

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6854-75/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům - bez nebytových prostor, č.p. 277 součást pozemku parc.č. 267 v k.ú. Smidary.

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6854

OBVYKLÁ CENA

id.3/8 450 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.8.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 8.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit v ceně obvyklé nemovitost rodinného domu č.p.277 v k.ú. a obci Smidary jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.310 ze dne 1.10.2021
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí
- 4) ZP č.5048/144/2021 ze dne 14.12.2021 - Ing.Hemerlík, Borohrádek
- 5) internetová verze nahlížení do KN

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi

proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním pouze venkovním šetření. Prohlídka nebyla umožněna, odhad obvyklé ceny je proveden náhradní metodou za použití výše cit. ZP.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Smidary, k.ú.
Smidary

Adresa nemovité věci: Smidary 277, 503 53 Smidary

Vlastnické a evidenční údaje

Hana Doležalová, Radovesnice II 215, 281 28 Radovesnice II, LV: 310, podíl: 3 / 8

Eva Novotná, Šnajdrova 277, 503 53 Smidary, LV: 310, podíl: 3 / 8

SJM Novotný Zdeněk a Novotná Eva, Šnajdrova 277, 503 53 Smidary, LV: 310, podíl: 2 / 8

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě vlastní prohlídky a výše citovaného ZP

Místopis

Obec Smidary se nachází v západní části okresu Hradec Králové, cca 35 km od krajského města. Dopravní spojení po silnicích nižších tříd ve směru na Chlumeck n. C. (20 km) resp. Jičín (28 km). V obci je železniční stanice na trati Chlumeck n. C. - Jičín. Občanská vybavenost sestává z OÚ, MŠ, ZŠ, pošty, obchodu, sportoviště a restaurace.

Oceňované nemovitosti jsou lokalizovány na východním okraji zastavěného území obce, v zóně rodinných domů, na rohu ulic Šnajdrova a Dalesov. Přístup je z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a zemního plynu.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda

trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna

ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn

veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 277

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům, s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou. Podkroví je částečně využito. Objekt je uložen na základových pasech bez hydroizolace, svíslé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky chybí, vnitřní obklady keramické v menší rozsahu, schody dřevěné, dveře náplňové, okna dřevěná rámová, podlahy obytných místností z prken na sraz, podlahy ostatních místností z cementové dlažby, vytápění lokální kamny na TP, el. instalace 230/400 V, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody pouze v koupelně, ohřev TUV v el. bojleru, vnitřní rozvody kanalizace od zařizovacích předmětů, vybavení kuchyně tvoří plynový sporák na PB, hygienické vybavení sestává vany, umývadla a WC. V 1. NP se nachází bytová jednotka 3+1 a v podkroví je bytová jednotka 2+1. Podle dostupných informací dům pochází z roku 1926. Většina použitých konstrukcí je původní, dožilá nebo ve špatném technickém stavu. Údržba je dlouhodobě zanedbaná. Příslušenství tvoří zděná kolna, která je však v havarijním stavu bez možnosti využití a kryté parkovací stání přistavěné z boku domu.

V minulosti byl objekt užíván jako truhlářská dílna. Obytné prostory se nacházejí ve střední části domu, navazující křídla tvoří bývalá dílna a sklad. Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru domu, informace o vybavení byly převzaty z výše cit. ZP

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: objekt k asanaci nebo kompletní a nákladné rekonstrukci

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

2. Porovnávací hodnota

2.1. rodinný dům

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Celkový stav domu je velmi špatný, nelze ho užívat, bez zásadní rekonstrukce a to včetně výměny nosných dřevěných konstrukcí. Účelná je jeho asanace a využití pozemků pro novou zástavbu

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	217,00 m ²
217,00 m²	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	25,0*8,0+10,0*5,50 =	255,00 3,00 m
255,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	1 702,00
Z	=	
Obestavěný prostor - celkem:		1 702,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	255
Užitná plocha (UP)	[m ²]	217
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 702,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	17 020 000
Stáří	roků	104
Opotřebení	%	90,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 702 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	217,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 702,00 m ³
Zastavěná plocha:	255,00 m ²
Výměra pozemku:	728,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Smidary			
Popis:	Prodej rodinného domu 87 m ² , pozemek 582 m ² Kaprova, Smidary 2 499 000 Kč prodej rodinného domu v obci Smidary, který je bezbariérový s vnitřní podlahovou plochou 87 m ² , k domu náleží pozemek s celkovou výměrou 582 m ² , dům se nachází ve velmi klidné lokalitě v samém centru obce Smidary. V nejbližším okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dům má nové rozvody elektřiny a topení, které zajišťuje plynový kotel. Na pozemku se nachází studna a přímo u vstupu zastřešená terasa.			
Pozemek:	582,00 m ²			
Užitná plocha:	87,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK		0,90		
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD		1,00		
K3 Poloha - v podobné poloze		1,00		
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu		0,70		
K5 Celkový stav		0,70		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluhl.		0,80		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - RD v podíl. spoluhl.;			
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
2 499 000	582	4 294	0,39	1 675,00



Minimální jednotková porovnávací cena	1 675 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 675 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 675 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	1 675 Kč/m²

Výměra pozemku	728,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 219 400 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. st.267 o výměře 728 m². Pozemek je možné napojit na veškeré inženýrské sítě a je přístupný z veřejné komunikace. Obvyklá cena v místě a čase: 1 500,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek				
Popis:	Prodej stavebního pozemku 6 666 m ² Smidary, okres Hradec Králové 7 500 000 Kč (1 125 Kč za m ²) Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 6666 m ² ve Smidarech. Dle územního plánu je veden jako BV - vesnické bydlení, s hlavním využitím pro výstavbu rodinných domů. Minimální plocha pozemku činí 800 m ² s maximálním zastavěním 40% plochy pozemku.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek			1,10		
poloha pozemku - v lepší poloze			1,10		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku - lépe zasíťovaný			1,20		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
7 500 000	6 666	1 125,11	1,31	1 473,89	



Název:	pozemek				
Popis:	Prodej stavebního pozemku 2 203 m ² Vinary - Smidarská Lhota, okres Hradec Králové 2 313 150 Kč (1 050 Kč za m ²) malebný pozemek pro bydlení v klidné lokalitě Vinary - Smidarská Lhota. S celkovou plochou 2.203 m ² , z toho zastavěnou plochou 70 m ² , na které stojí objekt určen k bydlení s číslem popisným k demolicí nebo k rozsáhlé rekonstrukci,				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny - nabídka RK			1,00		
velikost pozemku - oceňovaný pozemek			1,00		
poloha pozemku - v podobné poloze			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku - lépe vybavený			1,20		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 313 150	2 203	1 050,00	1,20	1 260,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 260,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 366,95 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 473,89 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	267	728	1 500,00	3 / 8	409 500
Celková výměra pozemků		728	Hodnota pozemků celkem		409 500

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům 1 702 000,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. rodinný dům 1 219 400,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky 409 500,- Kč

Porovnávací hodnota	1 219 400 Kč
Věcná hodnota	2 111 500 Kč
z toho hodnota pozemku	409 500 Kč

Obvyklá cena	id.3/8 450 000 Kč
slovy: čtyři sta padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nutnost asanace objektu vzhledem k jeho velmi špatnému až havarijnímu stavu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 310 v k.ú. Smidary a to id.3/8 odhaduji na částku 450 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit v ceně obvyklé nemovitost rodinného domu č.p.277 v k.ú. a obci Smidary jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu id.3/8 nemovitosti zapsané na LV 310 v k.ú. Smidary odhaduji na částku
450 000,- Kč

Obvyklá cena

id. 3/8 450 000 Kč

slovy: čtyři sta padesát tisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena id.3/8 je 450 000,- Kč

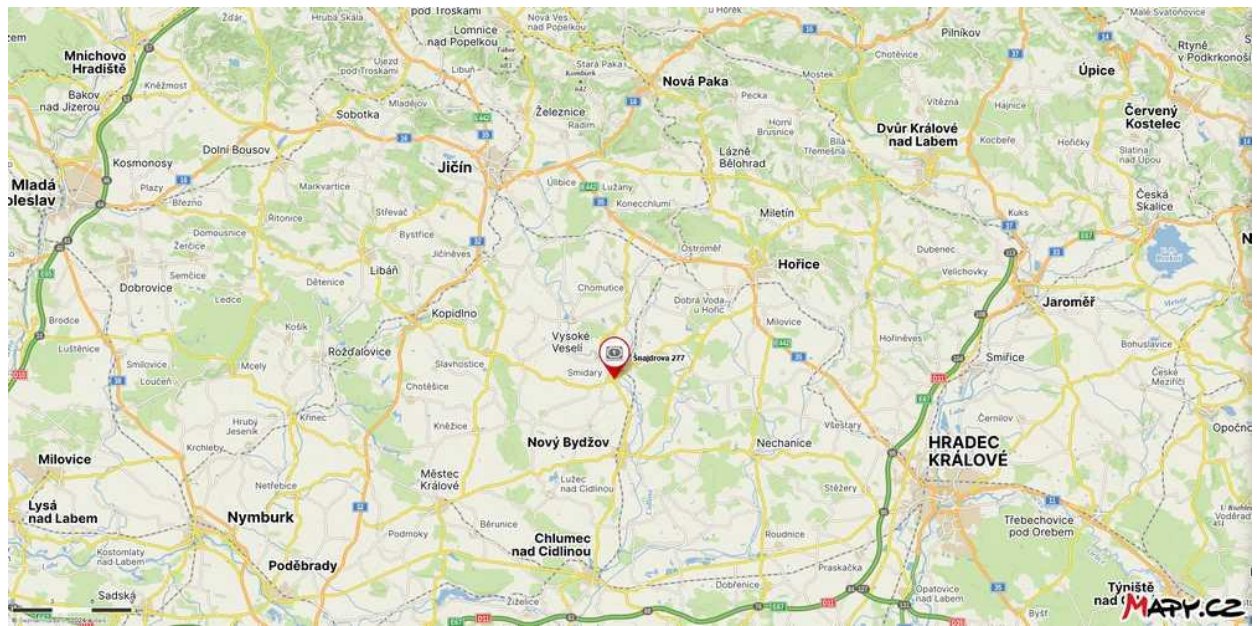
SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	1
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	2
	1







The image is a screenshot of the MAPY.CZ website. The main part of the screen shows a map of a residential area in Smečary, Czech Republic. A red location pin is placed on a street labeled 'Šnajdrova 277'. The map includes various street names such as 'Kádrová', 'Nádražní', and 'Smečova'. A scale bar at the bottom left indicates a distance of 251 meters. The MAPY.CZ logo is visible in the bottom right corner of the map area.

The right sidebar contains the following information:

- Search bar with 'Šnajdrova 277' entered.
- A small photograph of a house.
- Address: **Šnajdrova 277**, Adresa.
- Location: Šnajdrova 277, 503 63 Smečary, Česko.
- Interactive icons: Trasa (Route), Ulož (Save), Odkaz (Link), and Tipy na výlet (Travel tips).
- Buttons: 'Přidat místo' (Add place) and 'Přidat svou firmu' (Add your company).
- Weather: Počasí 17°.
- Link: 'Další odkazy: informace o parcelce v Katastru nemovitostí'.
- GPS icon.
- Footer: MAPY.CZ logo, 'Čistota' (Cleanliness) icon, and navigation links: 'Nápověda', 'Legenda', 'Mapy', 'Stavba', 'Přidání a úprava', 'Cookies', 'Pro vývojáře', 'Facebook', 'X', 'Instagram'.



Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6854.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6854-75/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 8.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.