

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 264-177/2013

O ceně rodinného domu č.p. 93 s příslušenstvím na pozemku p.č. 502 a pozemku p.č. 502 v obci Syrovice, katastrální území Syrovice, 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 10.9.2013 posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Poděbradovo nám. 2a
796 01 Prostějov

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne : 12.9.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu této nemovitosti - rodinného domu č.p. 93 s příslušenstvím, na pozemku p.č. 502 a pozemku p.č. 502, v obci Syrovice, katastrální území Syrovice, 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 10.9.2013, 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. 93
Adresa předmětu ocenění: Syrovice 93
664 67 Syrovice
Kraj: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov
Obec: Syrovice
Katastrální území: Syrovice
Počet obyvatel: 1 418

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 38,0991 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $38,10 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.9.2013 bez přítomnosti majitele.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV: 245 pro katastrální území Syrovice, obec Syrovice, okres Brno-venkov, vyhotovený objednavatelem dne 20.3. 2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz - Náhled katastrální mapy, pro katastrální území Syrovice, obec Syrovice, okres Brno-venkov, vyhotovený dne 12.9. 2013.
- Údaje dodané objednatelem.
- Skutečnosti a výměry 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

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

Vlastník stavby: Eva Hrůzová, Syrovice 93, 664 67 Syrovice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Eva Hrůzová, Syrovice 93, 664 67 Syrovice, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci doložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Syrovice

Obec s rozšířenou působností: [Židlochovice](http://www.zidlochovice.cz)



Obec Syrovice leží administrativně v okrese Brno venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Židlochovice. Obec Syrovice se rozkládá asi sedmnáct kilometrů jižně od centra Brna a sedm kilometrů severozápadně od města Židlochovice. Na území této středně velké obce má hlášený trvalý pobyt kolem 1000 obyvatel. Na školní docházku využívají děti v obci jednu základní školu nižšího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, poštovní úřad. Obec Syrovice leží v průměrné výšce 202 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1294. Celková katastrální plocha obce je 827 ha, z toho orná půda zabírá osmdesát dva procent. V obci Syrovice je velmi rozšířené pěstování vína.

Stáří objektu je dle sdělení majitele cca 82 roků. V roce 1977 byla provedena rekonstrukce domu včetně zřízení patra. Jedná se o zděný nepodsklepený rodinný dům řadový koncový, se dvěma nadzemními podlažními bez podkroví pod sedlovou střechou krytou pálenou taškou. Objekt se nachází v zastavěné části obce Syrovice, okres Brno-venkov. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci, parkování je možné na veřejné komunikaci před domem. Dům je napojen pouze na veškeré inženýrské sítě. Rodinný dům sestává z jedné bytové jednotky 3+1 se sociálním zázemím.

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

- přípojky IS

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. 93

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 502

3. Ocenění porovnávací metodou

B. Znalecký posudek

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. a č. 350/2012 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. 93

Popis

Stáří objektu je dle sdělení majitele cca 82 roků. V roce 1977 byla provedena rekonstrukce domu včetně zřízení patra. V objektu se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 3+1 – dispozice: 1.NP - vstupní chodba, koupelna s WC, komora, schodišťový prostor, kuchyně a, obývací pokoj, 2.NP – dvě obytné místnosti. Základy jsou betonové bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihelného zdiva. Stropy jsou dřevěné a keramické s rovným podhledem. Střeška sedlová s krytinou z pálené tašky. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné, venkovní omítky cementové. Dveře jsou dřevěné plné. Okna dřevěná kastlová. Podlahy jsou betonové s krytinou z PVC a keramické dlažby. Vytápění v objektu je ústřední s kotlem na plyn. Elektroinstalace je světelná a motorová. Bleskosvod není instalován. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Ohřev teplé vody je zajištěn plynovým ohřívačem. Hygienické vybavení je standartní. Celkový stavebně - technický stav nemovitosti lze ke dni ocenění zhodnotit jako stavbu odpovídající svému stáří s předpokladem provedení dalších stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	82 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 286,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$(10,90*6,50)+(4,50*2,50)$	=	82,10 m ²
2.NP:	$(10,90*6,50)$	=	70,85 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	82,10 m ²	3,10 m
2.NP:	70,85 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$((10,90*6,50)+(4,50*2,50))*(3,10)$	=	254,51 m ³
2.NP:	$((10,90*6,50*2,80)-(6,50*2,30*0,80))$	=	186,42 m ³
Zastřešení:	$((9,20*2,20)/2*6,50)$	=	65,78 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	506,71 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	82,10 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	152,95 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,86

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 B
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 více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
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 - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 36 let po celkové rekonstrukci: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,619}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - uvnitř souvisle zastavěného území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,619 * 1,010 * 0,950 = \mathbf{0,594}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 3\,286,- \text{ Kč/m}^3 * 0,594 = 1\,951,88 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 1\,951,88 \text{ Kč/m}^3 * 506,71 \text{ m}^3 = 989\,037,11 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{989\,037,11 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. 502

Ocenění

Stavební pozemek oceněný 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)	1,8880
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	38,10	1,00	2,1460	1,8880	10,00	169,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	502	98,00	169,80	16 640,40
Stavební pozemek - celkem					16 640,40

$$\text{Pozemek p.č. 502 - zjištěná cena} = \mathbf{16\,640,40 \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 93	989 037,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	989 037,10 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek p.č. 502	16 640,40 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	16 640,40 Kč
Celkem	1 005 677,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **1 005 677,50 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 93	989 037,10 Kč
1. Ocenění staveb celkem	989 037,10 Kč
2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek p.č. 502	16 640,40 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	16 640,40 Kč
Celkem	1 005 677,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 005 677,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 005 680,- Kč**

slovy: Jedenmilionpěttisícšestsetosmdesát Kč

3. 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 hranicích, 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 Nové Bránice

Popis:

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům 4+1+hala s vlastní studnou v obci Nové Bránice. Dům prošel v roce 2012 částečnou rekonstrukcí: podlahy, euro okna, kanalizace, topení plyn + tuhá paliva, el.inst. Dům je celý podsklepený. Dispozice domu: přízemí vstupní chodba a z ní vchod do haly, sklepa, koupelny, samostatného WC, prostorné kuchyně a dále vstup do dvora. 1. patro: čtyři samostatné pokoje u jednoho prostorný balkon, vstup na půdu, kde je možná vestavba. K domu patří dvůr, kde je nově vystavěná udírna a hospodářské budovy. K domu je v užívání zahrada cca 80 m². Obec nabízí spoustu kulturních akcí během celého roku. Obec Nové Bránice je vzdálena cca 20 km od Brna a 5 km od Ivančic, kde je veškerá občanská vybavenost. Celková plocha pozemku – 148 m². Plocha užitná – 110 m².

Nabídková cena: 1 200 000,- Kč.



2) RD Šlapanice

Popis:

Prodej RD 4+1 Šlapanice o celkové ploše 151 m², z toho zastavěná plocha 133m². RD je v dobrém stavu, částečně podsklepený se započatou půdní vestavbou. RD se nachází kousek od centra města. Dvorek je za domek a poskytuje maximální soukromí. Dům má vlastní vodárnu s rozvodem pitné studniční vody.

Nabídková cena: 1 450 000,- 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 před objektem
- umístění nemovitosti v zastavěné části obce
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na průměrné úrovni
- 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:

Rodinný dům – Nové Bránice

Výchozí cena (VC):	1 200 000,- Kč.
Množství (M):	1,00 celek
K _{redukce} :	0,95
Cena po redukcii (C)	1 140 000,- Kč.
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 090 909,- Kč.
Váha (V):	1,0

Rodinný dům - Šlapanice

Výchozí cena (VC):	1 450 000,- Kč.
Množství (M):	1,00 celek
K _{redukce} :	0,85
Cena po redukci (C)	1 232 500,- Kč.
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 179 426,- Kč.
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times K_{redukce} / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena za celek:	1 090 909,- Kč.
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum(JC \times V) / \sum V$):	1 135 168,- Kč.
Maximální jednotková cena za celek:	1 179 426,- Kč.

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:	1 100 000,- Kč.
Množství:	$\times 1,00$ celek

Porovnávací hodnota:

= 1 100 000,- 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 1 005 680,- Kč.

Cena zjištěná porovnávacím způsobem 1 100 000,- Kč.

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

1 100 000,- Kč.

Cena slovy: jedenmilionjednostotísíc korun českých

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Poděbradovo nám. 2a
796 01 Prostějov

V Prostějově dne: 12.9.2013

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. 264-177/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 177/2013.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situace – umístění nemovitosti v obci