



Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 663– 18 / 2013

o obvyklé ceně nemovitosti – rodinného domu č.p. 38 s příslušenstvím a stavebním pozemkem v obci Bučovice, katastrální území Vícemilice, okres Vyškov.

Objednatel posudku : PROKONZULTA, a.s.
Křenová 26, Brno, IČ 25332953

Účel posudku : Zjištění ceny nemovitostí pro exekuční řízení

Ocenění ke dni : 16.11.2013

Datum provedení místního šetření : 16.11.2013

Posudek vypracoval : Ing. Jiří Pospíšil, znalec

Datum provedení : 24.11.2013

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Část I. N á l e z

Podklady pro vypracování posudku :

1. Objednávka posudku ze dne 16.10.2013
2. Výpisy z katastru nemovitostí prokazující stav ke dni 21.02.2013 vyhotovené katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov – nahlížení do katastru

Okres : Vyškov
Obec : Bučovice
KÚ : Vicemilice

LV č. 68 – viz.příloha

3. Výsledky místního šetření provedeného znalcem 06.03.2013 za účasti objednatele
4. Vyhláška ministerstva financí č.3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č.460/2009Sb., vyhlášky č.364/2010 Sb. a vyhlášky č.387/2011 Sb. a vyhlášky č.450/2012 Sb. (účinnost od 1.1.2013)
5. Teorie oceňování nemovitostí – V.přepracované vydání – Doc.Ing.Bradáč DrSc. a kol. Brno 2001
6. Znalecký posudek č. 651-06/2013

Část II. P o s u d e k

A) Ocenění podle cenového předpisu

II.1. Rodinný dům §26a

Popis :

Jedná se o řadový, vnitřní, jednopodlažní, nepodsklepený dům, bez využívaného podkroví. Hlavní konstrukce domu jsou původní, dle vyjádření majitele z roku 1910. Stavební stav objektu odpovídá stáří při prováděné běžné údržbě. Vstup do RD je přes chodbu a kuchyni do malého dvorku, který je uzavřen skladištěm a dílnou. RD dále obsahuje obývací pokoj, ložnici, dětský pokoj a sociální zařízení.

Hlavní konstrukční prvky – základy betonové, zdivo smíšené, dřevěné stropy, kastlová okna, dveře plně a prosklené, podlahy z betonové mazaniny kryté PVC, krov dřevěný, sedlová střecha, krytina-pálená jednofalcová, klempířské prvky kompletní, vnitřní omítky vápenocementové, vytápění plyn.přímotopy, elektroinstalace 220+380V, ohřev teplé vody plyn.olhříváčem, plynový sporák, základní instalace včetně zavedení plynu a napojení vodovodní přípojky na řád.

Výpočet výměr pro ocenění :

	délka m	šířka m	výška m	ZP m ²	OP m ³
1.NP	8,40	7,30	2,65	61,32	162,50
	3,87	4,10	2,50	15,87	39,67
Zastřešení	8,40	7,30	1,20	61,32	73,58
	3,87	4,10	1,05	15,87	16,66
ZP celkem				77,19	
Celkem OP					292,41

Trh s nemovitostmi - Index trhu I_T

příl.č.

18a

tab.č. 1

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Ti	Skutečnost
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10	0,000
		II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,05	
		III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00	
		IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05	
		V.	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	0,10	
2	Vlastnictví nemovitosti	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05	0,000
		II.	Stavba na vlastním pozemku (spoluvl.)	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	-0,01 až -0,05	0,000
		II.	Bez vlivu	0,00	
		III.	Pozitivní	0,01 až 0,05	
Index trhu I_T					1,000

Hodnota kvalitativního pásma - Index polohy I_p příl.č. 18a tab.č. 5
nad 2000 ob.

nad 2000 ob.					
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota FI	Skutečnost
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	I	Bez většího významu	0,00	0,000
		II	Vyhledávané (lázeň, Místa B, předměstí, ...)	0,01 až 0,03	
		III	Vyhlášené (lázeňská místa A, horská střediska, předměstí velkých měst)	0,03 až 0,06	
2	Úřady v obci	I	Obecní úřad	0,00	0,020
		II	Městský úřad se stav úřadem, banka, policie nebo pošta	0,02	
		III	Kompletní soustava úřadů vč. finančního, katastrálního, pošta, banka, policie, soud, pojišťovny	0,04	
3	Poloha nemovitosti v obci	I	Samoty, osady mimo zast. území	-0,03	0,000
		II	Okrajová území v obci	-0,01	
		III	Vnitřní území obce	0,00	
		IV	Centrum obce	0,02	
4	Okolní zástavba a životní prostředí	I	průmyslové výrobní podniky s negat. účinky na okolí (v sousedství dálnic, železnic, skládek a lomů)	-0,07	0,000
		II	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazné škodlivých vlivů, sousedství silnic	-0,03	
		III	Převažující objekty bydlení	0,00	
		IV	Objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	0,03	
		V	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky	0,05	
5	Obchod, služby, kultura v obci	I	Žádný obchod, nebo pouze obchod se základním sortimentem	-0,03	0,050
		II	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské příp. kulturní zařízení	0,00	
		III	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05	
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	I	Žádná základní škola ani sport. zařízení	-0,04	0,040
		II	Základní škola, nebo sport. zařízení	0,00	
		III	Základní škola a sportovní zařízení	0,04	
7	Zdravotní zařízení	I	Žádné zdravotnické zařízení	-0,05	0,000
		II	Omezená dostupnost zdravotnické péče	0,00	
		III	Dobrá dostupnost zdrav. péče	0,05	
8	Veřejná doprava	I	Žádná zastávka hromadné dopravy, nebo do vzdálenosti nad 1 km	0,00	0,000
		II	Zastávka HD od 0,5-1km max. se 4 prav. spoji	-0,03	
		III	Zastávka HD od 0,5-1km s více jak 4 prav. spoji	0,00	
		IV	Zastávka HD do 0,5km	0,03	
		V	Zastávka HD do 0,2km (MHD)	0,05	
9	Obyvatelstvo	I	Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních RD nebo v okolí	-0,01 až -0,04	0,000
		II	Bez problémové okolí	0,00	
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	I	Vyšší než je průměr v kraji	-0,04	0,000
		II	Průměrná nezaměstnanost	0,00	
		III	Nížší než je průměr v kraji	0,04	
11	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - sousedství komunikace E50	I	Výrazně negativní změny trvalého charakteru	-0,06 až -0,10	-0,050
		II	Negativní změny	-0,01 až -0,05	
		III	Bez vlivu	0,00	
		IV	Pozitivní změny	0,01 až 0,05	
		V	Výrazně pozitivní změny trvalého charakteru	0,06 až 0,1	
12	Vlivy neuvedené- dispozice domu	I	Vliv snižující cenu	-0,01 až -0,10	-0,050
		II	Bez dalších vlivů	0,00	
		III	Vlivy zvyšující cenu	0,01 až 0,10	
Index polohy pro stavby k trvalému bydlení I_p					1,010

Hodnota kvalitativního pásma - Index konstrukce I_v

příl.č.

20a

tab.č. 2

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V _i	Skutečnost
0	Typ stavby ^{a)}	I	Neopodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1 NP -se šikmou střechou	A,B,E,F,G,H,I,M	A
		II	Ótto - s plochou střechou	A,B,E,F,G,H,I,M	
		III	Podsklepený - se šikmou střechou	C,D,G,H,I,K,N,O	
		IV	Ótto - s plochou střechou	C,D,G,H,I,K,N,O	
1	Druh stavby	I	Rekreační chalupa a rekreační domek	-0,02	-0,010
		II	Ovojdomek, řadový dům	-0,01	
		III	Samostatný rodinný dům	0,00	
2	Provedení obvodových stěn ^{b)}	I	Na bázi dřevní hmoty-nezateplené, zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08	0,000
		II	Železobetonová kce - nezateplená	-0,01	
		III	Zdivo cihelné nebo tválcové zdivo	0,00	
		IV	Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04	
		V	Ekologické stavby, nízkoeenergetické a pasivní	0,10	
3	Tloušťka obvodových stěn	I	< 450 mm	-0,02	0,000
		II	450 mm	0,00	
		III	> 450 mm	0,03	
4	Podlažnost ^{c)}	I	Hodnota > jak 2-	0,00	0,020
		II	Hodnota > jak 1 do 2 včetně	0,01	
		III	Hodnota 1	0,02	
5	Nápojení na síti (přípojky)	I	Žádné nebo pouze přípojka elektro	-0,10	0,080
		II	Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05	
		III	Přípojka elektro, voda a kanalizace do žumpy	0,00	
		IV	Přípojka elektro, voda a kanalizace do ČOV	0,04	
		V	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	0,08	
6	Způsob vytápění stavby	I	Lokální na tuhá paliva	-0,08	-0,040
		II	Lokální vytápění el. nebo plynem	-0,04	
		III	Ústřední, etážové, dálkové	0,00	
		IV	Převážující část vyt.podlahové, teplovzdušné	0,05	
		V	Ostatní druhy vytápění (solár, tep.čerp...)	0,06 až 0,10	
7	Základní příslušenství v RD ^{d)}	I	Bez základního přísl. (suchý či chem.záchod)	-0,10	0,000
		II	Pouze částečné ve stavbě nebo mimo stavbu	-0,05	
		III	Úplné - standardní vybavení	0,00	
		IV	Úplné nadstandardní vybavení + prádelna	0,05	
		V	Více základních příslušenství nadst.provedení	0,06 až 0,10	
8	Ostatní vybavení v RD	I	Bez dalšího vybavení	0	0
		II	Např.sauna, centr.vysavač, zimní zahrada, výtah, vnitřní bazén	0,01 až 0,25	
9	Venkovní úpravy	I	Zanedbatelného rozsahu	-0,05	-0,050
		II	Minimálního rozsahu	-0,03	
		III	Standardního rozsahu a provedení	0,00	
		IV	Většího rozsahu nebo nastand. provedení	0,04	
		V	Nadstandardní provedení a rozsah	0,05	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	I	Snižující hodnotu RD	-0,01 až -0,03	0,050
		II	Bez vedlejších staveb nebo jejich ZP >25m2	0	
		III	Standardní příslušenství -VS <25 m2	0,05 až 0,10	
11	Pozemky ve funkčním celku	I	Bez pozemku (nebo pouze pod stavbou) nebo <300m2	-0,01	-0,010
		II	>300m2 <800m2	0,00	
		III	>800m2	0,01	
12	Kriterium jinde neuvedené	I	Významně snižující cenu	-0,06 až 0,10	-0,020
		II	Mírně snižující cenu	-0,01 až -0,050	
		III	Bez vlivu na cenu	0,00	
		IV	Mírně zvyšující cenu	0,01 až 0,05	
		V	Významně zvyšující cenu	0,06 až 0,10	
12	Stavebně-technický stav	I	ve výborném stavu	1,25	0,390
		II	dobrý stav s pravidelnou údržbou	1,05	
		III	zanedbaná údržba-vyžadující drobné opravy	0,85	
		IV	špatný stav-vyžadující rozsáhlejší opravy	0,65	
		V	špatný stav - nutná rekonstrukce prvků dl.živ.	0,40	
Index konstrukce a vybavení I _v					0,398

A	DO 20 LET STÁŘÍ VČETNĚ (NEBO PO CELKOVÉ	1
B	20-30 LET STÁŘÍ VČETNĚ	0,9
C	30-50 LET STÁŘÍ VČETNĚ	0,8
D	50-80 LET STÁŘÍ VČETNĚ	0,7
E	80- LET STÁŘÍ VČETNĚ	0,6

Index cenového porovnání	I_T	I_P	I_V	I
$I = I_T \cdot I_P \cdot I_V$	1,000	1,010	0,398	0,402
Základní cena			Kč/m ³	ZC
dle př.č. 20a tab.č. 1				3 459
Základní cena upravená za m ³ OP			Kč/m ³	ZCU
$ZCU = ZC \cdot I$				1 390

	délka m	šířka m	výška m	ZP m ²	OP m ³
1.NP	8,40	7,30	2,65	61,32	162,50
	3,87	4,10	2,50	15,87	39,67
Zastřešení	8,40	7,30	1,20	61,32	73,58
	3,87	4,10	1,05	15,87	16,66
ZP celkem				77,19	
Celkem OP					292,41

Cena RD dle §26a	OP (m ³)	ZCU (Kč/m ³)	CENA
Cena RD= OP *ZCU	292,41	1 390	406 376,62

II. 2. Stavební pozemky § 28

Popis :

Předmětem ocenění je pozemek nacházející se v obci Bučovice (místní část Vícemilice) v její střední části, v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha. Přístup na pozemek je po zpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na inženýrské sítě včetně plynu. V obci je napojení kanalizace na ČOV. Není známo jiné omezení užívání pozemků.

Ocenění :

V obci s počtem obyvatel nad 5 tisíc do 10 tisíc (6460 obyvatel) není schválena cenová mapa pozemků. Základní cena stavebního pozemku, vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha, se tedy stanoví podle § 28 odst.1 písm.l. Dle přílohy č.15, tabulky č.1 se upraví cena pozemku v důsledku možnosti připojení na plynovod / položka č.11/ o +10%. Dále pak dojde k úpravě koeficienty K_i a K_p . Další důvody k úpravám nejsou.

LV číslo	Parcela číslo	druh	výměra m ²	ZC Kč/m ²	P-21 tab.1 K-1	P-21 tab.1 K-2, 13	odstavce související	ZCU Kč/m ²	Cena Kč
68	66	zast.plocha	219	75,44	1,00	1,10	1,00	82,99	18 174,31
	Celkem								18 174,31
	Koeficient inflační K_i								2,146
	Cena bez K_p								39 002,06
	Koeficient prodejnosti K_p								1,354
	Cena stavebního pozemku ke dni odhadu vč. K_p								52 808,80

LV č. 68		Částka bez K_p		Částka vč. K_p	
Název		(Kč)		(Kč)	
Rodinný dům		§ 5		406 376,62	
Stavební pozemek		§ 28		39 002,06	
C e l k e m		K č		445 378,68	
				459 185,41	

B) Zjištění obvyklé ceny porovnáním aktuálně nabízených porovnatelných nemovitostí

Objekt	Oceňovaný	1	2	3	4	5	6
Obec	Bučovice	Křižanovice	Kojátky	Uhřetice	Kučerov	Heršpice	Radslavice
Adresa	Vicemilice						Radslavičky
Foto		ano	ano	ano	ne	ano	ne
Popis obj.	Oceňovaný	1	2	3	4	5	6
Poloha	řadový	řadový	koncový	koncový	sam.stojící	koncový	rohový
Konstrukce	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná	zděná
Počet PP	1	1	1	1	1	2	2
Pozemky celkem m ²	219	309	570	1292	375	305	300
Zastav.pl.hl.obj. m ²	77	115	72	558	60	233	170
Poměr pozemků	2,84	2,69	7,92	2,32	6,25	1,31	1,76
OP celkem m ³	292,41						
Připojky	voda,kanal. elektro,plyn	kanal.,elektro plyn	kanal.,elektro vč.vybavení	voda,plyn, kanal.,el.	elektro,kanal. plyn	elektro,kanal. studna	voda,elektro plyn,kanal.
Technický stav	dobrý	po rekonstrukci	po rekonstrukci	dobrý	zanedbaný	před rekonstrukcí	před rekonstr.
Příslušenství	hosp.objekt	zahradka dvorek	zahradka dvorek	hosp.objekt dvorek	dvůr, předzahradka	zahradka, předz.	hosp.objekt zahradka
Stáří	100	90	80	100	100	80	110
Cena	459 158	990 000	520 000	580 000	470 000	495 000	450 000
Pramen zjištění	znal.pos.	internet	internet	internet	internet	internet	kupní sml.
Koef.úpravy ceny	1,00	1,00	0,90	1,00	0,80	1,00	0,90
Cena po úpravě	459 158	990 000	468 000	580 000	376 000	495 000	405 000
Jednotkové ceny							
za OP (Kč/m ³)	1 570						
za ZP hl.obj. (Kč/m ²)	5 963	8 609	6 500	1 039	6 267	2 124	2 382

Celkové zhodnocení	
Objekt	Kč/m ²
č.1	8 609
č.2	6 500
č.3	1 039
č.4	6 267
č.5	1 912
č.6	2 382
Průměr	4 452
Minimum	1 039
Maximum	8 609
Aplikace na oceňovaný objekt	
	ZP / m ²
Výměra	77,19
Cena (Kč)	343 611
Průměrná cena (Kč)	

C) Zjištění věcné hodnoty nemovitosti srovnávací metodikou podle Klimeše

Zjištění krajních hodnot A a E

		Max/min	Věcná hodnota	Meze H/D
Horní mez	E	990 000	459 158	2,156
Dolní mez	A	376 000	459 158	0,819

Zjištění mezilehlých hodnot B,C,D

Zjištění věcná hodnoty nemovitosti :

		Max/min	Věcná hodnota	Meze H/D
Horní mez	E	990 000	459 158	2,156
Dolní mez	A	376 000	459 158	0,819

Rozdíl horní a dolní meze (E-A)		1,337
Z toho 1/4	X	0,334

B=A+X	B		1,153
C=B+X	C		1,488
D=C+X	D		1,822

Zjištění obecné ceny metodikou podle Klimeše				
Věcná hodnota	CC	Kč		459158
Prodejní ceny obdobných nemovitostí v okolí	nejmenší	Kč		376000
	největší	Kč		990000
Koeficienty	A			0,819
	B			1,153
	C			1,488
	D			1,822
	E			2,156
Výpočet váženého průměru koeficientů				
Kritérium	Zařazení	Hodnota (H)	Váha (V)	V x H
Trh s nemovitostmi	B	1,153	5	5,766
Orientace ke světovým stranám	B	1,153	5	5,766
Konfigurace terénu	C	1,488	3	4,463
Poloha vzhledem k centru	B	1,153	5	5,766
Převládající zástavba	B	1,488	5	7,438
Inženýrské sítě	B	1,822	5	9,109
Doprava	C	1,488	5	7,438
Obchod a služby	B	1,153	5	5,766
Školství	C	1,488	5	7,438
Zdravotnictví	C	1,488	5	7,438
Kultura, sport, ubytování	B	1,153	5	5,766
Úřady	C	1,488	2	2,975
Pracovní možnosti	C	1,488	5	7,438
Životní prostředí	C	1,488	5	7,438
Přírodní lokalita	B	1,153	5	5,766
Změny v zástavbě	C	1,488	5	7,438
Příslušenství nemovitosti	C	1,488	1	1,488
Provedení stavby	C	1,488	5	7,438
Možnost dalšího rozšíření	A	0,819	1	0,819
Demografické podmínky	C	1,488	5	7,438
Názor znalce	C	1,488	5	7,438
Součet			92	127,824
Cenový koeficient			k	1,389
Obecná cena nemovitosti - RD vč.příslušenství			Kč	637 951,09

Na základě porovnání cen, zjišťovaných třemi metodami ocenění a s ohledem na všechny známé souvislosti, je znalcem stanovena obvyklá cena :

480 000,00 Kč

Slovy : čtyři sta osmdesát tisíc Kč



Ing. Jiří Pospíšil

V Letonicích dne 24.11.2013

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 6.8.1996, č.j. Spr. 814/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 663-18/2013 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu čis. 19/2013.



Otisk kulaté pečeti

V Letonicích dne 24.11.2013

Ing. Jiří Pospíšil