný dům č.p. 1331, LV č. 4481

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní pro MONETA Money Bank, a.s.

oddíl D - jiné zápisy:

Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání podle zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii k Marian Vasil'ko, správce konkursní podstaty: Mgr. Ing. Pavol Korytár, sídlo Sladovnícka 13, 917 01 Trnava

Změna číslování parcel - vznikla z KN 1245 - 1922-188/2009 na parcely: 1245/1, Parcela: 1245/2

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k umožnění vstupu do oceňovaného objektu a na oceňované pozemky jsou popisy nemovitosti včetně posouzení opotřebení a standardu vybavení provedeny z informací získaných z místního šetření uvnitř i vně objektu a z veřejně přístupných informací.

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený rodinný dům č.p. 1331 bez obytného podkroví včetně příslušenství a pozemků nacházející se na severním okraji obce Rohatec podél ulice U Zastávky s přístupem z této veřejné ulice ve vlastnictví obce Rohatec.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy a to přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn a dále podzemní nádrž na dešťovou vodu, zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky a venkovní nadzemní bazén, dřevěná kůlna.

Jedná se o stavebně stabilizovanou lokalitu Dolnomoravského úvalu Slovácka v blízkosti řeky Moravy a státní hranice se Slovenskou republikou s převažující výstavbou rodinných domů, s dobrou dopravní dostupností cca 500 m do centra obce Rohatec s rozšířenou občanskou vybaveností (obecní úřad, pošta, základní a mateřská škola, prodejny, služby, restaurace, ubytovací zařízení, zdravotnické středisko, sportovní areály, muzeum, kino, sociální služby) a s velmi dobrou dopravní dostupností pomocí železniční dráhy či autobusu cca 4 km do okresního města Hodonín s kompletní občanskou vybaveností. Kompletní infrastruktura obce Rohatec umožňuje napojení na veškeré IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn a telefon.

Obec Rohatec má v současné době 3515 stálých obyvatel. Rozkládá se na pravém břehu řeky Moravy v k.ú. Rohatec o ploše 1745,4 ha o nadmořské výšce 200 m n.m.

Dle platného územního plánu obce Rohatec se oceňovaná nemovitost rodinného domu nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch SO plochy bydlení - smíšené obytné. Umístění budovy je v souladu s územním plánem obce.

Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP je pro rodinný dům č.p. 1331 evidován kód záplavy 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům č.p. 1331 vč. příslušenství a pozemků
- 1.2. Pozemky parc. 1245/1, 1245/2
- 1.3. Spoluvlastnický podíl id. ½ rodinného domu č.p. 1331 vč. příslušenství bez pozemků

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. 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.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých srovnávacích nemovitostí.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby.

Pro odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu id. ½ oceňovaného rodinného domu byly použity nabídkové ceny srovnatelných rodinných domů v místě vyhledaných na realitním serveru sreality.cz neboť nebylo možné dohledat dostatek srovnatelných realizovaných prodejů rodinných domů v místě z cenových údajů dle katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín, k.ú. Rohatec, v místě a blízkém okolí obce Rohatec.

Pro odhad ceny obvyklé stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů byly použity realizované ceny srovnatelných stavebních pozemků vyhledaných z cenových údajů dle katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Hodonín, k.ú. Rohatec, v místě, neboť bylo možné vyhledat dostatek realizovaných prodejů srovnatelných stavebních pozemků v místě z roku 2019.

Vzhledem k tomu, že u vyhledaných realizovaných cen z KN byla realizace prodeje před obdobím aktuální prohlídky dne 15.7.2021, bylo nutné provést přepočítání realizované ceny vyhledané z cenových údajů na aktuální jednotkovou cenu s použitím indexu růstu cen HB INDEX z realizovaných prodejů stavebních pozemků zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde HB INDEX 1.Q 2010 = 100.

Vzhledem k tomu, že k porovnání byl dohledán dostatečný počet srovnatelných rodinných domů v místě a blízkém okolí a také dostatek realizovaných prodejů stavebních pozemků, byla porovnávací metoda použita pouze jako jediná metoda nejobektivněji vystihující aktuální prodejní cenu.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 1331 vč. příslušenství a pozemků

Popis oceňované nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní nepodsklepený rodinný dům č.p. 1331 bez obytného podkroví včetně příslušenství nacházející se na pozemcích pouze jednoho spoluvlastníka stavby o celkové výměře 1828 m².

Příslušenství tvoří venkovní úpravy a to přípojky IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn a dále podzemní nádrž na dešťovou vodu, zpevněné plochy, oplocení s vraty a vrátky a venkovní nadzemní bazén, dřevěná kůlna.

Rodinný dům je nepravidelného půdorysu na pozemku parc. č. 1245/1. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonová deska s funkční hydroizolací. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel a vodorovná stropní konstrukce je ze SDK desek. Konstrukce valbové střechy je dřevěná sbíjená trámová se střešní krytinou pálená taška. Klempířské konstrukce jsou tvořeny měděným plechem. Venkovní fasáda je nátěrová se zateplením. Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou zdvojená dřevěná s termosklem. Vstupní i vnitřní dveře jsou dřevěné s dřevěnými obložkami. Povrchy podlah jsou lamelová plovoucí podlaha a keramická dlažba. Vytápění objektu a ohřev TUV je ústřední plynovým kotlem a lokální krbem. Rozvod vytápění je částečně podlahové. V kuchyni je standardní vybavení indukční varná deska, horkovzdušná trouba, mikrovlnná trouba, digestoř, lednice s mrazničkou. Vnitřní vybavení koupelny je vana se sprchovým kout s WC a v další koupelně pouze sprchový kout s WC. Součástí objektu je kromě plynového kotle i EZS, EPS a KLIM.

Dispoziční řešení dle informací z místního šetření:

1.NP-závětrí, zádveří, chodba, prádelna, 3x šatna, obývací pokoj s kuchyňským koutem, spíž, 2x koupelna s WC, 4x pokoj, dílna, garáž.

název místnosti	užitná plocha v m ²	koef. využití plochy	započitatelná plocha v m ²
1.NP			
závětrí	2,25	0,00	0,00
zádveří	14,57	1,00	14,57
prádelna	8,79	1,00	8,79
šatna	4,63	1,00	4,63
pokoj	12,42	1,00	12,42
pokoj	12,42	1,00	12,42
koupelna s WC	4,56	1,00	4,56
obývací pokoj s kuch. koutem	58,15	1,00	58,15
pokoj	11,39	1,00	11,39
šatna	1,05	1,00	1,05
chodba	4,13	1,00	4,13
koupelna s WC	11,37	1,00	11,37
ložnice	15,35	1,00	15,35
šatna	8,06	1,00	8,06
spíž	6,23	1,00	6,23
dílna	15,25	0,50	7,63
terasa	13,50	0,00	0,00
garáž	38,95	0,00	0,00
1.NP celkem	243,07		180,75

Započitatelná podlahová plocha k porovnání činí 180,75 m².

Dle vizuálních informací znalce z místního šetření byly zjištěny tyto závady:

- v koupelně mírný pokles podlahy ve sprchovém koutu způsobující zatékání vody a poškození části omítky v pokoji vztlínající vodou ze sprchového koutu,
- chybí část SDK desky stropu v garáži,
- nedokončený obklad soklu vnější omítky,
- chybí osvětlení v obývacím pokoji,
- dle informací od pana Vasil'ka je částečně poškozené potrubí kanalizace pod podlahou v obývacím pokoji zhoršující odtok s nutností opakovaného častého čištění.

Stavebně technický stav rodinného domu č.p. 1331 působí udržovaným dojmem s velmi dobrým stavem standardního vybavení, odpovídající stáří výstavby 2012 bez další modernizace, a proto odhaduji stav jako velmi dobrý standard.

Ocenění porovnáním:

Odhad ceny rodinného domu byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen srovnatelných rodinných domů na realitním serveru sreality.cz v místě lokality Rohatec a blízké okolí. V jednotkové porovnávací hodnotě se kladně promítá velmi dobrý standard rodinného domu z roku 2011, umístění v obci s rozšířenou OV s velmi dobrou dopravní dostupností cca 4 km do okresního města Hodonín s kompletní OV, možnost napojení na veškeré IS, parkování ve 2garáži v domě, velký pozemek a záporně zahrada bez údržby.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	započitatelná plocha v m ²	jednotková nabídková cena v Kč/m ²	umístění	pozemek v m ²	parking	reko	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK
Rodinný dům č.p. 1331, ul. U Zastávky, Rohatec, okr. Hodonín		180,75		obec s rozšířenou OV	1828	2garáž v domě	novostavba 2011	velmi dobrý standard	IS-E,V, K, P, topení ústřední na plyn	byt 5+kk, terasa, nadzemní bazén, kůlna, RD
Srovnávací objekty										
Rohatec, ul. Přívóz, okr. Hodonín	3 890 000	150	25 933	obec s rozšířenou OV	515	garáž v domě	není	dobry standard	IS-E,V,K, topení ústřední na plyn	byt 5+1, RD NE
Rohatec, ul. Soboňky, okr. Hodonín	4 500 000	131	34 351	okraj obce s rozšířenou OV	1154	garáž v domě	kompletní reko 2012	velmi dobrý standard	IS-E,V,K, topení ústřední na plyn	byt 4+1,terasa, bazén, altán, okrasná zahrada, RD NE
Vnorovy, ul. Obecnice, okr. Hodonín	4 200 000	205	20 488	obec s rozšířenou OV	762	garáž v domě	část. reko	dobry až velmi dobrý standard	IS-E,V,K, topení ústřední na plyn	byt 3+1, 2+1,dílna, ŘRD NE
Šardice, okr. Hodonín	4 495 000	210	21 405	obec s rozšířenou OV	1570	garáž + průjezd garáž	není	dobry standard	IS-E,V,K,P, topení ústřední na plyn	byt 5+1, 2+kk,dílna, sad, vinice, vinný sklípek, ŘRD ANO

Oceňovaný objekt

Rodinný dům č.p. 1331, ul. U Zastávky, Rohatec, okr. Hodonín

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena po srovnání s objektem
Rohatec, ul. Přívóz, okr. Hodonín	25 933	0,90	23 340	1,00	1,20	0,95	0,60	0,85	0,95	1,00	0,95	0,52	44 481
Rohatec, ul. Soboňky, okr. Hodonín	34 351	0,90	30 916	1,00	1,40	0,95	0,85	1,00	1,25	1,00	1,20	1,70	18 231
Vnorovy, ul. Obecnice, okr. Hodonín	20 488	0,90	18 439	1,00	0,90	0,95	0,60	0,90	1,05	1,00	0,95	0,46	40 037
Šardice, okr. Hodonín	21 405	0,85	18 194	1,00	0,85	0,95	1,00	0,85	1,25	1,00	1,25	1,07	16 965
celkem Kč/m ²													119 715
průměr v Kč/m²													29 929
max Kč/m ²													44 481
min Kč/m ²													16 965

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
- K2 koeficient úpravy na velikost užité plochy,
- K3 koeficient úpravy na parkování
- K4 koeficient úpravy na velikost pozemku
- K5 koeficient úpravy na celkový stav
- K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice,
- K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS)

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
I index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

Jednotková cena RD č.p. 1331 vč. přísl. a pozemků zaokrouhleně

29 930,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Započitatelná plocha 180,75 m²

Jednotková cena 29 930,- Kč/m²

Výpočet: 29 930,- Kč/ m²* 180,75 m² = 5 409 847,50 Kč

Porovnávací hodnota RD č.p. 1331 vč. příslušenství a pozemků zaokrouhl. činí 5 410 000,- Kč

1.2. Pozemky parc. 1245/1, 1245/2

Jedná se o soubor 2 na sebe navazujících rovinných stavebních pozemků o celkové výměře 1828 m², které jsou zastavěny rodinným domem č.p. 1331 a příslušenstvím. Přístup na pozemky je z veřejné ulice U Zastávky. Pozemky je možné napojit na veškeré IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn.

Ocenění porovnáním:

Cena obvyklá byla odhadnuta z realizovaných prodejů srovnatelných stavebních pozemků v místě obce Rohatec, vyhledaných z KN. Část pozemku parc. 1245/1 cca 310 m² tvoří přístupovou komunikaci bez možnosti zastavění, což snižuje využitelnost pozemku a tím i cenu pozemků.

Vzhledem k tomu, že vyhledané ceny z KN byly realizovány ve 3.Q 2019, bylo nutné provést přepočtení realizované ceny na aktuální cenu s použitím indexu růstu cen HB INDEX z realizovaných prodejů stavebních pozemků zveřejňovaný Hypoteční bankou a.s., kde HB INDEX 1.Q 2010 = 100.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u 3 typů nemovitostí – byty, rodinné domy a stavební pozemky. Za základní hodnotu 100 HB INDEXU byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1.1.2010. Struktura indexu je z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka a.s. každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.

Vzhledem k tomu, že zatím Hypoteční banka zveřejnila HB INDEX stavebních pozemků pouze za 1.Q 2021 ve výši 194,80 a nezveřejnila za 2.Q 2021, ale dle informací na realitním trhu dochází neustále k růstu cen nemovitostí, byl odhadnutý HB INDEX za 2.Q 2021 zvýšený o 5% oproti 1.Q 2021, což se domnívám, že odpovídá skutečnému aktuálnímu růstu cen u prodeje stavebních pozemků v okolí velkých měst. Pro přepočtení realizovaných cen na současnost byl použit HB INDEX stavebních pozemků 2.Q 2021 ve výši 199,80.

K přepočtu na aktuální cenu pozemků byl použit HB INDEX stavební pozemky:

1.Q 2010 = 100,00

2.Q 2021 = 199,80

3.Q 2019 = 160,50

Přepočtení ze 3.Q 2019 na 2.Q 2021 nárůst ceny o 39,30 % (199,80 – 160,50)

Přehled realizovaných prodejů stavebních pozemků

parc. číslo	adresa	realizovaná cena (Kč)	datum realizace KS	použití období pro HB Index	HB Index pro přepočtení k datu vkladu do KN	HB Index 2.Q 2021	nárůst ceny dle HB Indexu v %	přepočtená realizovaná cena dle HB Indexu v Kč
1638/7, 2997/60, 2997/83, 2997/84	Rohatec, ul. Jasmínová	2 300 000	15.10.2019	3.Q 2019	160,50	199,80	39,30	3 203 900,00
1760/125	Rohatec, ul. Větrná	1 250 000	06.09.2019	3.Q 2019	160,50	199,80	39,30	1 741 250,00
1760/131	Rohatec, ul. Větrná	1 300 000	22.08.2019	3.Q 2019	160,50	199,80	39,30	1 810 900,00

Charakteristika oceňovaného pozemku a srovnávacích pozemků

Oceňovaný pozemek	realizovaná přepočtená cena v Kč	plocha pozemku v m ²	jednotková realizovaná přepočtená cena v Kč/m ²	lokality	využití dle ÚP	inž. sítě	svažitost	záplavové území	obslužná komunikace
Pozemek stavební 1245/1, 1245/2		1 828		Rohatec, ul. U Zastávky	RD	IS - E,V,K,P na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO
Srovnávací pozemky									
1638/7, 2997/60, 2997/83, 2997/84	3 203 900	920,00	3 483	Rohatec, ul. Jasminová	RD	IS - E,V,K,P na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO
1760/125	1 741 250	501,00	3 476	Rohatec, ul. Větrná	RD	IS - E,V,K,P na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO
1760/131	1 810 900	502,00	3 607	Rohatec, ul. Větrná	RD	IS - E,V,K,P na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO

Oceňovaný pozemek

Pozemek stavební 1245/1, 1245/2

Srovnávací pozemky

název	jednotková nabídková cena Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena oceňovaného pozemku po srovnání Kč/m ²
1638/7, 2997/60, 2997/83, 2997/84	3 483	1,00	1,00	1,00	1,45	1,00	1,00	1,00	1,20	1,74	2 001
1760/125	3 476	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,20	1,80	1 931
1760/131	3 607	1,00	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,20	1,80	2 004
										celkem Kč/m ²	5 936
										průměr Kč/m²	1 979
										max Kč/m ²	2 004
										min Kč/m ²	1 931

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnosti prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu
 K2 koeficient úpravy na dopravní dostupnost
 K3 koeficient úpravy na celkový stav napojení na IS
 K4 koeficient úpravy dle velikosti pozemku
 K5 koeficient úpravy dle využití pozemku dle ÚP
 K6 koeficient úpravy dle svažitosti pozemku
 K7 koeficient úpravy dle zátopového území
 K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
 I index odlišnosti $I = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 \cdot K8$

Jednotková cena pozemků parc. 1245/1, 1245/2 zaokrouhleně

1 980,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Výměra pozemků celkem 1 828 m²

Jednotková cena 1 980,- Kč/m²

Výpočet: 1 980,- Kč/ m²* 1 828 m² = 3 619 440,- Kč

Porovnávací hodnota pozemků parc. 1245/1, 1245/2 zaokrouhleně činí 3 620 000,- Kč

1.3. Spoluvlastnický podíl id. 1/2 rodinného domu č.p. 1331 vč. příslušenství

Jelikož se jedná o odhad spoluvlastnického podílu id. 1/2 rodinného domu č.p. 1331 vč. příslušenství bez pozemků, bylo nutné pro výpočet podílu rodinného domu vč. příslušenství odečíst od porovnávací hodnoty rodinného domu vč. příslušenství a pozemků porovnávací hodnotu pozemků.

Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu č.p. 1331 vč. příslušenství bez pozemků:
5 410 000,- Kč - 3 620 000,- Kč = 1 790 000,- Kč

Porovnávací hodnota RD č.p. 1331 vč. příslušenství bez pozemků činí 1 790 000,- Kč

Výpočet porovnávací hodnoty id. 1/2 spoluvlastnického podílu

Při ocenění spoluvlastnického podílu je nutné si uvědomit, že při prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu celkové porovnávací hodnoty a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spoluvlastníkem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití. Z těchto důvodů se zohledňuje prodejnost takového spoluvlastnictví koeficient prodejnosti K_p resp. diskontem.

V tomto případě, ale, kdy se prodává rodinný dům s příslušenstvím a pozemky jako celek, nebyl koeficient prodejnosti K_p pro výpočet ceny id. 1/2 spoluvlastnického podílu použit.

Výpočet: 1 790 000,- Kč * podíl id. 1/2 = 895 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na rodinném domu č.p. 1331 včetně příslušenství bez pozemků činí 895 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

1.1. Rodinný dům č.p. 1331 vč. příslušenství a pozemků	5 410 000,- Kč
1.2. Pozemky parc. 1245/1, 1245/2	3 620 000,- Kč
1.3. Spoluvlastnický podíl id. 1/2 rodinného domu č.p. 1331 vč. přísl. bez pozemků	895 000,- Kč
Celkem spoluvl. podíl id. 1/2 rodinného domu č.p. 1331 vč. přísl. s pozemky	4 515 000,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - nabídka rodinných domů podobných parametrů v místě je v souladu s poptávkou,
- b) parametry povyšující cenu: - velmi dobrý standard rodinného domu,
- umístění v obci s rozšířenou OV s velmi dobrou dopravní dostupností cca 4 km do okresního města Hodonín s kompletní OV,
- parkování ve 2garáži v domě,
- možnost napojení na veškeré IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn,
- velký pozemek.
- c) parametry ponižující cenu: - část pozemku cca 310 m² je užíván pouze jako přístupová cesta,
- zahrada bez údržby,
- nutné opravy pro odstranění zjištěných závad v objektu.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 4481, k.ú. Rohatec, obec Rohatec ze dne 27.7.2021 a na LV č. 3908, k.ú. Rohatec, obec Rohatec ze dne 1.7.2021.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 27.5.2021 cenu obvyklou předmětu ocenění id. spoluvlastnického podílu RD č.p. 1331 vč. příslušenství + pozemky celkem ve výši 4.515.000,- Kč:

**Obvyklá cena id. spolvl.
podílu RD vč. přísl. a
celkem pozemků
4 515 000,- Kč**

V Praze, 5.8.2021

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6878-103-21 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 100/21

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 4481, k.ú. Rohatec, obec Rohatec ze dne 27.7.2021
2. výpis z katastru nemovitostí LV č. 3908, k.ú. Rohatec, obec Rohatec ze dne 1.7.2021
3. katastrální mapa pro k.ú. Rohatec, obec Rohatec
4. mapa umístění
5. fotopříloha
6. realizované cenové údaje prodeje stavebních pozemků v obci Rohatec z katastru nemovitostí
7. HB INDEX rodinné domy 3.Q 2019, 1.Q 2021
8. nabídkové ceny rodinných domů na srealty.cz k porovnání