

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO Bohunická 728/24a, 619 00 Brno SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Ing. Josef Cingroš	
2014-03-28	Hod. Min. Co. 10 00
2	11.11.104 [Signature]
První právní	Právní [Signature]

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1 845 - 6/2014

o obvyklé (tržní) ceně nemovitostí – ideální 1/2 pozemku zastavěné plochy p.č. 500/1 včetně rodinného domu č. p. 32 na pozemku p.č. 500/1, v k.ú. Jevišovka, okres Břeclav včetně všech součástí a příslušenství.

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Brno - město, Mgr. Ing. Josef Cingroš, Bohunická 728/24a, 619 00 Brno - Horní Heršpice

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro převod vlastnictví dle usnesení č.j. 009 EX 447/07 - 75, sp. zn. 447/07

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Laštovička, znalec, Fibichova 2904/39 690 02 Břeclav, tel. 724 503 123

Datum místního šetření: 15. 3. 2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: k 15. 3. 2014

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších změn a předpisů a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

V Břeclavi dne 24. 3. 2014

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 4 strany příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Mgr. Ing. Josef Cingroš, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno - město, Bohunická 728/24a, 619 00 Brno, pověřený provedením exekuce k uspokojení oprávněné s.r.o. Primarius Brno proti povinné paní Lence Polákové vydal usnesení č.j. 009 EX 447/07-75. V tomto usnesení ustanovil znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a uložil mu, aby stanovil obvyklou (tržní) cenu id. 1/2 nemovitostí zapsaných na LV č. 625 (rodinného domu č. p. 32 na pozemku p.č. 500/1 včetně pozemku zastavěné plochy p.č. 500/1) u KÚ pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav pro k.ú. Jevišovka včetně všech součástí, příslušenství a všech práv a závad s nemovitostmi spojených (závadami nejsou práva, která vážnou na nemovitostech za účelem zajištění pohledávek věřitelů, např. zástavní právo).

1.2. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

- 1.2.1. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 009 EX 447/07-75 ze dne 26. 2. 2014.
- 1.2.2. Výpis z katastru nemovitostí z LV 625 pro k.ú. Jevišovka – vyhotovil dálkovým přístupem Mgr. Ing. Josef Cingroš k datu 26. 2. 2014.
- 1.2.3. Kopie katastrální mapy.
- 1.2.4. Pasport stavby pro rekolaudaci budovy, vypracoval D.I. Haičman Hrušovany, 09/2009.
- 1.2.5. Platný územní plán obce Jevišovka.
- 1.2.6. Inzerce realitních kanceláří a vlastní databáze znalce.
- 1.2.7. Výsledky místního šetření ze dne 15. 3. 2014 za účasti paní Lenky Polákové.
- 1.2.8. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších změn a předpisů.
- 1.2.9. Vyhláška č. 441/2013 k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) - (dále jen vyhláška).
- 1.2.10. Literatura:
 - Teorie oceňování nemovitostí VII – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Akademické nakladatelství CERM, Brno 2008
 - Úřední oceňování majetku – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Pavel Krejčíř, Ing. Vlasta Scholzová, Akademické nakladatelství CERM, Brno 12/2013

1.3. Popis oceňovaného majetku

Obec Jevišovka se nachází na jižní Moravě nedaleko od rakouských hranic při soutoku říčky Jevišovky s řekou Dyjí a má 617 obyvatel. V obci je Obecní úřad, mateřská škola, sportovní zařízení, kulturní dům. Na základní školu jezdí žáci do Drnholce, chybí také pošta. Nejbližší nemocnice je v Hustopečích (cca 30 km). Technická vybavenost inženýrskými sítěmi je kompletní (elektřina, zemní plyn, vodovod, kanalizace a telefon). Do obce je autobusové spojení, místní doprava není zřízena, zastávka vlaku je cca 600 m od obce směrem na jih. Obec leží asi 1,5 km od silnice č. 414 Mikulov – Hrušovany nad Jevišovkou (okres Znojmo). **Oceňovaný pozemek se stavbou RD č.p. 32** se nachází jihozápadním směrem od obecního úřadu na ulici Lesní 32 na okraji zastavěné části obce nedaleko od říčky Jevišovky. Jedná se o obytný objekt samostatně stojící v přední části pozemku u místní komunikace, podsklepený, s 1 nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Pozemek je částečně zastavěn rodinným domem a dále tvoří dvůr okolo RD. Přejezd k pozemku je po asfaltové místní komunikaci. Pozemek je

mírně svažité a je možné ho připojit na elektřinu, vodovod, plynovod a kanalizaci vedoucí v ulici. Na pozemku se nenachází trvalé porosty. Dle platného územního plánu obce Jevišovka leží pozemek v současně zastavěném území obce v ploše Br – plochy bydlení venkovského typu (obytné budovy s užitkovými zahradami a vedlejšími stavbami, obchody, hospody a nerušící řemeslné provozovny) s možností výstavby staveb dle vymezení v ÚP.

2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Obvyklá (obecná) cena (také tržní hodnota) je cena, která by byla dosažena při prodeji stejné nebo porovnatelné nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení atd.) v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího nebo 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Z uvedených skutečností vyplývá, že tržní hodnotu nelze spočítat podle nějakých vztahů, ale je možné ji určit pouze na základě znalosti místního trhu s nemovitostmi. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí.

Vlastní tržní cena se však tvoří až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Podkladem ke zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) je zjištění administrativní (zjištěné) ceny a porovnávací hodnoty nemovitosti.

Ocenění bude tedy sestávat :

- I. Ocenění dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – (oceňovací vyhláška) – cena administrativní (zjištěná)
- II. Porovnávací hodnota nemovitostí

2. I. Ocenění dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – (oceňovací vyhláška) – cena administrativní (zjištěná)

Jedná se o rodinný dům samostatně stojící v přední části pozemku, podsklepený, s 1 nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Obestavěný prostor domu je do 1 100 m³ a proto je dle vyhlášky oceněn porovnávacím způsobem. Cena RD zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje standardní vybavení domu i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství (kanalizační přípojku, venkovní schody, oplocení, ap.). Také zahrnuje cenu vedlejších staveb, pokud součet

zastavěných ploch nepřesahuje 25 m² (hospodářský objekt ve dvoře). Příjezd k domu je po asfaltové komunikaci. Dům je připojen na všechny místní inženýrské sítě, kromě plynovodu, který však vede v ulici a je možné se na něho připojit. Součástí ocenění je také stavební pozemek.

Posudek bude tedy obsahovat následující ocenění:

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům

2. Ocenění pozemků

2a) Stavební pozemek

Základní informace

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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek s rodinným domem

Adresa předmětu ocenění: Jevišovka č. p. 32
691 83 Jevišovka

Kraj: Jihomoravský

Okres: Břeclav

Obec: Jevišovka

Katastrální území: Jevišovka

Počet obyvatel: 617

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 390,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce	IV	0,80
O6. Občanská vybavenost v obci	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 294,90 \text{ Kč/m}^2$

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům

Rodinný dům 2+ 1 je podsklepený, samostatně stojící, s 1 nadzemním podlažím, nevyužitým podkrovím a sedlovou střechou.

Základy domu jsou pravděpodobně z cihel bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé obvodové zdivo je zděné z cihel plných pálených v tloušťce 30 cm. Stropy nad sklepem jsou klenuté cihelné klenby do I nosičů, nad přízemím dřevěné trámové s horním a spodním záklopem s rovným podhledem. Krov je dřevěný, střecha sedlová pokrytá pálenými taškami. Podlahy jsou betonové a z PVC a dlažby. Omítky vnitřní jsou vápenné štukové, venkovní fasáda je ze dvou stran zateplena a další 2 strany jsou téměř bez omítek. Vnitřní dveře jsou dřevěné do plechových zárubní. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vytápění je kamny na tuhá paliva. Ohřev TUV je elektrickým boilerem. Klempířské výrobky jsou z pozinkovaného plechu neúplné. Elektroinstalace je motorová.

Dle informací paní Lenky Polákové a pasportu pro rekolaudaci budovy se původně jednalo o hospodářskou budovu, která je užívána asi od roku 1936. Postupně byla upravena pro potřeby bydlení. Od počátku užívání však byla na domě prováděna pouze údržba, žádné prvky dlouhodobé životnosti (základy, svislé nosné konstrukce, stropy, krovy a schodiště), které mají největší vliv na životnost stavby nebyly měněny. Současní majitelé koupili objekt od obce v r. 2010 a provedli pouze částečné zateplení objektu. RD má původní zdivo, jehož tloušťka obvodových zdí již dávno nevyhovuje dnešní tepelné normě. Chybějící vodorovná izolace se projevuje opadáváním omítek a vlhnutím zdiva. Proto je nutné podřezání zdiva, vložení izolace a oprava omítek a další údržbářské práce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 78 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 24): 2 300,00 Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m ²]
zastavěná plocha 1. PP:	8,95 * 5,10	=	45,65 m ²
zastavěná plocha 1. NP:	8,95 * 5,10	=	45,65 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavba:	8,95 * 5,10 * (2,10 + 0,40 + 0,20)	=	123,24 m ³
vrchní stavba:	8,95 * 5,10 * (2,50 + 0,24)	=	125,07 m ³
zastřešení:	8,95 * 5,10 * 2,104 / 2	=	48,02 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			296,33 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 45,65 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 91,30 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00

3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
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 - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
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 - 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 se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 78 let:

$$s = 1 - 0,005 * 78 = \mathbf{0,610}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,610 = \mathbf{0,498}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,922}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi dopravními spoji denně	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,927$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 2\,300,00 \text{ Kč/m}^3 * 0,498 = 1\,145,40 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_p = 296,33 \text{ m}^3 * 1\,145,40 \text{ Kč/m}^3 * 0,922 * 0,927 = 290\,097,15 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 290\,097,15 \text{ Kč}$$

2. Ocenění pozemků

2a) Stavební pozemek

Oceňovaný pozemek se nachází jihozápadním směrem od obecního úřadu na ulici Lesní 32 na okraji obce nedaleko od říčky Jevišovky. Jedná se o pozemek, který je částečně zastavěn rodinným domem a dále tvoří dvůr okolo RD. Dle § 5, odst. 2 vyhlášky se pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha ocení celý jako stavební bez ohledu na skutečný rozsah zastavění. Příjezd k pozemku je po asfaltové místní komunikaci. Pozemek je mírně svažité a je možné ho připojit na elektřinu, vodovod, plynovod a kanalizaci vedoucí v ulici. Na pozemku se nenachází trvalé porosty.

Dle platného územního plánu obce Jevišovka leží pozemek v současně zastavěném území obce v ploše Br – plochy bydlení venkovského typu (obytné budovy s užitkovými zahradami a vedlejšími stavbami, obchody, hospody a nerušící řemeslné provozovny).

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Jedná se o standardní stavební pozemek dle ÚP pro objekty k bydlení venkovského typu bez omezujících vlivů.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,922$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi dopravními spoji denně	II	-0,05
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	II	0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,927$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,922 * 1,000 * 0,927 = 0,855$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	294,90	0,855		252,14	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha	500/1	530,00	252,14	133 634,20
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					133 634,20

Stavební pozemek - zjištěná cena = 133 634,20 Kč

2.I. Rekapitulace

Rodinný dům	
Stavební pozemek	290 097,15 Kč
Celkem	133 634,20 Kč
	423 731,35 Kč
Po zaokrouhlení dle § 50 vyhlášky	423 730,- Kč

Administrativní (zjištěná) cena nemovitostí činí 423 730,- Kč

2. II. Zjištění porovnávací hodnoty nemovitostí

Porovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů porovnatelných nemovitostí.

Jedná se například o jejich velikost, polohu, využití, technický stav ap. Porovnání je možno provést na základě srovnání s inzerovanými respektive skutečně realizovanými cenami při zohlednění všech souvislostí. Především je třeba si uvědomit, že inzerované ceny jako prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Realitní inzerce je však při zohlednění jejich specifík jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklé ceny nemovitostí.

Měly by být vyhodnocovány údaje z nedávné doby. U starších informací je třeba analyzovat, zda za delší dobu už neztratily svoji vypovídací schopnost. Toto porovnání se provádí na základě průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, z vývěsek realitních kancelář, sledováním aukcí a dražeb a konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Pozemek s rodinným domem k.ú. Jevišovka/LV 625

Pro porovnání je zde využito některých prodejních cen a aktuální inzerce realitních kanceláří, týkající se podobných rodinných domů prodávaných v obcích okresu Břeclav. Koeficient Kz vyjadřuje rozdílnost porovnávané a oceňované nemovitosti.

Seznam porovnávaných nemovitostí :

Pol. č.	Nemovitost (RD) a její popis	Užitná plocha m ²	Požadovaná cena Kč	Cena Kč/m ²	Koeficient Kz	Upravená cena Kč/m ²
1	Týnec 3+1, rohový, přízemní, nepodsklepený, před rekonstrukcí, suché WC, studna, sklep, zahrada, celková plocha CP = 533 m ²	90	450 000	5 000	1,590	7 950
2	Kostice 3+1, řadový, přízemní, dvůr, sklep, studna, zahájena rekonstrukce, CP = 207 m ²	75	550 000	7 333	1,102	8 081
3	Brumovice 2+1, řadový, přízemní, průjezd, dvůr, zahrada, vinný sklep, veranda, CP = 319 m ²	80	499 000	6 238	1,250	7 798
4	Jevišovka 3+1, řadový, k rekonstrukci, hospodářské budovy, zahrada, CP = 415 m ²	60	550 000	9 167	0,905	8 296
5	Zaječí 2+1, řadový, přízemní, zahrada, vinný sklep, septik, k rekonstrukci, CP = 256 m ²	110	380 000	3 455	1,720	5 943
6	Morkůvky 2+1, samostatný, přízemní, zahrada, sklep, hospodářské budovy, k rekonstrukci, CP = 582 m ²	72	400 000	5 556	1,330	7 389
7	Nikolčice 1+1, samostatný, přízemní, dvorek, zahrada, před rekonstrukcí, CP = 219 m ²	38	370 000	9 737	0,920	8 958
8	Dobré Pole 2+1, řadový, přízemní, dvorní stavba, z r. 1930, zahrada, před rekonstrukcí, CP = 1 234 m ²	97	290 000	2 990	1,840	5 502
Průměrná upravená cena 59 917 : 8 =						7 489,63 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						46 m ²
Porovnávací hodnota RD 2 + 1						344 523,- Kč

Po zaokrouhlení

344 520,- Kč

Pozemek s rodinným domem k.ú. Jevišovka/LV 625, porovnávací hodnota 344 520,- Kč

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem 344 520,- Kč

3. Závěrečné vyhodnocení znalcem

Rekapitulace cen :

Administrativní (zjištěná) cena nemovitostí	423 730,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitostí	344 520,- Kč

Tržní cena je někdy nazývaná **obvyklá** či **obecná cena**. Je to cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Závazná metodika pro stanovení obecné ceny nemovitostí neexistuje.

Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji resp. koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase. Pokud existuje dostatečně statisticky významný soubor porovnatelných nemovitostí, stanovuje se **porovnávací hodnota** nemovitostí. Toto je zde využito, neboť se podařilo zjistit prodeje a nabídky k prodeji porovnatelných nemovitostí.

Oceňovaný pozemek se stavbou RD č.p. 32 se nachází jihozápadním směrem od obecního úřadu na ulici Lesní 32 na okraji zastavěné části obce nedaleko od říčky Jevišovky. Jedná se o obytný objekt samostatně stojící v přední části pozemku u místní komunikace, podsklepený, s 1 nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Pozemek je částečně zastavěn rodinným domem a dále tvoří dvůr okolo RD. Přjezd k pozemku je po asfaltové místní komunikaci. Pozemek je mírně svažité a je možné ho připojit na elektřinu, vodovod, plynovod a kanalizaci vedoucí v ulici. Na pozemku se nenachází trvalé porosty.

Dle platného územního plánu obce Jevišovka leží pozemek v současně zastavěném území obce v ploše Br – plochy bydlení venkovského typu (obytné budovy s užitkovými zahradami a vedlejšími stavbami, obchody, hospody a nerušící řemeslné provozovny) s možností výstavby staveb dle vymezení v ÚP.

Kladem RD je jeho umístění v klidné lokalitě na okraji obce s předpoklady pro dobré bydlení. Naopak velkou nevýhodou je jeho stáří (1936) a to, že byl původně postaven jako hospodářská budova s cihelnými zdmi tl. 30 cm. Tyto původní konstrukce, již nevyhovují dnešním požadavkům a kromě částečného zateplení nebyly doposud opraveny.

Byla prověřena prodejnost uvedených nemovitostí u realitních kancelářích. Dá se říci, že o uvedený RD by byl v době ocenění zájem, neboť stále existuje poptávka po nemovitostech k bydlení. Výběr z nabídky realitních kancelářích pro podobné rodinné domy v okrese Břeclav je uveden v části u zjištění porovnávací hodnoty nemovitostí. Je ovšem možno také konstatovat, že ceny nemovitostí nabízené realitními kancelářemi jsou ceny, které umožňují jednání a skutečně dosahované prodejní ceny bývají obvykle nižší než podle nabídky v realitní inzerci.

Při stanovení obvyklé ceny bylo ve zvýšené míře přihlédnuto k ceně zjištěné porovnávacím způsobem, neboť údaje zjištěné o nabízených nebo prodaných nemovitostech obdobného charakteru jsou nejlepším zdrojem zjištění obvyklé ceny nemovitostí.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění a s přihlédnutím k situaci na trhu s nemovitostmi navrhuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) takto :

- rodinný dům č. p. 32 na pozemku p.č. 500/1 včetně pozemku zastavěné plochy p.č. 500/1 v k.ú. Jevišovka (LV 625)

Obvyklá cena nemovitostí k 15. 3. 2014
Slovy : třístapadesáttisíc korun českých

350 000,- Kč

Ocenění práv, věcných břemen a závad s nemovitostí spojených

- u předmětných nemovitostí nejsou nebo nebyly znalcem zjištěny

0,- Kč

spoluvlastnický podíl $1/2 : 350\,000 / 2 =$

175 000,- Kč

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu k 15. 3. 2014 175 000,- Kč
Slovy : jednostosedmdesátpěttisíc korun českých

V Břeclavi 24. 3. 2014

Ing. Jiří Laštovička



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 8.11.1999 č.j.Spr.1006/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1 845 - 6/2014 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 1 845 - 6/2014.

V Břeclavi 24. 3. 2014

Ing. Jiří Laštovička
Fibichova 2904/39
690 02 Břeclav



Přílohy:

1. Kopie výpisu z katastru nemovitostí – jen 1. stránka
2. Kopie katastrální mapy
3. Kopie části územního plánu obce Jevišovka
4. Fotodokumentace