

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 155-68/2013

O ceně rodinného domu č.p. 316 s příslušenstvím na pozemku p.č. 1981 a pozemků p.č. 1981 a 1982 v obci Ořechov, katastrální území Ořechov, okres Brno - venkov.



Objednatel znaleckého posudku:

**PROKONZULTA , a.s.
Křenová 26
602 00 Brno**

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro účely dražby.

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 27.3.2013 posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Ořechová 14
796 04 Prostějov

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 19 stran a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne : 9.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu této nemovitosti - rodinného domu č.p. 316 s příslušenstvím na pozemku p.č. 1981 a pozemků p.č. 1981 a 1982 v obci Ořechov, katastrální území Ořechov, okres Brno - venkov, pro účely dražby.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 27.3.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č.364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou 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 neměly být starší než 6měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 316
Adresa předmětu ocenění: Ořechov 316
664 44 Ořechov
Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Ořechov
Katastrální území: Ořechov
Počet obyvatel: 2 463
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 45,8467 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :
45,85 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.3.2013 za přítomnosti současných majitelů nemovitosti pana Romana Slezáka a paní Ivety Slezákové, kteří umožnili prohlídku oceňované nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV: 402 pro k.ú. Ořechov, obec Ořechov, okres Brno-venkov, vyhotovený objednavatelem dne 25.2. 2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz
- Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ořechov, obec Ořechov, okres Brno - venkov, vyhotovený dne 9.4. 2013.
- Údaje sdělené objednavatelem.
- Skutečnosti a rozměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Ocenění je provedeno pro předmět ocenění obsazený, nepronajatý.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Roman Slezák, Brněnská 316/11, 664 44 Ořechov, vlastnictví: SJM
Iveta Slezáková, Bellova 353/24, 623 00 Brno - Kohoutovice, vlastnictví:
SJM
Vlastníci pozemku: Roman Slezák, Brněnská 316/11, 664 44 Ořechov, vlastnictví: SJM
Iveta Slezáková, Bellova 353/24, 623 00 Brno - Kohoutovice, vlastnictví:
SJM

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci byl předložen pouze půdorys stávajícího RD.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Ořechov



Obec Ořechov se nachází 15 km jihozápadně od Brna. Počet obyvatel v obci je cca 2460. Katastr obce má 1969 hektarů zemědělské a lesní půdy. Dnešní Ořechov vznikl sloučením tří dříve samostatných obcí – Ořechova, Ořechoviček a Tikovic. Nadmořská výška obce je 312 m. Ze severovýchodní, severní a severozápadní strany obec lemují smíšené lesy, kterými protéká řeka Bobrava. Podél Bobravy vede turistická stezka. Tato část ořechovského katastru je součástí Bobravské vrchoviny, která je předhůřím Českomoravské vrchoviny. Celá tato oblast byla Okresním úřadem Brno-venkov vyhlášena jako chráněné území. Obyvatelům Ořechova a spádových obcí Silůvek, Prštic, Hajan a Nebovid slouží ordinace praktické lékařky, dětská, gynekologická, dvě ordinace zubní a lékárna. Všechny tyto služby jsou soukromé. V Ořechově je šest prodejen s potravinami a tři restaurace. Pro veřejnou tělovýchovnou činnost slouží dvě tělocvičny. Dále je zde stadion pro místní fotbalový klub FC Ořechov. Sokol Ořechov provozuje tenisové kurty v tzv. Rybníčkách. Je zde také nově vybudovaný areál Petang – klubu. Pod hlavičkou Orla dosahují úspěchů ořechovští šachisté. Činný je hasičský sbor, myslivecký spolek, organizace zahrádkářů, chovatelů a včelařů. V budově obecního úřadu je pošta. Motoristům slouží v obci benzínová čerpací stanice s celodenním provozem. V letech 1992–2005 byl v obci vybudován plynovod, vodovod a kanalizace s čističkou odpadních vod.

Oceňovaná nemovitost se nachází na severním okraji souvisle zastavěného území obce. Rodinný dům je přístupný z místní zpevněné komunikace. Je zasazen v původní řadové zástavbě obdobných rodinných domků. Předmětem ocenění je zděný částečně podsklepený řadový rodinný dům s jedním nadzemním podlažím bez podkroví pod sedlovou střechou krytou pálenou taškou ve tvaru L směrem do dvora. Na objekt navazuje bývalé hospodářské křídlo, ve kterém je umístěno suché WC a skladové prostory. Na parcele p.č. 1981 se kromě oceňovaného domu nachází dvůr s částečně zpevněnou plochou, na který pak navazuje pozemek zahrady p.č. 1982. Předmět ocenění se nachází na adrese Ořechov č.p. 316, obec Ořechov, okres Brno-venkov. Parkování je možné na zpevněné parkovací obecní ploše před domem nebo v průjezdu uvnitř domu. Dům je napojen pouze na el. energii a zemní plyn, obecní vodovod a kanalizace vede před domem s možností napojení na tyto sítě. Objekt sestává z jedné bytové jednotky 1+1 bez sociálního zázemí pouze se suchým WC umístěným ve dvorním traktu. Stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení obyvatelů domu cca 65 roků. V roce 1999 byla provedena výměna oken za plastová, osazena nová dřevěná vrata a provedena nová fasáda do ulice. Jinak vše zůstalo v původním stavu. Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve stavu odpovídající svému stáří s předpokladem provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektu je patrný z ocenění. Součástí znaleckého posudku je i ocenění pozemku p.č. 1981 a pozemku p.č. 1982, který tvoří jednotný funkční celek s pozemkem p.č. 1981.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS – el. energie a zemní plyn

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 316

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna kopaná

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky p.č. 1981 a 1982

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Ovocné dřeviny

4. Ocenění porovnávací metodou

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 316

Popis:

Stáří rodinného domu je dle sdělení majitelů nemovitosti cca 65 roků. V roce 1999 byla provedena výměna oken za plastová, osazena nová dřevěná vrata a provedena nová fasáda do ulice. Jinak vše zůstalo v původním stavu. V objektu se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 1+1 bez sociálního zázemí, pouze se suchým WC umístěným v zadním, traktu bývalé hospodářské části domu. Základy jsou betonové s kamenem bez izolace proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelného zdiva o tl. 45 cm. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem (palach), v půdním prostoru se záklopem a betonovou mazaninou. Střecha je sedlová s krytinou z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné, venkovní omítky cementové s nátěrem, ve dvorní části vápenné částečně opadané. Dveře jsou hladké plné. Okna plastová - výměna v roce 1999. Podlahy – v průjezdu betonová, v pokoji a kuchyni původní parkety, v pokoji s kobercem, koupelna chybí, na WC betonová s PVC. Vytápění objektu je lokální elektrickými přímotopy v pokoji a plynovým topidlem WAW v kuchyni. Elektroinstalace je světelná a motorová. Bleskosvod je instalován. Objekt je napojen na zemní plyn a el. energii. Rozvody vnitřní kanalizace a vody nejsou provedeny. Ohřev teplé vody není. V kuchyni se nachází plynový sporák se skříňkami bez dřezu a digestoře. Voda je pouze z kopané studny umístěné ve dvorním traktu s ruční pumpou. Nad domem je půdní prostor přístupný pouze ze dvora po dřevěném žebříku. Celkový stavebně - technický stav nemovitosti lze ke dni ocenění hodnotit jako stavbu odpovídající svému stáří s předpokladem provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	2 001 – 10 000
Stáří stavby:	65 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 459,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	=	9,57 m ²
1.NP:	(8,80*10,40)+(10,60*4,60)- (0,15*4,60)+(5,75*2,95)	= 156,55 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	9,57 m ²	2,20 m
1.NP:	156,55 m ²	3,20 m

Obestavěný prostor:

1.PP:	$(9,57)*(2,20)$	=	21,05 m ³
1.NP:	$((8,80*10,40)+(10,60*4,60)-$ $(0,15*4,60)+(5,75*2,95))*(3,20)$	=	500,97 m ³
Zastřešení:	$((6,55*5,00)/2*8,80)+((6,55*3,90)/2*8,80)+(6,$ $55*1,10*8,80)+((6,00*3,40)/2*13,40)$	=	456,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	978,60 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	9,57 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	166,12 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	17,36

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 65 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,364}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00

5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1,100}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,364 * 1,100 * 0,950 = \mathbf{0,380}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,459,- \text{ Kč/m}^3 * 0,380 = 1\,314,42 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,314,42 \text{ Kč/m}^3 * 978,60 \text{ m}^3 = 1\,286\,291,41 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,286\,291,41 \text{ Kč}}$$

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Studna § 9	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	4,50 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

$$\text{Základní cena dle přílohy č. 10:} \\ \text{hloubka: } 4,50 \text{ m} * 1\,950,- \text{ Kč/m} + 8\,775,- \text{ Kč}$$

ruční čerpadlo:	1 ks * 1 210,- Kč/ks	+	1 210,- Kč
Základní cena celkem:		=	9 985,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,7510
Plná cena:		=	34 373,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 43 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 100 = 43,000 \%$	- 14 780,78 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena = **19 593,12 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky p.č. 1981 a 1982

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	10 %
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,7510
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	45,85	1,00	2,1460	1,7510	10,00	189,52
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	45,85	0,40	2,1460	1,7510	10,00	75,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	1981	205,00	189,52	38 851,60
§ 28 odstavec 5	zahrada	1982	264,00	75,81	20 013,84
Stavební pozemky - celkem					58 865,44

Pozemky p.č. 1981 a 1982 - zjištěná cena = **58 865,44 Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Ovocné dřeviny

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	58 865,44
Celková výměra pozemku	m ²	469
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	264
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	33 135,34
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	1 491,09

Ovocné dřeviny - zjištěná cena 1 491,09 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 316

1 286 291,40 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna kopaná

34 373,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 320 665,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky p.č. 1981 a 1982

58 865,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

58 865,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Ovocné dřeviny

1 491,10 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

1 491,10 Kč

Celkem

1 381 021,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 381 021,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 316

1 286 291,40 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Studna kopaná

19 593,10 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 305 884,50 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky p.č. 1981 a 1982

58 865,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

58 865,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Ovocné dřeviny

1 491,10 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

1 491,10 Kč

Celkem

1 366 241,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 366 241,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

1 366 240,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistašedesátšesttisícdvěstěčtyřicet Kč

4. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

1) RD Ořechov

Rodinný dům v obci Ořechov, okres Brno – venkov, o dispozici 3+1 s možností dalšího rozšíření o podkrovní bydlení. Jedná se o přízemní, řadový dům, který je v udržovaném stavu a je ihned k bydlení. Na pozemku se nachází vlastní studna, ze které je rozvod vodovodu v domě. Veřejný vodovod se nachází před domem (přípojka). Topení je v domě řešeno plynovým kotlem (ústřední vytápění). Dům je napojen na veřejnou kanalizaci. Za domem se nachází dvůr a za ním se nachází zahrada o výměře 700 m² která má příjezd ze zadní strany. Součástí prodeje jsou hospodářské přístavky, dílna atd., které se nachází za domem na již zmíněném dvoře. Dům se nachází ve velice klidné části obce. Zastavěná plocha - 280 m², zahrada - 700 m², celková plocha pozemku cca 1000 m².

Nabídková cena: 1 600 000,- Kč.



2) RD Újezd u Brna

Prodej Rodinného domu se zahradou v Újezdu u Brna. Dům je řešený dispozičně 4+1 s možností rozšíření do podkroví. Dům je v původním, ale udržovaném stavu, zdivo cihlové, pouze spojovací zeď se sousední stavbou je ze smíšeného zdiva. Podlahy ve dvou pokojích tvoří parkety, v ostatních místnostech betonové kryté koberci, popř. PVC. Okna jsou původní dřevěná. Dům byl původně 2+1, přestavbou a přístavbou do dvora byl rozšířen o další 2 pokoje a verandu. Dům má uzavřený dvorek, velkou zahradu s udírnou a dílnou. Z dvorního traktu je vstup do prostorného sklepa. Dům má i průjezd, možnost parkování taktéž před domem. Střecha domu je sedlová, krytina pálená taška. Zastavěná plocha – 149 m², celková plocha pozemku 1.323 m². Nachází se v klidné části města Újezd U Brna. Újezd U Brna má výbornou dopravní dostupnost do Brna, vlakem i busem. Ve městě naleznete veškerou občanskou vybavenost.

Nabídková cena: 1 890 000,- Kč.



3) RD Moutnice

Prodej rodinného domu 4+1 v Moutnicích. Rodinný dům je řadový, přízemní, se sedlovou střechou. Na domě byla zahájena rekonstrukce - nová plastová okna do ulice, upravená fasáda, ve dvoře nová střecha. Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě - vodovod, veřejná kanalizace, plyn, kabelová TV, internet, apod. V domě je též vlastní studna i nádrž na dešťovou vodu. Topení je ústřední plynové. Dům je převážně cihlový, u části domu je nosná konstrukce smíšená (cihla a kotovice). Velikosti pokojů jsou od 10 - 16 m², koupelna, samostatné WC, pracovna, veranda. Podlahy dřevěné nebo dlažba. Průjezd, garáž na dvoře, skladovací prostory, sklep cca 20 m². Celková plocha domu včetně zahrady je 529m². K domu patří dvorek a zahrada o velikosti 213m². Dům je obyvatelný, ale bude vyžadovat kompletní modernizaci interiéru. Je volný s možností okamžitého nastěhování. Moutnice je středně velká obec 15 km od jižního okraje Brna, 10 min. autem díky hlavnímu tahu na Hodonín. V obci je školka, škola do 5.třídy, obchody, dojíždí lékař.

Nabídková cena: 1 690 000,- Kč.



4) RD Blučina

Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 2+1 v klidné části obce Blučiny. V přední části RD je vjezd s možností parkování. RD má dvorek se zahrádkou - 125 m² a stavení v zadní části nemovitosti (sklep, dílna). Celková plocha pozemku je 227 m². Nemovitost prošla průběžnou rekonstrukcí – nová koupelna, WC, rozvody topení a el., nová kotelna. Vytápění ústřední na plynový kotel + možnost vytápění i křbovými kamny. Výborné dopravní spojení s Brnem (cca 10 km po dálnici).

Nabídková cena: 1 199 000,- Kč.



Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo před domem
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na veškeré inženýrské sítě

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na podprůměrné úrovni
- vytápění objektu elektrickými přímotopy a lokálním plyn.topidlem WAW
- objekt bez koupelny a pouze se suchým WC
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:**RD Ořechov, okres Brno-venkov**

Výchozí cena (VC):	1 600 000,- Kč.
Množství (M):	1,00 celek
K _{redukce} :	0,90
Cena po redukcii (C)	1 440 000,- Kč.
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 454 545,40 Kč.
Váha (V):	1,0

RD Újezd u Brna, okres Brno-venkov

Výchozí cena (VC):	1 890 000,- Kč.
Množství (M):	1,00 celek
K _{redukce} :	0,85
Cena po redukcii (C)	1 606 500,- Kč.
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 622 727,20 Kč.
Váha (V):	1,0

RD Moutnice, okres Brno-venkov

Výchozí cena (VC):	1 690 000,- Kč.
Množství (M):	1,00 celek
K _{redukce} :	0,90
Cena po redukcii (C)	1 521 000,- Kč.
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00

Kobjektivizační:	1,10
Kkonstrukce:	1,00
Kpozemku:	0,95
Ktechnického stavu:	1,00
Jednotková cena (JC):	1 455 502,30 Kč.
Váha (V):	1,0

RD Blučina, okres Brno-venkov

Výchozí cena (VC):	1 199 000,- Kč.
Množství (M):	1,00 celek
Kredukce:	0,90
Cena po redukci (C)	1 079 100,- Kč.
Kpolohy:	1,00
Kvybavení:	1,00
Kobjektivizační:	1,10
Kkonstrukce:	1,00
Kpozemku:	0,95
Ktechnického stavu:	1,00
Jednotková cena (JC):	1 032 631,50 Kč.
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times Kredukce / (Kpolohy \times Kvybavení \times Kobjektivizační \times Kkonstrukce \times Kpozemku \times Ktechnického stavu)$

Minimální jednotková cena za celek:	1 032 632,- Kč.
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum(JC \times V) / \sum V$):	1 391 352,- Kč.
Maximální jednotková cena za celek:	1 622 727,- Kč.

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:	1 380 000,- Kč.
Množství:	× 1,00 celek

Porovnávací hodnota: 1 380 000,- Kč.

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

Celková cena podle cenového předpisu	1 366 240,- Kč.
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 380 000,- Kč.
Věcné břemeno	0,- Kč.
Ostatní movité věci	0,- Kč.
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	0,- Kč.

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí:

1 380 000,- Kč.

Cena slovy: jedenmiliontřistaosmdesáttisíc korun českých

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Ořechová 14
796 04 Prostějov

V Prostějově dne: 9.4.2013

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 155-68/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 68/2013.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situace – umístění nemovitosti v obci