

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 10794-264/2015

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 159** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hradčany, č.p. 39, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 159), a dále pozemku **p.č. 161** - zahrada, vše v k.ú. Hradčany u Prostějova, obec Hradčany-Kobeřice, okres Prostějov.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Tomek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Třebíč
Bráfova 471/58
674 01 Třebíč
IČ: 14678179
DIČ: CZ6105050534

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 093 Ex 3324/10-63**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.1.2015 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 12.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 29.12.2014 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Tomek**, č.j. **093 Ex 3324/10-63**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 159** – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hradčany, č.p. 39, rod.dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 159), a dále pozemku **p.č. 161** - zahrada, vše v k.ú. Hradčany u Prostějova, obec Hradčany-Kobeřice, okres Prostějov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 16.1.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 nedávno 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 6 měsíců. 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. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.1.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a povinné, paní Boženy Čurejové a manžela, pana Gustáva Čureje.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 95, pro k.ú. Hradčany u Prostějova, obec Hradčany-Kobeřice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 16.1.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hradčany u Prostějova, obec Hradčany-Kobeřice, okres Prostějov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 16.1.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

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. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. 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:

Kraj: Olomoucký
Okres: Prostějov
Obec: Hradčany-Kobeřice
Katastrální území: Hradčany u Prostějova (646709)

List vlastnictví číslo: 95

Vlastník:

Společné jmění manželů
Čureja Gustáv a Čurejová Božena
Obráncov Mieru 513/12, Stará Ľubovňa, Slovensko

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 39 s příslušenstvím

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Hradčany-Kobeřice, v místní části Hradčany, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Hradčany-Kobeřice 39, 798 07 Hradčany-Kobeřice - Hradčany. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikaci). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 456 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc a přes pozemek p.č. 155 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Hradčany-Kobeřice, Hradčany 14, 79807 Hradčany-Kobeřice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a vlastní žumpu na vyvážení. Dle sdělení povinné v obci Hradčany-Kobeřice je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s podstandardním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 1935. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Byly vyměněny okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav).

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:

- žumpa
- přístupový chodník dlažba
- přípojky IS

II) Pozemek p.č. 161

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 161** - zahrada, v k.ú. Hradčany u Prostějova, obec Hradčany-Kobeřice, okres Prostějov., který je situován v okrajové zastavěné části obce Hradčany-Kobeřice. Pozemek je situovaný v rovinném terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 456 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc a přes pozemek p.č. 155 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Hradčany-Kobeřice, Hradčany 14, 79807 Hradčany-Kobeřice. Ke dni ocenění nemá obec Hradčany-Kobeřice platný územní plán.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Při pravé hranici pozemku (pohled z přístupové komunikace) je situována vedlejší stavba pod plochou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- sušák na prádlo

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 39
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek p.č. 159
 - b) Pozemek p.č. 161
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	I. Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,700$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 39 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$6,31 \times 8,54 + 3,05 \times 3,00 + 3,30 \times 5,00$	=	79,54 m ²
Podkroví	6,31 × 8,54	=	53,89 m ²
Součet:		=	133,43 m ²

Podlažnost: 133,43 / 79,54 = 1,68

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$6,31 \times 8,54 \times 4,21 + 3,05 \times 3,00 \times 2,82 + 3,30 \times 5,00 \times 2,72$	=	297,55 m ³
Zastřešení	$6,31 \times 8,54 \times 3,33 \times 0,50$	=	89,72 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	387,27 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – kamenné bez izolací	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená (poškozená)	3,40 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody), pozinkované (parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břizolitové	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna, WC, kuchyně)	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Nevyskytuje se
12. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – prkenné (původní)	2,20 %	Podstandardní
15. Podlahy ostatních místností – plovoucí podlahy, keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – lokální kamny na tuhá paliva	5,20 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace – 230V	4,30 %	Podstandardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – studená a teplá (odpojeno)	3,20 %	Podstandardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler (nefunkční)	1,90 %	Podstandardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – odkanalizování z WC a z koupelny	3,10 %	Podstandardní
23. Vybavení kuchyně – kamny na tuhá paliva	0,50 %	Podstandardní
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo	4,10 %	Podstandardní
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Olomoucký
Obec: Hradčany-Kobeřice
Počet obyvatel: 449
Základní cena (ZC): 1 516,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
7 Zákl. příslušenství v RD	II. Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	-0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1935
 Stáří stavby (y): 80
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení (I_v = (1 + ∑_{i=1}¹² V_i) × V₁₃): 0,304

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 460,86 Kč/m³

Index trhu (I_T):	0,700	
Index polohy (I_P):	1,030	
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:		
CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 387,27 × 460,86 × 0,700 × 1,030	=	128 682,10 Kč
Rodinný dům č.p. 39 – určená cena:		128 682,10 Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

2.a.1) Pozemek p.č. 159 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Hradčany-Kobeřice

Název okresu: Prostějov

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,300,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 256,13 \text{ Kč/m}^2$

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 81 \text{ m}^2$

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: I_T = 0,700

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 1,030$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,721$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 184,6697 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
159	Zastavěná plocha a nádvoří	81	14 958,25

Pozemek p.č. 159 – určená cena: 14 958,25 Kč

2.a.2) Pozemek p.č. 161 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
161	Zahrada	35600	437	15,77	15,7700	6 891,49

Pozemek p.č. 161 – určená cena: 6 891,49 Kč

Ceny pozemků:

- a) Pozemek p.č. 159 14 958,25 Kč
- b) Pozemek p.č. 161 6 891,49 Kč

Cena pozemků činí celkem: 21 849,74 Kč

Cena po zaokrouhlení: 21 850,- 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 inzerce 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, příhraničí, 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 apod.),
- 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 Dřevnovice, okres Prostějov

Lokalita: Obec Dřevnovice se nachází 22 km jižně od města Prostějov u dálnice D1 mezi Vyškovem 20 km a Kroměřížem 19 km. Popis: Jedná se o rodinný dům o dispozici 1+1. Vjezd na pozemek je z obecní komunikace. Po vstupu do domu je prostorná chodba, ze které je vpravo kuchyně, za níž je situována koupelna. Vlevo ze vstupní chodby je pokoj. Rovněž ze vstupní chodby je vstup do komory. Vytápění je lokální plynové (WAF), v kuchyni je přípojka pro plynový sporák. Voda je z vlastní studny, obecní přípojka vody je zavedena na pozemku.

Nabídková CENA: 349 000,- Kč

2) RD Vřesovice, okres Prostějov

Rodinný dům na okraji Vřesovic (10 km od Prostějova) určený ke kompletní rekonstrukci. V přízemí se nachází vstupní chodba, tři pokoje, kuchyně, koupelna a WC, v patře tři pokoje, balkon a vstup na půdu, kterou je možno také zobytnit. Na dvorku jsou dva přístavky, které lze ponechat nebo zbourat a zvětšit tak plochu dvora. Příjezd k domu je obecní. V obci MŠ i ZŠ.

Nabídková CENA: 440 000,- Kč

3) RD Hradčany-Kobeřice - Hradčany, okres Prostějov

Rodinný dům 2+1 a 1+1 v obci Hradčany, spadající pod obec Hradčany-Kobeřice (okres Prostějov). Nemovitost je situována v klidné části obce. Jedná se o nemovitost s bezbariérovým přístupem, ze smíšeného zspana se sedlovou střechou krytou taškami. Zastavěná i obytná plocha domu činí 159 m². Veškerá občanská vybavenost se nachází ve vzdálenosti 3 km, v městečku Brodek u Prostějova. Nemovitost je rozdělena na dvě bytové jednotky 1+1 a 2+1. Každá BJ má samostatný vchod. V bytě 1+1 se z chodby vchází do obytné místnosti, kuchyně, do koupelny a na toaletu. V bytě 2+1 se z chodby vstupuje je kuchyně, dvou obytných místností, do koupelny a na toaletu. O vytápění domu se starají plynová kamna WAF, elektrické přímotopy. Dům je napojen na obecní vodovod. Ohřev TUV dvěma elektrickými bojlerly. Odpady jsou svedeny do septiku.

Nabídková CENA: 449 000,- 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 rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refleктоval 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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- základní hygienické vybavení objektu neodpovídá současným požadavkům
- pouze lokální vytápění objektu
- obtížná možnost dalšího rozšíření objektu
- 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 (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Dřevnovice, okres Prostějov	
Výchozí cena (VC):	349 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	274 695,- Kč
Váha (V):	1,0
RD Vřesovice, okres Prostějov	
Výchozí cena (VC):	440 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	363 636,36 Kč
Váha (V):	1,0

RD Hradčany-Kobeřice - Hradčany, okres Prostějov	
Výchozí cena (VC):	449 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	353 404,17 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	274 695,- Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	330 578,51 Kč
Maximální jednotková cena:	363 636,36 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	330 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	330 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 330 000,- Kč

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 postíženy 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.

I) Rodinný dům č.p. 39 s příslušenstvím

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

II) Pozemek p.č. 161

Kladné stránky předmětu ocenění:

- možné napojení na dostupné inženýrské sítě: obecní vodovod, plynové vedení a elektro
- přístup je po zpevněné, veřejné komunikaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

- minimální občanská vybavenost obce
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 200,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 437 m² se dostáváme k hodnotě ve výši **90 000,- Kč** (zaokrouhlo).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

330 000,- + 90 000,- = **420 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	128 680,- Kč
Cena pozemků	21 850,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	150 530,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Rodinný dům č.p. 39 s příslušenstvím	330 000,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem - Pozemek p.č. 161	90 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

420 000,- Kč

Cena slovy: čtyřistadvacettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 12.2.2015

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10794-264/2015 samostatné evidenci znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy