

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4691 - 272 / 12

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:

- rodinného domu č.p. 164 na pozemku p.č. St. 195 a objektu bez č.p./č.e. na pozemku p.č. St. 81/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 81/1, p.č. St. 195, p.č. 90/2, p.č. 205 a p.č. 206,  
vše v k.ú. Drysice, obec Drysice, Jihomoravský kraj

Vlastník nemovitostí:

**OLPE MONEY s.r.o.**

**IČ: 25381156**

Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště  
(insolvenční řízení č.j. KSBR 39 INS 9304/2012-A-8)

Objednatel posudku:

**Ing. Michal Zámečník, Stará Osada 27 , 615 00 Brno**  
**insolvenční správce dlužníka OLPE MONEY s.r.o.**

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku**  
**úpadce pro účely insolvenčního řízení**

Vypracoval:

**Ing. Vítězslav Drkal**

V Brně dne 15.11.2012

**Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.**  
*vedoucí znalecké sekce*

**Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.**  
*vedoucí znaleckého ústavu*

## **A. SITUACE:**

### **1. Zadání posudku:**

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce spol. OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, IČ: 25381156, a to ke dni provedení místního šetření 14.11.2012.

### **2. Podklady pro zpracování posudku:**

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 937 pro k.ú. Drysice, obec Drysice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 25.10.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 25.10.2012
- b) Aktuální informace z KN o oceňovaných nemovitostech, zdroj. [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- c) Místní šetření provedené dne 14.11.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavaxis, s.r.o. za účasti paní Marcely Matulíkové, která oceňovaný RD nyní užívá
- d) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- e) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- f) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- g) Informace z registru UIR-ADR povodňové databáze Kooperativa pojišťovny, a.s.
- h) <http://www.obecdrysice.cz/>

## **B. N Á L E Z :**

### **1. Vlastnické a evidenční údaje**

*Vlastnické právo:* OLPE MONEY s.r.o., IČ: 25381156  
Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště

*Nemovitosti zapsané na LV č. 937 pro k.ú. a obec Drysice, Jihomoravský kraj:*

- rodinný dům č.p. 164 na pozemku p.č. St. 195
- stavba bez č.p./č.e. na pozemku p.č. St. 81/1
- pozemek p.č. St. 81/1 vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek p.č. St. 195 vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek p.č. 90/2 vedený v KN jako zahrada
- pozemek p.č. 205 vedený v KN jako zahrada
- pozemek p.č. 206 vedený v KN jako zahrada

## **2. Dokumentace a skutečnost :**

Předmětem znaleckého posudku je rodinný dům č.p. 164 na pozemku p.č. St. 195 a stavba bez č.p./č.e na pozemku p.č. St. 81/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 81/1, p.č. St. 195, p.č. 90/2, p.č. 205 a p.č. 206, vše v k.ú. a obci Drysice, Jihomoravský kraj.

Jedná se o koncový řadový rodinný dům, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a nad malou částí je i druhé nadzemní podlaží. Dále je součástí ocenění objekt bez č.p./č.e. na sousedním pozemku p.č. St. 81/1. Tento objekt je sice v KN evidován se způsobem využití k bydlení, slouží ovšem čistě jako příslušenství rodinného domu v podobě kůlny, dílny a garáže. Další příslušenství rodinného domu č.p. 164 tvoří několik přístřešků a menší hospodářský objekt, zpevněné plochy, oplocení zahrady, kamenné a zděné opěrné zdi, menší zemní sklep a přípojky IS a trvalý porosty. Součástí oceňovaného majetku jsou rovněž pozemky ve funkčním celku se stavbami, a to sice pozemky p.č. St. 81/1, p.č. St. 195 a p.č. 90/2, dále pak zemědělské pozemky nacházející se asi 0,5 km od domu – pozemky p.č. 205 a p.č. 206, oba vedené v KN jako zahrada.

Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný ze zpevněné pozemní komunikace na pozemku p.č. 2852/1 (ostatní plocha, silnice) ve vlastnictví České republiky, příslušnost hospodařit s majetkem státu – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Dále po zpevněné účelové komunikaci na pozemku p.č. 80/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví obce Drysice a dále po částečně zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2828/3 (ostatní plocha, ostatní komunikace), rovněž ve vlastnictví obce Drysice. Přístup i příjezd k předmětným nemovitostem je tak po technické i právní stránce zajištěný.

Rodinný dům v současné době obývá původní vlastník paní Matulíková, která oceňovanou nemovitost na základě kupní smlouvy ze dne 21.11.2008 (viz. příslušné LV) prodala současnému vlastníkovi. Dle sdělení paní Matulíkové je k nemovitosti, resp. k jejímu užívání sjednána nájemní smlouva. Tato však nebyla znalci předložena.

Při místním šetření byla provedena prohlídka interiéru i exteriéru a zaměření předmětných nemovitostí (rodinný dům a vedlejší stavba) a dále byly nájemkyní sděleny některé informace ohledně stáří nemovitostí a provedených rekonstrukcí. Pro účely vypracování znaleckého posudku byla při místním šetření pořízena fotodokumentace stávajícího stavu nemovitosti, část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku.

Obec Drysice se nachází na jihovýchodním úpatí Dražanské vrchoviny, 8 km severovýchodně od Vyškova. V současné době má obec 571 obyvatel a rozkládá se na 466 ha. Protíná ji silnice I. tř. od Brna směr Olomouc. V obci je v provozu pohostinství, prodejna smíšeného zboží a prodejna potravin. Nachází se zde i autoservis, stolařství, dřevovýroba, pekařství, autodoprava, kovovýroba, tesařství a stavební firma. Dále je v obci místní lidová knihovna, mateřská školka, pošta, sokolovna, hasičská zbrojnice, kostel, hřbitov, hřiště a dětské hřiště.

**Omezení vlastnického práva :** Na LV č. 937 pro k.ú. Drysice je v části C zapsáno:

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky a příslušenství do výše 784.000,- Kč a k zajištění budoucí pohledávky do celkové výše 784.000,- Kč, do 31.12.2028, ve prospěch MIDEŠTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Brno-střed-Trnitá, 602 00 Brno 2, právní účinky vkladu ke dni 10.12.2008, souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 25.8.2011.

Výše uvedené omezení vlastnického práva není vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněno.

Dle náhledu KM získaného ze serveru www.cuzk.cz neodpovídá zakreslení předmětného rodinného domu a příslušenství skutečnému stavu zjištěnému při místním šetření.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňované nemovitosti vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1, tedy bez rizika záplav.

### **3. Výčet jednotlivých součástí oceňovaného majetku:**

- 3.1. Rodinný dům č.p. 164
- 3.2. Příslušenství
- 3.3. Pozemky
- 3.4. Trvalé porosty

### **4. Popis jednotlivých součástí oceňovaného majetku:**

#### **4.1. Rodinný dům č.p. 164:**

Jedná se o koncový dům v řadové zástavbě. Dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, pouze nad částí je i druhé nadzemní podlaží. Konstrukčně se jedná o zděný objekt se sedlovou střechou s klasickým vázaným dřevěným krovem.

Konstrukční a materiálové provedení jednotlivých stavebních prvků je uvedeno v následující tabulce.

KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ:	
<i>základy:</i>	běžné betonové, případně u starší části RD kamenné
<i>svislé konstrukce:</i>	zděné z CP
<i>stropy:</i>	dřevěné trámové
<i>krov, střecha:</i>	dřevěný krov, sedlová střecha
<i>střešní krytina:</i>	pálené tašky
<i>klempířské kce:</i>	pozinkovaný plech
<i>povrchy vnější:</i>	vápenná omítka
<i>povrchy vnitřní:</i>	vápeno-cementová omítka
<i>schodiště:</i>	jednoduché dřevěné
<i>okna:</i>	plastová, dřevěná zdvojená
<i>dveře:</i>	dřevěné, ocelové zárubně, ve starší části domu dřevěné zárubně

podlahy:	dřevěné, prkna, v kuchyni laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba
vytápění:	lokální na pevná paliva (krbová kamna, ve 2.NP menší kamna)
elektroinstalace:	pouze 230V, nové rozvody
bleskosvod:	ne
vnitřní vodovod:	kompletní rozvody teplé i studené vody
vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování od zařizovacích předmětů, jímka
rozvod plynu:	ne, přípojka na fasádě domu
zdroj teplé vody:	el. bojler
hygienické vybavení:	WC, umyvadlo, vana
ostatní (EZS, ...):	internet, telefon,...

### **Stáří, technický stav :**

Dle sdělení paní Matulíkové byl původní RD postaven v roce 1922, následně byl dům běžně opravován a rekonstruován. Před přibližně 2 roky prošel objekt větší rekonstrukcí zahrnující nové rozvody elektřiny, výměnu oken a vstupních dveří, novou krytinu na přístavbě ve dvoře, modernizaci koupelny a další drobnější stavební práce spojené s rekonstrukcí. Celkově je objekt v dobrém stavebně technickém stavu, odpovídajícím výše popsaným rekonstrukcím. Některé prostory (chodba se schodištěm a sklad ve 2.NP) nejsou ještě stavebně dokončeny, resp. upraveny – chybí především úpravy povrchů.

**Dispozice:** 1.NP – kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, chodba (veranda),  
schodišťový prostor, komora  
2.NP – chodba se schodištěm, dětský pokoj, sklad (stavebně nedokončený)

### **Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Počet m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha	11,73*6,65+2,51*7,97+4,85*5,45	124,44

Zastavěná plocha celkem : **124 m<sup>2</sup>**

### **Podlahová plocha (m<sup>2</sup>)**

Popis	Výpočet / komentář	Počet m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	14,64+14,75+16,79+2,18+1,28+11,12+7,6*0,5+2,5+21,32+33,55*0,3	98,45

Podlahová plocha celkem : **98 m<sup>2</sup>**

Pozn.: Plocha stavebně neupraveného skladu ve 2.NP je do výpočtu podlahové plochy domu upravena koef. 0,3 a plocha verandy koef. 0,5.

### **Výkaz výměr (m<sup>3</sup> obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Výsledek
Vrchní stavba	11,73*6,65*5,5+7,97*2,51*2,62+5,45*4,85*5,5	626,82
Zastřešení	11,73*6,65*2,8*0,5+7,97*2,51*0,75*0,5+5,45*4,85*1,2*0,5	132,57

Celkem : **759,39 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru**

#### **4.2. Příslušenství:**

Příslušenství oceňovaného rodinného domu tvoří vedlejší stavba kůlny, dílny a garáže na pozemku p.č. St. 81/1, dále několik přístřešků a menších hospodářských objektů, zpevněné plochy, oplocení zahrady, kamenné a zděné opěrné zdi, menší zemní sklep a přípojky IS. Jedná se o běžný rozsah příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny, přičemž jeho podrobnější hodnotová analýza není v tomto případě účelná.

#### **4.3. Pozemky:**

Předmětem ocenění jsou tři pozemky ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 164. Pozemek p.č. St. 195 je z převážné části zastavěn stavbou předmětného rodinného domu a částí příslušenství. Na pozemku p.č. St. 81/1 se nachází stavba bez č.p./č.e. sloužící v současné době jako garáž, sklad a dílna a jako taková tvoří příslušenství předmětného rodinného domu. Pozemek p.č. 90/2 (v KN vedený jako zahrada) tvoří menší zahradu, nachází se za domem v rozdílné výškové úrovni (terasy) se stavebními pozemky zastavěnými domem a vedlejší stavbou.

Pozemky p.č. 205 (v KN vedený jako zahrada) a p.č. 206 (v KN vedený jako zahrada) se nachází přibližně 0,5 km SZ od předmětného domu, slouží jako zemědělská půda pro menší rostlinou výrobu – zahrady.

<b>p.č.</b>	<b>Druh</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>
St. 81/1	zastavěná plocha a nádvoří	114,00
St. 195	zastavěná plocha a nádvoří	240,00
90/2	zahrada	65,00
205	zahrada	387,00
206	zahrada	517,00
<b>Celkem</b>		<b>1 323,00</b>

#### **4.4. Trvalé porosty:**

Na oceňovaných pozemcích p.č. 90/2, p.č. 205 a p.č. 206 se nachází několik trvalých porostů (především ovocných) různého druhu a stáří. Trvalé porosty jsou v podstatě samostatně neprodejné. Existence trvalých porostů je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.

## **C. P O S U D E K:**

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni provedení místního šetření 14.11.2012.

### **1. Obecná metodika stanovení hodnot :**

#### **1.1. Stanovení obvyklé ceny :**

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění.

OBVYKLÁ CENA - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

#### **1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m<sup>2</sup>]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby

- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

### **1.3. Metoda výnosová :**

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r<sub>1</sub> - r<sub>4</sub>)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

### **1.4. Metoda porovnávací :**

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu



zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor

- Zastavěná plocha

- Obestavěný prostor

## **2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :**

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu) a dále hodnota věcná. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u této nemovitosti by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

## **2.1. Věcná hodnota majetku :**

<b>Rodinný dům</b>					
Zastavěná plocha:	124	m <sup>2</sup>	Obestavěný prostor:	759,39	m <sup>3</sup>
Reprodukční hodnota:	3.037.560,-	Kč	JC:	4.000,-	Kč/m <sup>3</sup>
Opotřebení:	45,00	%	Rozestavěnost:	100,00	%
Časová cena stávající:	1.670.658,-	Kč	Časová cena budoucí:	-	Kč
<b>Vedlejší stavby + venkovní úpravy:</b>					
Časová cena stávající:	300.000,-	Kč	Časová cena budoucí:	-	Kč
<b>Pozemky:</b>					
Parcela / výměra (m <sup>2</sup> ):		Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ):		Celkem (Kč):	
St. 81/1 / 114		300,-		34.200,-	
St. 195 / 240		300,-		72.000,-	
90/2 / 65		100,-		6.500,-	
205 / 387		20,-		7.740,-	
206 / 517		20,-		10.340,-	
<b>Hodnota pozemku celkem:</b>		<b>130.780,-</b>		<b>Kč</b>	
<b>Věcná hodnota celkem:</b>		<b>2.101.438,-</b>		<b>Kč</b>	

## **2.2. Porovnávací hodnota majetku :**

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány nebo jsou v současné době nabízeny na realitním trhu. Jedná se o do jisté míry srovnatelné nemovitosti situované v okolí oceňované nemovitosti.

V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je pro zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.

Při stanovení porovnávací hodnoty rodinného domu č.p. 164 je uvažováno s pozemky p.č. St. 81/1, p.č. St. 195 a p.č. 90/2, jako s pozemky ve funkčním celku s předmětným domem a příslušenstvím (vedlejší stavby apod.). Pozemky p.č. St. 81/1 a p.č. St. 195 jsou z převážné části zastavěny stavbou oceňovaného rodinného domu a vedlejší stavby. Pozemek p.č. 90/2 slouží jako zahrada za domem.

Pozemky p.č. 205 a p.č. 206 jsou využívány jako zemědělské pozemky, nicméně se nejedná o rozsáhlou zemědělskou produkci, nýbrž o malé pozemky sloužící spíše jako zahrady. Porovnávací hodnota pozemků bude stanovena s ohledem na způsob využívání.

# 1) Rodinný dům včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 81/1, St. 195 a 90/2


## Srovnávací nemovitost č. 1:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: <b>18630</b>																																																																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Segment</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Typ</td> <td>rodinný dům</td> </tr> <tr> <td>Podtyp</td> <td>1 byt</td> </tr> <tr> <td>Speciální</td> <td>řadový</td> </tr> <tr> <td>Materiál. char.</td> <td>zdivná z cihel, tvámic, bloků</td> </tr> <tr> <td>Fyz. opotř.</td> <td>3. třetina životnosti</td> </tr> </tbody> </table>		Segment		Typ	rodinný dům	Podtyp	1 byt	Speciální	řadový	Materiál. char.	zdivná z cihel, tvámic, bloků	Fyz. opotř.	3. třetina životnosti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Základní charakteristiky nemovitosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům s bytem o velikosti 2+1 se zastaralým soc. zázemím. Dům je řadový vnitřní, přízemní, částečně podsklepený se sedlovou střechou s pál. krytinou. Dům je odhadem z 50. let, bez zásadních modernizací - výměna jednoho okna za plastové, oprava podlah v 90. letech. Elektřina je částečně původní a v části nová tažená v lištách na omítce. Dům je napojen na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod + studnu, veřejná kanalizace napojena není, možnost je, to samé platí pro zemní plyn. Vytápění je v současnosti ústřední s kotlem na tuhá paliva. Technický stav domu je průměrný, vnitřní vybavení je zastaralé.</p> <p>Dispoziční řešení:  1. PP: 2x sklep  1.NP: vstupní chodba, veranda, předstíh, 2x obytný pokoj, kuchyň, zadní chodba, WC, spíž, koupelna, kotelna.  /ŽP=146m2/</p> </td> </tr> </tbody> </table>			Základní charakteristiky nemovitosti	<p>Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům s bytem o velikosti 2+1 se zastaralým soc. zázemím. Dům je řadový vnitřní, přízemní, částečně podsklepený se sedlovou střechou s pál. krytinou. Dům je odhadem z 50. let, bez zásadních modernizací - výměna jednoho okna za plastové, oprava podlah v 90. letech. Elektřina je částečně původní a v části nová tažená v lištách na omítce. Dům je napojen na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod + studnu, veřejná kanalizace napojena není, možnost je, to samé platí pro zemní plyn. Vytápění je v současnosti ústřední s kotlem na tuhá paliva. Technický stav domu je průměrný, vnitřní vybavení je zastaralé.</p> <p>Dispoziční řešení:  1. PP: 2x sklep  1.NP: vstupní chodba, veranda, předstíh, 2x obytný pokoj, kuchyň, zadní chodba, WC, spíž, koupelna, kotelna.  /ŽP=146m2/</p>																																																																																			
Segment																																																																																																					
Typ	rodinný dům																																																																																																				
Podtyp	1 byt																																																																																																				
Speciální	řadový																																																																																																				
Materiál. char.	zdivná z cihel, tvámic, bloků																																																																																																				
Fyz. opotř.	3. třetina životnosti																																																																																																				
Základní charakteristiky nemovitosti																																																																																																					
<p>Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům s bytem o velikosti 2+1 se zastaralým soc. zázemím. Dům je řadový vnitřní, přízemní, částečně podsklepený se sedlovou střechou s pál. krytinou. Dům je odhadem z 50. let, bez zásadních modernizací - výměna jednoho okna za plastové, oprava podlah v 90. letech. Elektřina je částečně původní a v části nová tažená v lištách na omítce. Dům je napojen na elektřinu 220/380V, veřejný vodovod + studnu, veřejná kanalizace napojena není, možnost je, to samé platí pro zemní plyn. Vytápění je v současnosti ústřední s kotlem na tuhá paliva. Technický stav domu je průměrný, vnitřní vybavení je zastaralé.</p> <p>Dispoziční řešení:  1. PP: 2x sklep  1.NP: vstupní chodba, veranda, předstíh, 2x obytný pokoj, kuchyň, zadní chodba, WC, spíž, koupelna, kotelna.  /ŽP=146m2/</p>																																																																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Ceny</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cena reprodukční</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena věcná</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena výnosová</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>Cena administrat.</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cena administr. II:</td> <td style="text-align: right;">Kč</td> </tr> <tr> <td>- dle cen. předpisu II:</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Cena tržní</b></td> <td style="text-align: right;"><b>1 050 000,00 Kč</b></td> </tr> </tbody> </table>		Ceny		Cena reprodukční	Kč	Cena věcná	Kč	Cena výnosová	Kč	Cena administrat.	Kč	- dle cen. předpisu		Cena administr. II:	Kč	- dle cen. předpisu II:		<b>Cena tržní</b>	<b>1 050 000,00 Kč</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Poloha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Okres</td> <td>VY</td> <td>Statut</td> <td>obec</td> </tr> <tr> <td>Obec</td> <td></td> <td>Zbýšov</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Katastr. území</td> <td></td> <td>Zbýšov</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Počet obyvatel</td> <td></td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zóna</td> <td></td> <td>Rodinné domy</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Poloha v zóně</td> <td></td> <td>průměrná</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adresa nemov.</td> <td></td> <td>č.p. 6</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Stáří objektu :</td> </tr> </tbody> </table>			Poloha				Okres	VY	Statut	obec	Obec		Zbýšov		Katastr. území		Zbýšov		Počet obyvatel		0		Zóna		Rodinné domy		Poloha v zóně		průměrná		Adresa nemov.		č.p. 6		Stáří objektu :																																														
Ceny																																																																																																					
Cena reprodukční	Kč																																																																																																				
Cena věcná	Kč																																																																																																				
Cena výnosová	Kč																																																																																																				
Cena administrat.	Kč																																																																																																				
- dle cen. předpisu																																																																																																					
Cena administr. II:	Kč																																																																																																				
- dle cen. předpisu II:																																																																																																					
<b>Cena tržní</b>	<b>1 050 000,00 Kč</b>																																																																																																				
Poloha																																																																																																					
Okres	VY	Statut	obec																																																																																																		
Obec		Zbýšov																																																																																																			
Katastr. území		Zbýšov																																																																																																			
Počet obyvatel		0																																																																																																			
Zóna		Rodinné domy																																																																																																			
Poloha v zóně		průměrná																																																																																																			
Adresa nemov.		č.p. 6																																																																																																			
Stáří objektu :																																																																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Charakteristiky obce</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Elektřina</td> <td>ano</td> <td>Služby</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Vodovod</td> <td>ano</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kanalizace</td> <td>ano</td> <td>Škola</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Plyn</td> <td>ano</td> <td>Lékař</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Kabel TV</td> <td>ne</td> <td>Prac. přílež.</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Železnice</td> <td>ano</td> <td>Pošta</td> <td>ne</td> </tr> <tr> <td>Autobus</td> <td>ano</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od města v km:</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vzdálenost od okr. města v km:</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rok:</td> <td>2012</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Obyvatel.</td> <td>566</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Rod. domy</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Byty</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Charakteristiky obce				Elektřina	ano	Služby	ne	Vodovod	ano	Škola	ne	Kanalizace	ano	Škola	ne	Plyn	ano	Lékař	ne	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ano	Pošta	ne	Autobus	ano			Vzdálenost od města v km:			0	Vzdálenost od okr. města v km:			0	Rok:	2012			Obyvatel.	566	0	0	Rod. domy	0	0	0	Byty	0	0	0	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="6" style="text-align: center;">Časové údaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Délka obchodu (měsíce):</td> <td colspan="5" style="text-align: right;">6</td> </tr> <tr> <td>Obchod proběhl dne:</td> <td colspan="5" style="text-align: right;">31.8.2011</td> </tr> <tr> <td>Záznam vypracován dne:</td> <td colspan="5" style="text-align: right;">15.2.2012</td> </tr> <tr> <td>Záznam přijat do databáze dne</td> <td colspan="5" style="text-align: right;">23.4.2012</td> </tr> </tbody> </table>			Časové údaje						Délka obchodu (měsíce):	6					Obchod proběhl dne:	31.8.2011					Záznam vypracován dne:	15.2.2012					Záznam přijat do databáze dne	23.4.2012															
Charakteristiky obce																																																																																																					
Elektřina	ano	Služby	ne																																																																																																		
Vodovod	ano	Škola	ne																																																																																																		
Kanalizace	ano	Škola	ne																																																																																																		
Plyn	ano	Lékař	ne																																																																																																		
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																																		
Železnice	ano	Pošta	ne																																																																																																		
Autobus	ano																																																																																																				
Vzdálenost od města v km:			0																																																																																																		
Vzdálenost od okr. města v km:			0																																																																																																		
Rok:	2012																																																																																																				
Obyvatel.	566	0	0																																																																																																		
Rod. domy	0	0	0																																																																																																		
Byty	0	0	0																																																																																																		
Časové údaje																																																																																																					
Délka obchodu (měsíce):	6																																																																																																				
Obchod proběhl dne:	31.8.2011																																																																																																				
Záznam vypracován dne:	15.2.2012																																																																																																				
Záznam přijat do databáze dne	23.4.2012																																																																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Rozměrové a cenové charakteristiky</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="vertical-align: top;"><b>Stavby</b></td> <td>Popis</td> <td>Váha</td> <td>PP</td> <td>UP</td> <td>JCPP</td> <td>JCUP</td> </tr> <tr> <td>celkem</td> <td>1,0</td> <td>136</td> <td>353,6</td> <td>5 183</td> <td>1 993</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Celkový obestavěný prostor</td> <td colspan="3" style="text-align: right;">792</td> </tr> <tr> <td colspan="3">JC obestavěného prostoru</td> <td colspan="3" style="text-align: right;">890</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Celková cena staveb:</td> <td colspan="3" style="text-align: right;">704 900,00 Kč</td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="vertical-align: top;"><b>Pozemky</b></td> <td>Popis</td> <td>SC</td> <td>Výměra</td> <td colspan="2">USC</td> </tr> <tr> <td>celkem</td> <td>700</td> <td>493</td> <td colspan="2">700</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Celková cena pozemků:</td> <td colspan="3" style="text-align: right;">345 100,00 Kč</td> </tr> </tbody> </table>		Rozměrové a cenové charakteristiky				<b>Stavby</b>	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP	celkem	1,0	136	353,6	5 183	1 993					0	0					0	0					0	0					0	0	Celkový obestavěný prostor			792			JC obestavěného prostoru			890			Celková cena staveb:			704 900,00 Kč			<b>Pozemky</b>	Popis	SC	Výměra	USC		celkem	700	493	700																	Celková cena pozemků:			345 100,00 Kč			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">Názor autora záznamu</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Realizovaná tržní cena je:</td> <td>optimální</td> </tr> <tr> <td>Uvedená informace o tržní ceně</td> <td>ověřená, jistá</td> </tr> </tbody> </table>			Názor autora záznamu		Realizovaná tržní cena je:	optimální	Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá
Rozměrové a cenové charakteristiky																																																																																																					
<b>Stavby</b>	Popis	Váha	PP	UP	JCPP		JCUP																																																																																														
	celkem	1,0	136	353,6	5 183		1 993																																																																																														
					0		0																																																																																														
					0		0																																																																																														
					0	0																																																																																															
					0	0																																																																																															
Celkový obestavěný prostor			792																																																																																																		
JC obestavěného prostoru			890																																																																																																		
Celková cena staveb:			704 900,00 Kč																																																																																																		
<b>Pozemky</b>	Popis	SC	Výměra	USC																																																																																																	
	celkem	700	493	700																																																																																																	
Celková cena pozemků:			345 100,00 Kč																																																																																																		
Názor autora záznamu																																																																																																					
Realizovaná tržní cena je:	optimální																																																																																																				
Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá																																																																																																				



Prodejní cena činila v 8/2011 částku 1.050.000,- Kč, tj. 7.720,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy vč. pozemkového zázemí.

## Srovnávací nemovitost č. 2:

Záznam databáze MOISES				Záznam číslo: <b>19139</b>																																																																																		
<b>Segment</b> Typ: rodinný dům Podtyp: 1 byt Speciální: řadový Materiál. char.: zděná z cihel, tvámic, bloků Fyz. opotř.: 3. třetina životnosti		<b>Základní charakteristiky nemovitosti</b> Rodinný dům je přízemní částečně podsklepený řadový koncový objekt zastřešený sedlovou a plochou střechou. RD obsahuje 1 bytovou jednotku 5+1. Dispoziční řešení: 1.PP: sklep, schodiště 1.NP: zádveň, chodba, kuchyň, obývací pokoj, 4x pokoj, WC, 2x koupelna, komora, kotelna, chodba Objekt je napojen na rozvody elektro, plynu a dešťové komunikace, vody ze studny, splašková kanalizace do septiku. Technický stav zhoršený, zejména krov + střešní krytina ve špatném technickém stavu.																																																																																				
<b>Ceny</b> Cena reprodukční Kč Cena věcná Kč Cena výnosová Kč Cena administrat. Kč - dle cen. předpisu Cena administr. II: Kč - dle cen. předpisu II: Cena tržní <b>740 000,00 Kč</b>																																																																																						
<b>Poloha</b> Okres: PV Statut: obec Obec: Drahaný Katastr. území: Drahaný Počet obyvatel: 548 Zóna: Rodinné domy Poloha v zóně: průměrná Adresa nemov.: není <b>Stáří objektu:</b> cca 80 let, v roce 1970 zadní přístavba objektu, nové rozvody ZT a ÚT, nová fasáda. Před 20 lety plynofikace objektu a rekonstrukce koupelny, v roce 2010 nová plastová okna, jinak bez větších		<b>Časové údaje</b> Délka obchodu (měsíce): Obchod proběhl dne: 28.2.2012 Záznam vypracován dne: 8.4.2012 Záznam přijat do databáze dne: 28.7.2012																																																																																				
<b>Charakteristiky obce</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Elektrina</td><td>ne</td><td>Služby</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Vodovod</td><td>ano</td><td>Škola</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Kanalizace</td><td>ne</td><td>Škola</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Plyn</td><td>ne</td><td>Lékař</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Kabel TV</td><td>ne</td><td>Prac. přílež.</td><td>ne</td></tr> <tr> <td>Železnice</td><td>ne</td><td>Pošta</td><td>ano</td></tr> <tr> <td>Autobus</td><td>ne</td><td></td><td></td></tr> </table> Vzdálenost od města v km: 0 Vzdálenost od okr. města v km: 0 Rok: Obyvatel: 0 0 0 Rod. domy: 0 0 0 Byty: 0 0 0		Elektrina	ne	Služby	ne	Vodovod	ano	Škola	ne	Kanalizace	ne	Škola	ano	Plyn	ne	Lékař	ano	Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne	Železnice	ne	Pošta	ano	Autobus	ne			<b>Rozměrové a cenové charakteristiky</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Stavby</th><th>Popis</th><th>Váha</th><th>PP</th><th>UP</th><th>JCPP</th><th>JCUP</th></tr> <tr> <td></td><td>obytné</td><td>1,0</td><td>132,7</td><td></td><td>4 883</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td>sklepni</td><td>0,5</td><td>10,88</td><td></td><td>2 442</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td></tr> </table> Celkový obestavěný prostor: 829 JC obestavěného prostoru: 813 Celková cena staveb: 674 600,00 Kč <b>Pozemky</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>Popis</th><th>SC</th><th>Výměra</th><th>USC</th></tr> <tr> <td>staveb.pl.</td><td>200</td><td>267</td><td>200</td></tr> <tr> <td>zahrada</td><td>200</td><td>60</td><td>200</td></tr> </table> Celková cena pozemků: 65 400,00 Kč			Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP		obytné	1,0	132,7		4 883	0		sklepni	0,5	10,88		2 442	0						0	0						0	0						0	0	Popis	SC	Výměra	USC	staveb.pl.	200	267	200	zahrada	200	60	200
Elektrina	ne	Služby	ne																																																																																			
Vodovod	ano	Škola	ne																																																																																			
Kanalizace	ne	Škola	ano																																																																																			
Plyn	ne	Lékař	ano																																																																																			
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne																																																																																			
Železnice	ne	Pošta	ano																																																																																			
Autobus	ne																																																																																					
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP																																																																																
	obytné	1,0	132,7		4 883	0																																																																																
	sklepni	0,5	10,88		2 442	0																																																																																
					0	0																																																																																
					0	0																																																																																
					0	0																																																																																
Popis	SC	Výměra	USC																																																																																			
staveb.pl.	200	267	200																																																																																			
zahrada	200	60	200																																																																																			
<b>Názor autora záznamu</b> Realizovaná tržní cena je: optimální Uvedená informace o tržní ceně: ověřená, jistá																																																																																						

Prodejní cena činila v 2/2012 částku 740.000,- Kč, tj. 5.582,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy vč. pozemkového zázemí.



**Srovnávací nemovitost č. 3:** Nabídka prodeje RD v obci Drysice, okres Vyškov – 11 km Vyškov, 16 km Prostějov, 5 min. D1. Jedná se o rohový, přízemní rodinný domek o velikosti 2+1 se zahrádkou, hospodářskými budovami, vjezdem. V roce 1998 provedena generální rekonstrukce. Dům má sedlovou střechou s možností dalšího rozšíření. Nemovitost je vhodná k trvalému bydlení nebo k rekreaci. IS: elektřina 230/400V, veřejný vodovod, kanalizace, topení ústřední plynové. V obci sportovní a volnočasové aktivity, nový kulturní dům, obchod, MŠ, bus, IDS, zdravotní středisko. Užitná plocha domu je 194 m<sup>2</sup> a celková plocha pozemků je 5.119 m<sup>2</sup>. Nabídková cena realitní kanceláře je 650.000,- Kč, tj. 3.350,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy domu včetně pozemkového zázemí.



**Srovnávací nemovitost č. 4:** Nabídka prodeje rodinného domu 5+1 v řadové zástavbě v obci Radslavice, v části obce Radslavičky (okres Vyškov). Nemovitost je situována na okraji obce, v klidné části. Dispozice: 1.NP - kuchyně, ložnice, dětský pokoj, zádveří, pokoj, koupelna, WC, průjezd 2.NP - obytná místnost a půdní prostory. Podlahy: beton, dřevo, dlažba. Okna dřevěná. Dvůr je vydlážděn. Terasovitá zahrada. Nemovitost je určena k rekonstrukci. Vytápění - kotel na tuhá paliva, plynový kotel a elektrický kotel s rozvody ústředního topení. Dům je napojen na obecní vodovod. Kanalizace - do septiku. Dům je podsklepen. Zahrada o výměře 395 m<sup>2</sup> s ovocnými stromy. Další: kůlna, sklad. Užitná plocha domu je 140 m<sup>2</sup> a celková plocha pozemků je 649 m<sup>2</sup>. Nabídková cena realitní kanceláře je 479.000,- Kč, tj. přibližně 3.421,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy domu včetně pozemkového zázemí.



**Srovnávací nemovitost č. 5:** Nabídka prodeje RD 2+1 v obci Pustiměř, okres Vyškov. Objekt je určený k rekonstrukci. Dispozice domu: předsíň, 2x pokoj, komora, kuchyně. Uzavřený dvůr s vraty do ulice, na dům navazují přístavky – dva chlévy a krytá část (otevřená kůlna). IS: elektřina, plyn, kanalizace obecní, voda obecní, topení – lokální plynové WAW. Na domě provedeno zateplení + nová fasáda z ulice a nová plastová okna z ulice. Naproti domu se nachází oplocená upravená zahrada s možností stání auta. Dům se nachází v centru obce – v obci mateřská a základní škola, lékař (praktický, dětský, zubař), pošta, prodejna potravin. Užitná plocha domu je 100 m<sup>2</sup> a celková plocha pozemků je 497 m<sup>2</sup>.

Nabídková cena realitní kanceláře je 850.000,- Kč, tj. 8.500,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy domu včetně pozemkového zázemí.



### **Výpočet a komentář :**

Porovnávací hodnota je stanovena s využitím výše uvedených srovnávacích nemovitostí po zvážení a srovnání jejich charakteristik. Jednotková cena zohledňuje především stavebně technický stav domu, provedené rekonstrukce, lokalitu, poměrně malé pozemkové zázemí ve funkčním celku se stavbou a potenciál ve formě půdního prostoru. Rovněž je v jednotkové ceně zahrnuto poměrně rozsáhlé příslušenství ve formě objektu garáže, dílny a kůlny, dále pak zemního sklepa a dalších menších hospodářských objektů. Výsledná porovnávací hodnota oceňované nemovitosti je tak stanovena ve výši 7.000,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy domu (podlahová plocha neobytných prostor - verandy je uvažována s koeficientem 0,5 a stavebně neupravených prostor ve 2.NP – skladu s koef. 0,3) vč. pozemkového zázemí.

Výpočet :  $7.000,- \text{ Kč/m}^2 \times 98,45 \text{ m}^2 = 689.150,- \text{ Kč}$ .

### **2) Zemědělské pozemky využívané jako zahrada**

#### **Srovnávací nemovitost č. 6:**

Pozemky v k.ú. Křižanovice u Bučovic, okres Vyškov, Jihomoravský kraj o celkové výměře 55.970 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou využívány výhradně k zemědělské činnosti. Dle kupní smlouvy sepsané na jaře roku 2010 činila prodejní cena za tyto pozemky částku 14,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### **Srovnávací nemovitost č. 7:**

Zemědělské pozemky v k.ú. Syrovice, Sobotovice, Trboušany a Bratčice, okres Brno-venkov, kraj Jihomoravský. Výkup zemědělských pozemků od fyzických osob zemědělskou společností, která na nich hospodařila na základě nájemních smluv. Jednalo se o 99.859 m<sup>2</sup> v k.ú. Syrovice, 33.866 m<sup>2</sup> v k.ú. Sobotovice, 48.757 m<sup>2</sup> v k.ú. Trboušany a 61.713 m<sup>2</sup> v k.ú. Bratčice. Cena nebyla jednotná, vzhledem k celé řadě prodávajících a jejich odlišných požadavcích a vyjednávacím schopnostem, ale pohybovala se v rozmezí 10 až 15,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### **Srovnávací nemovitost č. 8:**

Zemědělský pozemek v k.ú. Rašovice u Bučovic, okres Vyškov, Jihomoravský kraj o výměře 2.299 m<sup>2</sup>. Prodejní cena činila v březnu 2009 částku 22.530,- Kč, tj. 9,80 Kč/m<sup>2</sup>.

**Srovnávací nemovitost č. 9:**

Zemědělský pozemek v k.ú. Bratčice, okres Brno-venkov, Jihomoravský kraj o celkové výměře 3.345 m<sup>2</sup>. Prodejní cena činila v červnu 2010 částku 33.450,- Kč, tj. 10,00 Kč/m<sup>2</sup>.

**Srovnávací nemovitost č. 10:**

Prodej orné půdy v obci Ivanovice na Hané. Celková plocha pozemku je 1.622 m<sup>2</sup>. Pozemek momentálně zatravněn, možnost využití i jako zahrada. Přes část pozemku vede plyn. Nabídková cena realitní kanceláře je 50.000,- Kč, tj. 30,83 Kč/m<sup>2</sup>.

**Komentář k zemědělským pozemkům (zahrada):**

Porovnávací hodnota oceňovaných zemědělských pozemků využívaných v současné době jako zahrada bude určena s pomocí analýzy výše uvedených srovnávacích nemovitostí. Interval, v němž se pohybují prodejní ceny 1 m<sup>2</sup> pozemků využívaných čistě jako orná půda, je přibližně od 10,- Kč/m<sup>2</sup> do 15,- Kč/m<sup>2</sup>, u pozemků alternativně využitelných i jako zahrada lze uvažovat s cenou vyšší, což je dáno zejména atraktivností lokality, svažitostí terénu, situováním svahu (pozemku). V tomto konkrétním případě se ovšem nejedná o běžnou zemědělskou půdu, která by byla součástí většího celku obdělávaného buď zemědělským družstvem, nebo soukromými podnikateli. Pozemky p.č. 205 a p.č. 206 se nachází v malé lokalitě, ze tří stran ohraničené silnicí, je zde tedy možnost pouze menší zemědělské „výroby“ resp. využití pouze jako zahrada – nelze obdělávat větší zemědělskou technikou. Vzhledem k umístění a dispozici pozemků, nelze předpokládat jiné budoucí využití.

Jednotková porovnávací hodnota je u zemědělských pozemků p.č. 205 a p.č. 206, využívaných jako zahrady stanovena s přihlédnutím k výše uvedeným srovnávacím nemovitostem, resp. k cenám běžně obchodovaným za zemědělskou půdu v dané lokalitě, ovšem rovněž s přihlédnutím k cenám těchto pozemků dle kódu BPEJ – tyto pozemky evidované jako zahrada jsou bonitovány kódem 30110 s přiřazenou jednotkovou cenou 15,37 Kč/m<sup>2</sup>. Na tyto pozemky nelze tedy pohlížet jako na běžné zemědělské pozemky, ale spíše jako na zahrady (malá výměra, nepřístupné pro větší zemědělskou techniku). Do výpočtu je tedy stanovena porovnávací hodnota ve výši 20,- Kč/m<sup>2</sup>.

## Rekapitulace porovnávacích hodnot oceňovaných nemovitostí

Stavba	Porovnávací hodnota celkem (Kč)
Rodinný dům č.p. 164 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 81/1, p.č. St. 195 a p.č. 90/2	689 150,00
<b>Porovnávací hodnota staveb celkem (Kč)</b>	<b>689 150,00</b>

Parcela č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku, způsob využití	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )	Porovnávací hodnota celkem (Kč)
205	387	Zahrada	20,00	7 740,00
206	517	Zahrada	20,00	10 340,00
Výměra celkem (m <sup>2</sup> )	904			
<b>Porovnávací hodnota pozemků celkem (Kč)</b>				<b>18 080,00</b>

**Rodinný dům č.p. 164 s příslušenstvím a pozemky, vše v k.ú. a obci Drysice – celkem :**

Porovnávací hodnota	707 230,- Kč
---------------------	--------------

### **2.3. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti**

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

#### **Majetek má následující silné stránky:**

- Příslušenství v podobě vedlejší stavby dílny, garáže a skladu (kůlny)
- Dostatečná občanská vybavenost v místě
- Dobrý stavebně technický stav domu s pravidelnou údržbou
- Po technické i právní stránce vyřešený přístup k nemovitosti

#### **Mezi slabé stránky patří:**

- Vytápění pouze lokální – krbová kamna
- Poměrně malé pozemkové zázemí u domu
- Umístění na okraji obce, před domem pouze částečně zpevněná přístupová cesta

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny nemovitého majetku jako celku odhadnut na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) ve výši 700.000,- Kč.

**Rodinný dům č.p. 164 s příslušenstvím a pozemky, vše v k.ú. a obci Drysice – celkem :**

<b>Obvyklá cena</b>	<b>700.000,- Kč</b>
---------------------	---------------------



## **D. Z Á V Ě R :**

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to rodinného domu č.p. 164 na pozemku p.č. St. 195 a stavby bez č.p./č.e. na pozemku p.č. St. 81/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 81/1, p.č. St. 195, p.č. 90/2, p.č. 205 a p.č. 206, vše v k.ú. a obci Drysice, Jihomoravský kraj odhadujeme ve výši:

**700.000,- Kč**

*Slovy: Sedmsettisíc korun českých*

Z toho obvyklou cenu zemědělských pozemků p.č. 205 a p.č. 206 v k.ú. a obci Drysice, Jihomoravský kraj odhadujeme ve výši:

**18.000,- Kč**

*Slovy: Osmnácttisíc korun českých*

V Brně dne 15.11.2012

### **Seznam příloh :**

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN – LV č. 937
4. Výřez z katastrální mapy

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 29 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

## **ZNALCKÁ DOLOŽKA**

*Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/ 92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.*

*Znalecký posudek zapsán pod číslem 272/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kancelář (ústavem).*

*Odměna účtována přiloženou fakturou.*

**Ing. Vítězslav Drkal**  
*zodpovědný zpracovatel*

**Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.**  
*vedoucí znaleckého ústavu*

**Příloha č. 1**

**FOTODOKUMENTACE ze dne 14.11.2012**



Foto č. 1, 2 : Pohled na objekt z přední strany



Foto č. 3 : Vedlejší stavba – dílna, garáž a kůlna



Foto č. 4 : Zahrada za domem



Foto č. 5 : Hospodářská stavba u domu



Foto č. 6 : Dvůr



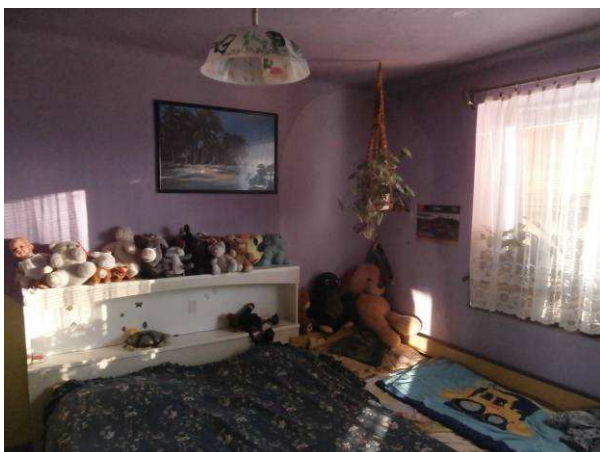


Foto č. 7: Ložnice



Foto č. 8: Obývací pokoj



Foto č. 9 a č.10 : Kuchyně



Foto č. 11 : WC

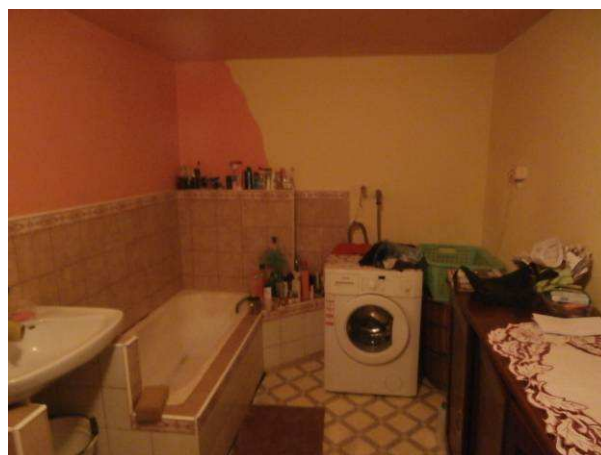


Foto č. 12 : Koupelna



Foto č. 13 : Dětský pokoj ve 2.NP



Foto č. 14: Sklad ve 2.NP



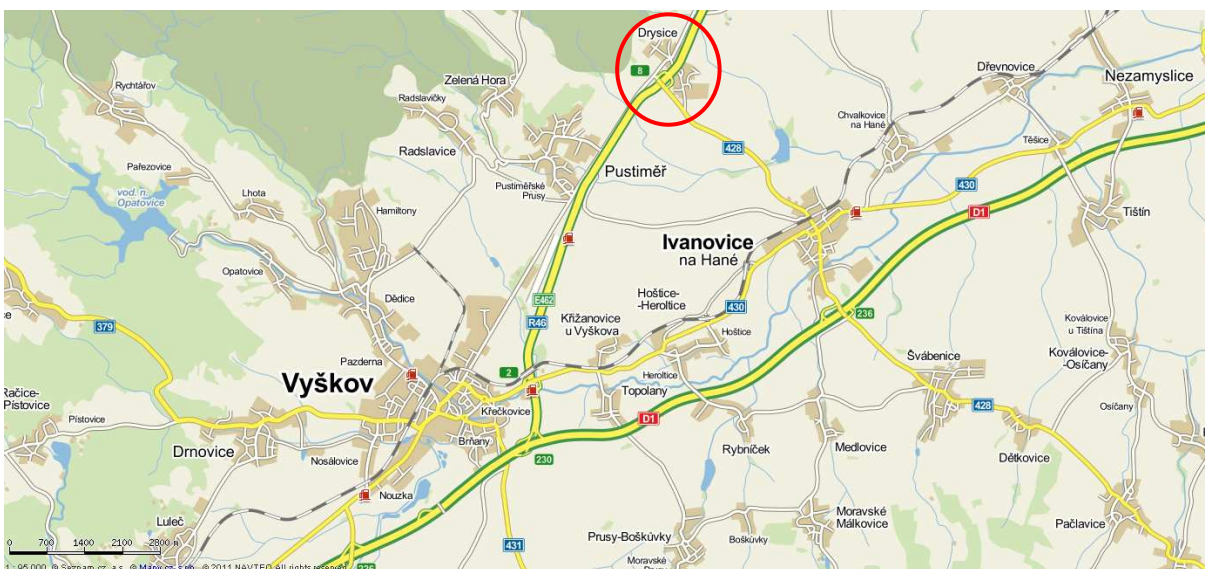
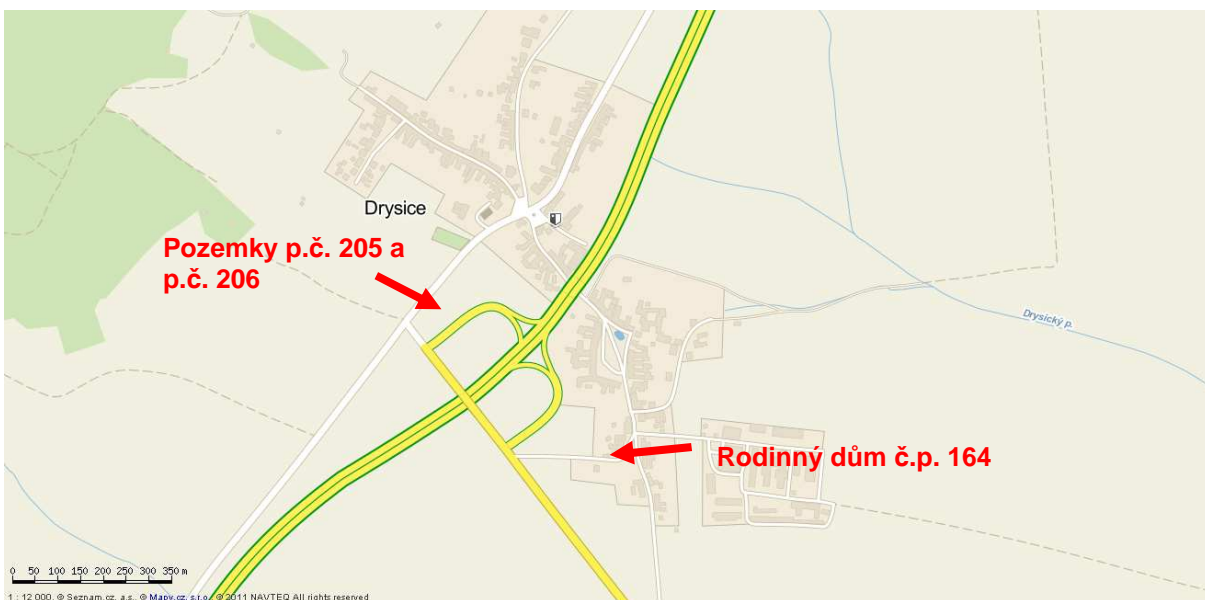
Foto č. 15 : Pozemky p.č. 205 a p.č. 206



Foto č. 16 : Pozemky p.č. 205 a p.č. 206

**Příloha č. 2**  
**SITUAČNÍ MAPY**







**Příloha č. 3**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 937**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2012 23:35:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 593010 Drysice  
Kat.území: 632724 Drysice List vlastnictví: 937  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště 5	25381156	

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 81/1	114	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 195	240	zastavěná plocha a nádvoří		
90/2	65	zahrada		zemědělský půdní fond
205	387	zahrada		zemědělský půdní fond
206	517	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Drysice, č.p. 164		bydlení		St. 195
bez čp/če		bydlení		St. 81/1

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Zástavní právo smluvní	
- k zajištění pohledávky a příslušenství do výše 784 000,-Kč	
- zajištění budoucí pohledávky do celkové výše 784 000,-Kč, do 31.12.2028	
MIDESTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Stavba: Drysice, č.p. 164	Z-13661/2011-712
Brno-střed - Trnitá, 602 00 Brno 2, Stavba: bez čp/če na parc.	Z-13661/2011-712
RČ/IČO: 27685098	St. 81/1
	Parcela: 206
	Parcela: 205
	Parcela: St. 195
	Parcela: St. 81/1
	Parcela: 90/2
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2008.	V-7411/2008-712
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 25.08.2011.	Z-13661/2011-712

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.  
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2012 23:35:02

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.11.2008.

V-6949/2008-712

Pro: OLPE MONEY s.r.o., Kopánky 1232, Mařatice, 686 05 Uherské  
Hradiště 5

**RČ/IČO: 25381156**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
90/2	30110	65
205	30110	387
206	30110	517

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.10.2012 23:50:39

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Řízení PÚ: .....

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.  
strana 2

**Příloha č. 4**

**VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY**

