

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 169-82/2013

O ceně rodinného domu č.p. 532 s příslušenstvím stojící na pozemku p.č. St. 123/1 a pozemků p.č. St. 123/1, p.č. 89/45 a p.č. 460/1 v obci Chvalčov, katastrální území Chvalčova Lhota, okres Kroměříž.



Objednatel znaleckého posudku:

**Prokonzula, 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 12.4. 2013, posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Ořechová 14
796 04 Prostějov

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 19 stran a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne : 24.4.2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství - rodinného domu č.p. 532 s příslušenstvím stojící na pozemku p.č. St. 123/1 a pozemků p.č. St. 123/1, p.č. 89/45 a p.č. 460/1 v obci Chvalčov, katastrální území Chvalčova Lhota, okres Kroměříž.

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 přikládáná 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 12.4.2013, 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. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům č.p. 532
Adresa nemovitosti: Na Kamenci č.p. 532, 768 72 Chvalčov
Kraj: Zlínský kraj
Okres: Kroměříž
Obec: Chvalčov
Katastrální území: Chvalčova Lhota
Počet obyvatel: 1629

Kraj: Zlínský
Okres: Kroměříž
Obec: Chvalčov
Katastrální území: Chvalčova Lhota
Počet obyvatel: 1 629

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 39,6634 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $39,66 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.4. 2013 za přítomnosti pana Františka Stelly a paní Ivety Stellové, kteří umožnili prohlídku oceňovaných nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 1159, pro k.ú. Chvalčova Lhota, obec Chvalčov, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem dne 18.3. 2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.
Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Chvalčova Lhota, obec Chvalčov, okres Kroměříž, vyhotovený dne 17.4. 2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.
- Údaje sdělené panem Františkem Stellovou.
- 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.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván.

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: SJM: Stella František a Stellová Iveta, Na Kamenci 532, 768 71 Chvalčov

Vlastník pozemku: SJM: Stella František a Stellová Iveta, Na Kamenci 532, 768 71 Chvalčov

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla znalci předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec **Chvalčov** spadá do okresu Kroměříž a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Bystřice pod Hostýnem. Obec Chvalčov se rozkládá asi dvacetsedm kilometrů severovýchodně od Kroměříže a tři kilometry východně od města Bystřice pod Hostýnem, v jeho těsné blízkosti (obě sídla jsou od sebe oddělena prakticky jen železničním náspem). Současná obec vznikla v roce 1951 sloučením obcí *Chvalčov* a *Chvalčova Lhota* pod společným názvem Chvalčov. Později se sloučená obec stala místní částí města Bystřice pod Hostýnem, ale ihned v roce 1990 využili občané Chvalčova příležitosti a osamostatnili se. Na území obce se nachází hora Svatý Hostýn, která je nejnavštěvovanějším mariánským poutním místem na Moravě. V obci se nachází jedna ze tří českých SOS dětských vesniček. Na území obce je Základní škola, Mateřská škola, Ústav sociální péče a Výchovný ústav pro mládež s lesnickým odborným učilištěm. Jihovýchodním směrem od obce jsou dva lyžařské areály a to Tesák a Troják. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Jedná se o dvoupodlažní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům se sedlovou střechou, ve dvorní části je střecha pultová kryta hliníkovou krytinou. Objekt se nachází v zastavěné části obce Chvalčov, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese Chvalčov, Na Kamenci č.p. 532. Parkování je možné před domem na pozemku ve vlastnictví obce Chvalčov. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 89/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, který je ve vlastnictví obce Chvalčov. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a hloubková kanalizace. Plynové vedení se nachází v přístupové komunikaci.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením v každém podlaží.

Původní stáří objektu bylo dle sdělení povinného přibližně 100 roků. Tento objekt byl reálně rozdělen na dva samostatné domy s čísly popisnými 532 a 519. U domu s č.p. 532 byla provedena z větší části demolice, byla zachována původní uliční zeď a část štítové zdi. Zbývající svislé konstrukce byly provedeny z již dříve použitého materiálu – cihla a tvárnice. Původní půdorys objektu byl rozšířen o přístavbu směrem do zahrady. Přístavba domu není doposud zapsána dle skutečného stavu v katastru nemovitostí. Objekt byl dokončen a užíván od roku 2008. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu udržovanou, chybí dokončit fasádu domu. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

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) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 532
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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. 532

Popis:

Stáří rodinného domu je dle sdělení pana Františka Stellu 6 roků. V objektu se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zázemím. Dispozice: 1.PP – sklepní prostory a kotelna; 1.NP – chodba se schodištěm, WC, koupelna, kuchyň, obývací pokoj, spíž; 2.NP – chodba, koupelna s WC, ložnice, tři pokoje, směrem do ulice je lodžie s kovovým zábradlím. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z již použitého cihelného zdiva a tvárnic. Stropy jsou keramické s rovným podhledem. Střecha je sedlová, ve dvorním traktu pultová s krytinou z hliníkových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné, venkovní omítky jsou nedokončené - chybí. Schody jsou betonové s povrchem z textilií, do sklepa pouze betonové. Dveře jsou hladké plné a prosklené. Okna jsou částečně plastová, částečně dřevěná zdvojená a kastlová. Podlahy – v chodbě, kuchyni a koupelně – keramická dlažba, v obytných místnostech v 1.NP a 2.NP - PVC a textilie. Vytápění objektu je ústřední s otopnými tělesy – kotel na tuhá paliva umístěný v 1.PP domu. Elektroinstalace je světelná i motorová. Objekt je napojen na obecní vodovod, el.energií a hloubkovou kanalizaci. Ohřev teplé vody je kombinovaný elektrickým bojlerem a přes kotel na tuhá paliva. V kuchyni se nachází standardní kuchyňská linka, elektrický sporák. Sociální zázemí – v 1.NP domu se nachází koupelna s umyvadlem, vanou a WC, ve 2.NP koupelna se sprchovým koutem a WC.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	$(4,30 \cdot 3,00) + (4,30 \cdot 3,80)$	=	29,24
1.NP	$(7,15 \cdot 8,65) + (8,00 \cdot 4,40)$	=	97,05
2.NP	$(7,15 \cdot 8,65) + (8,00 \cdot 4,40)$	=	97,05

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP	29,24 m ²	2,40 m
1.NP	97,05 m ²	2,55 m
2.NP	97,05 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavba	$(4,30 \cdot 3,00) + (4,30 \cdot 3,80) \cdot (2,40)$	=	52,12 m ³
vrchní stavba	$(7,15 \cdot 8,65) \cdot (6,35) + (8,00 \cdot 4,40) \cdot (6,60)$	=	625,05 m ³
zastřešení	$(7,15 \cdot 8,65) \cdot (2,35) / 2$	=	72,67 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	52,12 m ³
vrchní stavba	NP	625,05 m ³
zastřešení	Z	72,67 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		749,84 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné	P	55
1. Základy	betonové pasy izolované	S	45
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm	S	15
2. Zdivo	zděné tl. 30 cm	P	85
3. Stropy	hurdiskové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný vázaný a pultový	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
12. Dveře	hladké plné a prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná zdvojená a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	textilie, PVC	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

(Hodnocení standardu: S...standard, P...podstandard, N...nadstandard, C...není, X...přidaná)

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	55	0,46	1,80
1. Základy	S	7,10	45	1,00	3,20
2. Zdivo	S	22,30	15	1,00	3,35

2. Zdivo	P	22,30	85	0,46	8,72
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 77,69

Koeficient vybavení K₄: **0,7769**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	55,00	0,46	1,80	2,32	100	150	66,67	1,5467
1. Základy	S	7,10	45,00	1,00	3,20	4,12	6	150	4,00	0,1648
2. Zdivo	S	22,30	15,00	1,00	3,35	4,32	100	130	76,92	3,3229
2. Zdivo	P	22,30	85,00	0,46	8,72	11,23	6	80	7,50	0,8423

3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	10,81	6	100	6,00	0,6486
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,69	6	80	7,50	0,5018
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,12	6	50	12,00	0,4944
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,03	6	30	20,00	0,2060
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,98	6	60	10,00	0,7980
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,96	6	35	17,14	0,5073
11. Schody	S	2,40	100,00	1,00	2,40	3,09	6	80	7,50	0,2318
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,25	6	50	12,00	0,5100
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,69	6	50	12,00	0,8028
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,83	6	20	30,00	0,8490
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,42	6	20	30,00	0,4260
16. Vytápění	P	4,40	100,00	0,46	2,02	2,60	6	20	30,00	0,7800
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	5,28	6	40	15,00	0,7920
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,77	6	30	20,00	0,1540
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,86	6	30	20,00	0,7720
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,32	6	20	30,00	0,6960
22. Kanalizace	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,60	6	50	12,00	0,4320
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,64	6	20	30,00	0,1920
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100,00	1,00	5,10	6,56	6	35	17,14	1,1244
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,51	6	30	20,00	0,1020
Opotřebení:										16,8968

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7769
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,0100

Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 826,85
Plná cena: 749,84 m ³ * 2 826,85 Kč/m ³	=	2 119 685,20 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 16,8968 %

Úprava ceny za opotřebení	-	358 158,97 Kč
---------------------------	---	---------------

Rodinný dům č.p. 532 - zjištěná cena	=	1 761 526,23 Kč
---	---	------------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

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)	1,0100
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	39,66	1,00	2,1460	1,0100	10,00	94,56
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	39,66	0,40	2,1460	1,0100	10,00	37,82

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 123/1	151,00	94,56	14 278,56
§ 28 odstavec 5	zahrada	89/45	82,00	37,82	3 101,24
§ 28 odstavec 5	zahrada	460/1	412,00	37,82	15 581,84
Stavební pozemky - celkem					32 961,64

Pozemky - zjištěná cena = **32 961,64 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 532 2 119 685,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 2 119 685,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 32 961,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 32 961,60 Kč

Celkem 2 152 646,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 152 646,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 532 1 761 526,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 1 761 526,20 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 32 961,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 32 961,60 Kč

Celkem 1 794 487,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 794 487,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 794 490,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetdevadesátčtyřitisícčtyřistadevadesát 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.

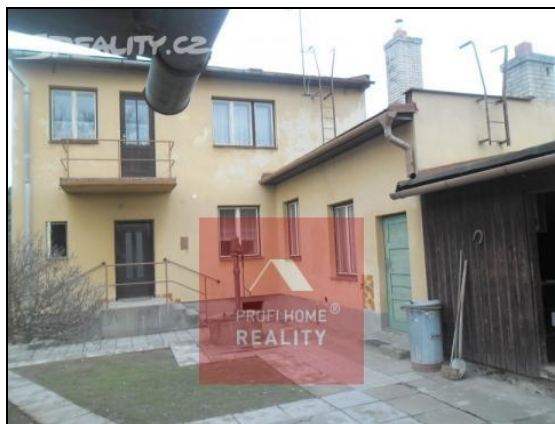
Výběr porovnatelných vzorků:

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 3+1, Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž



Prodej rodinného domu 3+1 se zahradou, dílnou a kůlnou v Bystřici pod Hostýnem v části města Rychlov. Nachází se v klidné lokalitě v blízkosti centra. CP je 2400m². Dům je zděný, částečně podsklepený, situován na jižní stranu. Střecha sedlová, plechová z části eternit, s možností půdní vestavby. Okna kastlová, podlahy- dřevěné, parkety, dlažba, koberec. Veškeré IS- vlastní studna, septik s možností připojení na obecní vodovod i kanalizaci. Vytápění je zde ústřední plynové. Dispozičně: 1.patro- chodba, koupelna s vanou, samostatné WC, špajz, kuchyň s elektrickým sporákem, 2 pokoje, prádelna, schodiště. 2.patro- chodbička, 1 pokoj, půda. Výměra pozemku 2 405 m².

Nabídková cena: 1.490.000,-Kč

2) RD 6+1 Dřevohostice, okres Přerov



Prodej řadový rodinného domu ve velmi klidné čtvrti v obci Dřevohostice, ul. Sadová, o velikosti 6+1, patrový, podsklepený, dvojgaráž, balkony, plastová okna, zahrada o výměře 330m², Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektro. Rozvod plynu před domem. Suterén - dvojgaráž, sklep, kotelna, I.NP - obývací pokoj, kuchyně, ložnice, pracovna, koupelna, WC, chodba, II.NP - 3 pokoje, chodba, WC. V domě byly provedeny nové rozvody, elektro, vody,

příprava na kabelové rozvody, nové omítky, parkety v pokojích. Ihned k dispozici. Celková výměra pozemku 450 m².

Nabídková cena: 1.745.000,-Kč

3) RD 4+1 Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž



Řadový rodinný dům, celopodsklepený, dispozice 4+1, kolaudovaný v roce 2000. Sklep: garáž, kotelná, dílna, sklad na ovoce a zeleninu. Přízemí: zádveří, obývací pokoj, jídelna s balkonem, kuchyň, spíž, WC. Patro: 3 pokoje, koupelna, WC. Podkroví vhodné pro půdní vestavbu. Vytápění ústřední plynové, voda a kanalizace obecní, el. 230/400 V, ohřev vody - plyn. Dům je v dobrém technickém stavu, ihned k nastěhování. Za domem zahrádka 93 m², zastavěná plocha domu 132 m². Výměra pozemku 225 m².

Nabídková cena: 1.750.000,-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 difference 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 domem na vyhrazeném parkovacím stání
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce
- částečně novostavba rodinného domu, stavba užívána od roku 2008
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nedokončená fasáda domu, svislé konstrukce provedeny v tl. 30 cm z již použitého zdiva
- nesoulad skutečného stavu stavby se stavem vedeném v katastru nemovitostí
- 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 v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD 3+1 Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž

Výchozí cena (VC):	1 490 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{redukce} :	0,85
Cena po redukci (VC):	1 266 500,– Kč
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10

C. REKAPITULACE

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 srovnatelná s nabídkou. 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.

Ceny podle cenového předpisu

Cena objektů 1 761 526,– Kč

Cena pozemků 32 962,– Kč

Celková cena podle cenového předpisu 1 794 488,– Kč

Cena zjištěná porovnávacím způsobem 1 350 000,– 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:

1 350 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliontřístapadesáttisíc Kč

Znalecký posudek zpracoval:

Ing. Luděk Konečný
Ořechová 14
796 04 Prostějov

V Prostějově dne: 24.4. 2013

D. 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. 169-82/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís 82/2013

E. SEZNAM PŘÍLOH

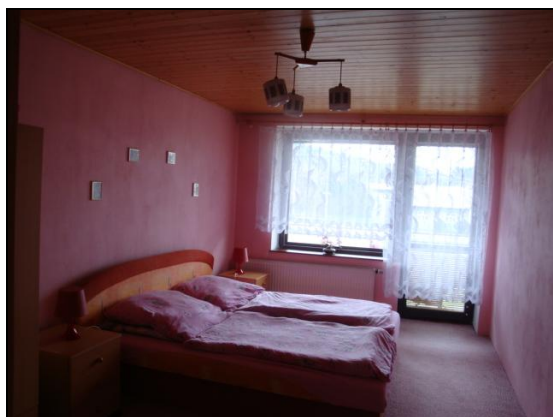
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situace - umístění v obci



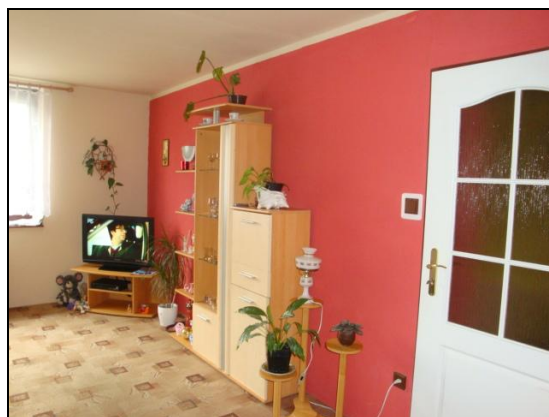
čelní pohled



pohled ze zahrady



ložnice



pokoj v 1.NP



koupelna s WC ve 2. NP



koupelna v 1. NP



schodiště



kuchyně



zahrada