

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6685-7/2022



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně obvyklé rodinného domku č.p.39 na st.163 a přilehlé ostatní plochy č.parc.3593 plochy a to se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú.Tlumačov na Moravě,obec Tlumačov,Zlínský kraj.

Znalec: Ing. Jiří Mrkvánek
U Trojáku 4596
760 05 Zlín
telefon: 602 762 323
e-mail: j.mrkvanek@seznam.cz

ING. JIŘÍ MRKVÁNEK
ocenování nemovitostí
KANCELÁŘ CEN NEMOVITOSTÍ
U TROJÁKU 4596, 760 05 ZLÍN
Tel.: 602 762 323
IČO: 617 21 379, DIČ: CZ460228/461

Zadavatel: Notářská kancelář,Judr.Helena Juráková /33D 166/2022-243/
nám.Práce 2523
76001 Zlín

Číslo jednací: 6685-7/2022

Počet stran: 10 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 9.1.2022

Vyhotoveno: Ve Zlíně 15.7.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí podle stavu ke dni 9.1.2022

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku o ceně obvyklé je vyřízení pozůstalosti/úmrťi 9.1.2022/

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Viz. usnesení 33D 166/2022-243/. Jiné skutečnosti nebyly zadavatelem sděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.7.2022 za přítomnosti pana Josefa Křížky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat brány z realizovaných kupních smluv a dále transformací nabízených obdobných nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- realizované kupní smlouvy
- vlastní databáze
- databáze spolupracujících odhadců
- sreality.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost dat výše vybraných zdrojů pokládám pro daný případ za přiměřené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

- základní pojmy-viz. příloha ZP
- metoda administrativní ceny
- srovnávací metoda

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat vyžádán za poplatek na příslušném katastrálním úřadě z realizovaných kupních smluv v návaznosti na oceňovaný případ, jakož i transformací nabízených nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data jsou zpracovávána v návaznosti na výše uvedené podklady a na základě zkušeností z realitní činnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Rodinný domek
Adresa předmětu ocenění:	Tlumačov na Moravě 39 763 62 Tlumačov
LV:	829
Kraj:	Zlínský
Okres:	Zlín
Obec:	Tlumačov
Katastrální území:	Tlumačov na Moravě
Počet obyvatel:	2 458

Vlastnické a evidenční údaje

Gazda Vladimír/úmrť 9.2.2022/, Kvasická 39, 76362 Tlumačov

550919/0841

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace byla předložena jen částečná a souhlasí se stavem zjištěným a zaměřeným na místě samém výše uvedeného dne.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový střední rodinný domek situován při státní komunikaci ve směru na Kvasice. Ostatní viz. nález RD.

3.4. Obsah

1. Rodinný domek
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Stavební a přilehlý pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní	III	0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poptávka je výrazně vyšší než nabídka.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,359$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,480$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Objekt po částečné rekonstrukci. Přírážku pro daný případ pokládám za přiměřenou.	III	0,30

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,410$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,916$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 2,087$$

1. Rodinný domek

Jedná se o rodinný domek menší 1+1 s příslušenstvím řadový střední situován při státní komunikaci ve směru na Kvasice. Domek je přízemní bez dalších podzemních a nadzemních podlaží, stáří cca 100let. V posledních letech provedena adaptace menšího charakteru/koupelna, podlahy..., zčásti rozvody/

Dispozice přízemí:

průjezd, obytná místnost, předstíň, koupelna+WC

Základy bet. a kamenné s dodatečnou izolací, zdivo do volného prostoru tl. 60cm smíšené, stropy rovné hurdiskové, střecha sedlová opatřena pálenou taškou, podlahy obytných místností PVC, ost. místností dlažba, vytápění kamny na tuhá pasliva, ohřev vody el. boiler, okna dřevěná

zdvojená, omítky fasádní vápenné s částečným zateplením. Objekt napojen na veř. kanalizaci a veř. vodovod. Plynový řád na protějším chodníku. Objekt vzhledem ke stavu a stáří vykazuje lineární charakter opotřebení.

Vedlejší stavby do 25m² zast. F zchátralé určené k asanaci. Nejsou ani předmětem ocenění.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	$6,95 \cdot 4,95 + 2,15 \cdot 4,85 =$	44,83	2,78 m
střecha	$6,95 \cdot 4,95 =$	34,40	1,65 m
		79,23 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	$(6,95 \cdot 4,95 + 2,15 \cdot 4,85) \cdot (2,78) =$	124,63
Z	střecha	$(6,95 \cdot 4,95) \cdot (1,65) =$	56,76
Obestavěný prostor - celkem:			181,39 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 60 cm	S	100
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	kontaktní zateplovací systém - polystyrén tl. 12 cm	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100

19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standart	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 88,87
Koeficient vybavení K₄: 0,8887

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8887
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 635,81
Plná cena: 181,39 m ³ * 4 635,81 Kč/m ³	=	840 889,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 102 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 185 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 102 / 185 = 55,1 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 55,1 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,449
=	377 559,42 Kč
*	2,087
=	787 966,51 Kč
=	787 966,51 Kč

Rodinný domek - zjištěná cena

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Jedná se o přípojky a zpev. F.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný domek	787 966,51 Kč
Celkem	787 966,51 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3,50 % z ceny staveb

787 966,51
* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena

= 27 578,83 Kč

3. Stavební a přilehlý pozemek

Cena obvyklá v daném případě je přiměřená velikosti a tvaru pozemku a to v daném čase a místě.

Ocenění

Stavební pozemek a pozemek přilehlý

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	163	58	2 000,00	116 000,-
ostatní plocha - jiná plocha	3593	140	2 000,00	280 000,-
Cenová mapa - celkem		198		396 000,-

Stavební a přilehlý pozemek - zjištěná cena celkem

= 396 000,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný domek	787 966,50 Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	27 578,80 Kč
3. Stavební a přílehlý pozemek	396 000,- Kč

Výsledná cena obvyklá - celkem: **1 211 545,30 Kč**

Výsledná cena obvyklá po zaokrouhlení dle § 50: **1 211 550,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstějedenácttisícpěťsetpadesát Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Výsledná cena obvyklá po zaokrouhlení **1 200.000,- Kč**

Výsledná cena obvyklá po zaokrouhlení činí **1 200.000,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstětisíckorunčeských Kč

Výše uvedenou cenu obvyklou v daném čase a místě pokládám za přiměřenou.



Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána 6685-7/2022.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6685-7/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.6.1986 pod č.j.: Spr. 2405/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6685-7/2022 evidence posudků.

Ve Zlíně 15.7.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jiří Mrkvánek
U Trojáku 4596
760 05 Zlín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

Pro toto přiblížení nemáme
dispozici mapový podklad.

Kuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.



Pro toto přiblížení nemáme
k dispozici mapový pod

Kuste zvolit jiné přiblí
nebo jiný mapový podk

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 9 fotografií

Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 335 m² Štěpánov - Moravská Huzová, okres Olomouc

👁 Panorama

1 250 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

📊 Spočítat hypotéku

Prodám rodinný dům o velikosti 2+1 s malou zahradou

Celková cena: 1 250 000 Kč za
nemovitost

ID zakázky: 212/3969

Aktualizace: 21.06.2022

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 276 m²

Užitná plocha: 70 m²

Plocha podlahová: 70 m²

Plocha pozemku: 335 m²

Plocha zahrady: 59 m²

Datum nastěhování: Ihned

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Septik

Elektřina: 400V

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost
budovy: Třída G - Mimořádně
nehospodárná

Bezbariérový: ✗

Co říkáte na Sreality.cz? — Výzkumník — Pro spotřebitele — Ochrana údajů — Smluvní podmínky — Reklama — Kontakty — Stížnosti — Nastavení personalizace

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

SREALITY.CZ

Česky



JM

Seznam.cz

nebo jing mapový posnad...

nebo jing mapový posnad...



© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

M&M REALITY



Zobrazit 13 fotografií

Prodej rodinného domu 67 m², pozemek 148 m² Osvětimany, okres Uherské Hradiště Panorama 1 940 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNA

Spočítat hypotéku

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům, který se nachází blízko centra v obci Osvětimany a je vhodný k okamžitému nastěhování. Jedná se o přízemní rodinný dům po rekonstrukci o dispozici 2+kk. Ze vstupní chodby se dá vstoupit do obývacího pokoje s kuchyní, kde je možné pokračovat do technické místnosti, případně samostatného pokoje. Dále se dá jít z chodby do koupelny a samostatného WC. Celková plocha pozemku je 148 m², kde 119 m² je zastavěná plocha a nádvoří, a 29 m² ostatní plocha před domem. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plynovod a elektřinu 230/400 V. Vytápění je v celém domě podlahové. Před domem lze zaparkovat automobil. V blízkosti je k dispozici Ski park Osvětimany. Vzdálenost od Kyjova je 15km, od Uherského Hradiště 18km. Prodej může probíhat formou aukce. Cena nezahrnuje provizi RK. Pro více informací a prohlídky kontaktujte makléře.

Celková cena: 1 940 000 Kč za nemovitost

Rok rekonstrukce: 2013

Voda: Dálkový vodovod

Poznámka k ceně: V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formou aukce

Topení: Jiné

[Návrh na Sreality.cz?](#) — [Výzkumník](#) — [Pro spotřebitele](#) — [Ochrana údajů](#) — [Smluvní podmínky](#) — [Odpad](#) — [Reklama](#) — [Kontakty](#) — [Sdílení](#) — [Nastavení personalizace](#)

ID zakázky: 804647

Copyright © 1996–2022 Seznam.cz, a.s.

Žení nemáme
mapový podklad.

Jiné přiblížení
mapový podklad.

Pro toto přiblížení nemáme
mapový podklad.

Zkuste zvolit jiné přiblížení
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2022 a další

MAPY.CZ



Zobrazit 12 fotografií

Prodej rodinného domu 37 m², pozemek 153 m² Hankeho, Holešov

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

2 020 000 Kč



MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Hledáte startovací bydlení, nebo investici? Tak už nehledejte tohle by mohlo být pro Vás.

Malý rodinný dům o aktuální dispozici 1+1 37 m² je ideální jako startovací bydlení a nebo investice. Přímo za domem se nachází aktuálně rozebraná stavba, která by se dala předělat na další bytovou jednotku 2+1 a měli byste tedy jeden dům se dvěma bytovými jednotkami na pronájem, nebo si můžete aktuální dům prodloužit a může vzniknout dům o dispozici až 4kk.

K domu je pozemek o velikosti 233 m² a to s podílem 3/5 z pozemku. Aktuálně řešíme rozdělení pozemku, tak aby měl každý vlastní pozemek.

Dům je napojen na vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Vytápění je zde pomocí plynového kotle umístěného v přízemní koupelně. Parkování je možné v těsné blízkosti domu.

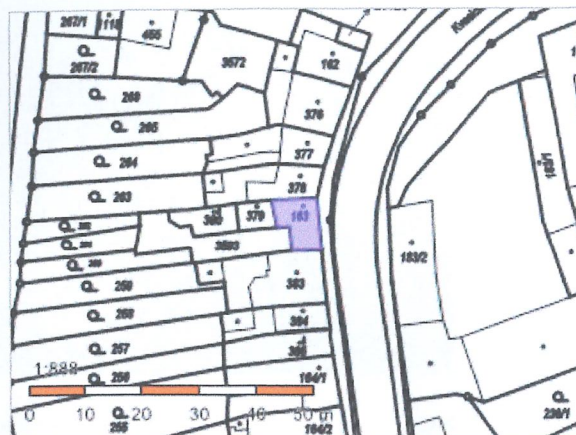
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3593
Město:	Tlumačov [585858]
Katastrální území:	Tlumačov na Moravě [767590]
Číslo LV:	829
Výměra [m ²]:	140
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 163
Obec:	Tlumačov [585858]
Katastrální území:	Tlumačov na Moravě [767590]
Číslo LV:	829
Výměra [m ²]:	58
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Stavba je stavba

Budova s číslem popisným:	Tlumačov [167592] ; č. p. 39; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 163
Stavební objekt:	č. p. 39
Ulice:	Kvasická
Adresní místa:	Kvasická č. p. 39

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gazda Vladimír, Kvasická 39, 76362 Tlumačov	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Seznam BPEJ

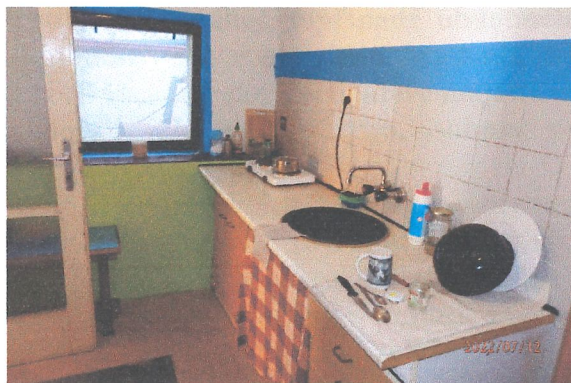
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Liné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti



Popis použitých metodik pro zjištění obvyklé ceny

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel zjištění obvyklé ceny.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod : nákladové, výnosové a srovnávací.

Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypoteční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti. Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztahený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2018 do 31.12.2018 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemné u bytů, u kterých je právní nárok na regulované nájemné, je nutné respektovat.

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

