

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1654-97/2014

O ceně nemovitosti, v místě a čase obvyklé, rekreační chaty č.e.78 a garáže bez č.e/č.p., včetně venkovních úprav, situované na pozemku parc.č.1524, 1523, 1371/219, 1371/53, 1371/98, obec Moravany, katastrální území Moravany u Brna, okres Brno-venkov. Pozemky jsou předmětem znaleckého posudku.



Objednatel znaleckého posudku:

Advokát, rozhodce pro spotřebitelské spory a
insolvenční správce, Pan Mgr.Ing. Ondřej Malý
Palackého 3048/124
612 00 Brno-město

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 20.10.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Antonín Fráňa
Havláskova 20
621 00 Brno
telefon: 603275694
e-mail: tonda.frana@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává v 2 vyhotoveních.

V Brně 4.11.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti, „Rekreační chaty, č.e.78”,

katastrální území Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno-venkov, včetně vedlejších staveb a venkovních úprav. Objekt RCH je situován na pozemku parc.č.1524 (zastavěná plocha a nádvoří), parc.č.1371/219 (zastavěná plocha a nádvoří, parc.č.1323 (ostatní plocha), 1371/53 (ostatní plocha a parc.č.1371/98 (ostatní plocha), dle výpisu z KN, LV č.182. Pozemky jsou předmětem ocenění - stejný vlastník.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění: na pozemku parc.č.1523 78
664 48 Moravany

Kraj: Jihomoravský
Okres: Brno-venkov
Obec: Moravany
Katastrální území: Moravany u Brna
Počet obyvatel: 2 371

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina - V obci jsou kompletní inž. sítě, ale nejsou dosažitelné v prostoru RCH. Zde je pouze el proud.	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce - Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce) - Zastávka je mimo oblast RCH.	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci - Žádná vybavenost - V oblasti není vybavenost.	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **303,48 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN.
Katastrální mapa.
Kolaudační rozhodnutí.
Informace z realitních serverů o prodeji obdobných nemovitostí.
Záznamy z místního šetření a zaměření stávajícího stavu.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Rajcsinec Petr, č.p.74, 58603 Beranov
ident. 730507/2753

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady jsou dostačující k provedení znaleckého posudku. Prohlídka a zaměření - nález byl proveden za přítomnosti pana Mgr. Ing. Ondřeje Malého.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost „Rekreační chata“ č.e.78, situovaná v prostoru rekreačních a zahrádkářských chat.

Přístup je po zpevněné i nezpevněné komunikaci-cestě od obce Moravany. Tato je přístupovou komunikací i k ostatním rekreačním a zahrádkářským chatám v této lokalitě. Tato cesta není během roku pravidelně udržována a její oprava a údržba je velmi závislá na jednotlivých vlastních okolních nemovitostech. Je možno konstatovat, že v zimním období je přístup-příjezd k oceňované rekreační chatě problematický.

Vstup na pozemek a k rekreační chatě je plotovými vraty z přístupové cesty. Pozemek je mírně svažité, ale přístup je zpevněn plochou ze zámkové dlažby. Pozemek je oplocen plotem z drátěného pletiva na ocelových sloupcích. Tato zpevněná plocha je v rozsahu od vstupních vrat až po plochu před chatou. Zde je tvořena terasou, která je srovnána do opěrné zdi z lomového kamene. Za vstupem navazuje na zpevněnou plochu objekt „Sklad“, který slouží k uskladnění materiálu, nářadí a parkování automobilu. Přístup ke vstupním dveřím chaty je ze zpevněné plochy _ terasy před chatou. Na pozemek v dolní části je přístup po venkovních dlážděných schodech. Terasa před chatou je nad opěrnou zdí opatřena dřevěným zábradlím. Vše je zdokumentováno viz. příloha - fotodokumentace.

Vstup do chaty je vstupními dveřmi z terasy před RCH do předsíně v 1NP. Zde jsou poměrně strmé, dřevěné schody do 2NP. Z předsíně je vstup do pokoje s kuchyňským koutem a jídelnou. V zadní části pokoje je sociální zařízení / sprchový kout, umyvadlo a splachovací záchod /. Je zde ještě menší pokoj-pracovna. Kuchyňský kout je vybaven linkou s dřezem a el. sporákem. Pokoj i jídelna mají okna na terasu před chatou. V 2NP je v celé půdorysné ploše jeden pokoj s krbem uprostřed místnosti. Při stěně je velmi strmé, dřevěné schodiště do podkroví. Pokoj má v celé čelní stěně okna a na boku dveře na zastřešenou terasu. V podkroví je jeden pokoj se střešními okny a oknem a dveřmi na zastřešenou terasu v čelní stěně.

Rekreační chata je zděná z cihelného zdiva, se sedlovou střechou, krytou pálenými taškami. Je izolována proti zemní vlhkosti, klempířské konstrukce jsou kompletní. Vybavenost je velmi dobrá, topení je ústřední s el. kotlem a ocel. radiátory, je zde rozvod teplé vody a sociální zařízení je skromné, ale dostatečné. V pokojích jsou podlahy zčásti dlažba a plovoucí. Dveře jsou hladké nebo prosklené, s obložkou, v 2NP je krb.

Stáří objektu v této stavební podobě je dle zjištění 7 let. Předmětná, RCH byla postavena a upravena /v rámci běžné údržby, oprav a vybavenosti/ na místě kde stál původní rekreační objekt a to s mírně odlišným půdorysem. Dle rozsahu a vybavenosti je RCH celoročně obyvatelná, velmi kvalitně stavěná a má přípojku el. proudu 400V s jističi. Zásobení vodou je z vlastní vrtané studny. Odkanalizování dešťové vody je na terén, svedení splaškových vod nebylo zjištěno/ nebyla předložena projektová dokumentace/. Okolí je zpevněno zámkovou dlažbou, terén je upraven a vyrovnán do opěrných zdí z lomového kamene.

Na objektu nebyly zjištěny žádné závady, je tedy bez zjevných vad, které by bránily využívání objektu, t.j. celoročnímu bydlení - rekreaci.

K objektu RCH přináleží vedlejší stavba „Sklad”. Tento objekt je zděný z cihelného zdiva, má příhradový krov, krytý pálenou krytinou. Je přízemní, nepodsklepený a vstup je výsuvnými garážovými vraty, bez el. pohonu. Podlaha je zde dlažba, je zde el. proud 400V s jističi. Objekt je využíván ke garážování a skladování materiálů a nářadí. Stáří je ve shodě s RCH t.j. 7 let. Je v dobrém stavu bez zjevných vad.

Porosty jsou převážně okrasné, při oplocení / tuje cca 20 ks a živý plot.

Veškeré technické znaky a vybavenost je vyspecifikována v oddíle „Posudek”.

Ocenění cenou v místě a čase obvyklou je provedeno variantním způsobem a to třemi metodami.

a) Cenový předpis pro rok 2014.

Tento předpis používá tzv. porovnávací metodu spočívající v hodnocení znaků. Zkušenosti z poslední doby ukazují, že se ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé (obecné).

Obvyklá cena - tržní cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty odlišovat. Např. v případě nutnosti rychlého prodeje (na základě usnesení soudu, nutnosti získání okamžité hotovosti apod.) se jedná o cenu v tísní a skutečná prodejní cena může být výrazně nižší.

Z tohoto důvodu lze cenu nemovitosti zjištěnou dle současného platného předpisu považovat za přiměřenou a proto za jednu z variant.

b) Výnosová metoda.

Další metodou pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je výnosová metoda. Tato se používá u nemovitostí, které jsou nebo mohou být pronajaty a tedy přináší nějaký zisk, výnos. Známe-li, nebo odhadneme průměrný příjem z pronájmu v daném čase, můžeme tuto metodu použít.

Tato metoda vyjadřuje hodnotu cele nemovitosti vč. příslušenství.

c) Porovnávací metoda.

Jako porovnávací nemovitosti jsou vybrány z realitní inzerce a případně již zrealizované prodeje, které svou velikostí, vybavením, typem a lokalitou odpovídají - blíží se oceňované nemovitosti.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata - celoročně obytná.

1.1.2. Rekreační chata se skladem- celoročně obytná.

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - Špatný přístup - příjezdová cesta je neudržovaná.	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Negativní změny - Příjezdová komunikace je nerovná a je předpoklad jejího zhoršení co do povrchu a průjezdnosti.	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Objekt není geodeticky správně zaměřen a je nutno provést nápravu.	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Ostatní neuvedené	VI	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Pouze na el. proud.	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nepevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Parkování je možné na vlastním pozemku.	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,714}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata - celoročně obytná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	7 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 006,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1NP:	8,80*8,20-2,65*1,55	=	68,05 m ²
2NP:	6,00*8,20	=	49,20 m ²
2NP:	2,80*7,80	=	21,84 m ²
Podkroví:	6,00*8,20	=	49,20 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	68,05 m ²	3,00 m
2NP:	49,20 m ²	2,80 m
2NP:	21,84 m ²	2,50 m
Podkroví:	49,20 m ²	1,90 m

Obestavěný prostor

1NP:	(8,80*8,20-2,65*1,55)*(3,00)	=	204,16 m ³
2NP:	(6,00*8,20)*(2,80)	=	137,76 m ³
2NP:	(2,80*7,80)*(2,50)	=	54,60 m ³
Podkroví:	(6,00*8,20)*(1,90)	=	93,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	490,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
-------------	----	----------------

0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby - .	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda , žumpa (septik) - Není vodovodní přípojka, kanalizace splašková je do žumpy, dešťová na terén.	II	0,00
5. Vybavení - WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout - WC splachovací a sprcový kout ve stavbě	IV	0,10
6. Vytápění stavby - Ostatní druhy vytápění - ÚT s el. kotlem kombinovaným s T vodou.	IV	0,10
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.) - Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - Drevník a zpevněné plochy z zámkové dlažby, opěrné stěny a oplocení.	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Nad 400 m2	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 7 let:

$$s = 1 - 0,005 * 7 = \mathbf{0,965}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,965 = \mathbf{1,226}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,840$

Index polohy pozemku $I_P = 0,850$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,006,- \text{ Kč/m}^3 * 1,226 = 2\,459,36 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 490,00 \text{ m}^3 * 2\,459,36 \text{ Kč/m}^3 * 0,840 * 0,850 = 860\,431,69 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 860 431,69 Kč

1.1.2. Rekreační chata se skladem- celoročně obytná.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

RCH - celoročně obytná.+ sklad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14: typ A
Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1NP	68,05	=	68,05
2NP	49,20	=	49,20
2NP	21,84	=	21,84
Podkroví	49,20	=	49,20
1NP-sklad	6,00*7,65	=	45,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1NP	68,05 m ²	3,00 m
2NP	49,20 m ²	2,80 m
2NP	21,84 m ²	2,50 m
Podkroví	49,20 m ²	1,90 m
1NP-sklad	45,90 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1NP	(68,05)*(3,00)	=	204,15 m ³
2NP	(49,20)*(2,80)	=	137,76 m ³
2NP	(21,84)*(2,50)	=	54,60 m ³
Podkroví	(49,20)*(1,90)	=	93,48 m ³
1NP-sklad	(6,00*7,65)*(3,40)	=	156,06 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	204,15 m ³
2NP	NP	137,76 m ³
2NP	NP	54,60 m ³
Podkroví	Z	93,48 m ³
1NP-sklad	NP	156,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		646,05 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100

2. Podezdívka jen u typu I	chybí	C	100
3. Obvodové stěny	zděné tl. 25 - 30 cm	S	100
4. Stropy	dřevěné spalné	S	100
5. Zastřešení	krov dřevěný vázaný	S	100
6. Krytina	plechová pozinkovaná	S	100
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
8. Úprava povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
9. Schodiště	dřevěné srtmé	P	100
10. Dveře	hladké plné dveře	S	100
11. Okna	dřevěná zdvojená okna	S	100
12. Podlahy	dlažba, plovoucí standartní	S	100
13. Vytápění	ústřední na el.	S	100
14. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
15. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
16. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
17. Rozvod propan-butanu	propan-butan	S	100
18. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
19. Záchod	splachovací	S	100
20. Okenice	chybí	C	100
21. Vnitřní vybavení	sprcha, umyvadlo	S	100
22. Ostatní		S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,60	100	1,00	5,60
2. Podezdívka jen u typu I	C	3,60	100	0,00	0,00
3. Obvodové stěny	S	25,30	100	1,00	25,30
4. Stropy	S	9,40	100	1,00	9,40
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20
6. Krytina	S	4,10	100	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	S	9,20	100	1,00	9,20
9. Schodiště	P	2,10	100	0,46	0,97
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,10	100	1,00	4,10
13. Vytápění	S	3,20	100	1,00	3,20
14. Elektroinstalace	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Rozvod vody	S	2,20	100	1,00	2,20
16. Zdroj teplé vody	S	0,90	100	1,00	0,90
17. Rozvod propan-butanu	S	0,20	100	1,00	0,20
18. Kanalizace	S	2,10	100	1,00	2,10
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	S	2,30	100	1,00	2,30
22. Ostatní	S	2,00	100	1,00	2,00
Součet upravených objemových podílů					93,37
Koeficient vybavení K_4 :					0,9337

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	5,60	100,00	1,00	5,60	6,00	90	150	60,00	3,6000
3. Obvodové stěny	S	25,30	100,00	1,00	25,30	27,10	20	80	25,00	6,7750
4. Stropy	S	9,40	100,00	1,00	9,40	10,07	20	80	25,00	2,5175
5. Zastřešení	S	9,20	100,00	1,00	9,20	9,85	20	70	28,57	2,8141
6. Krytina	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,39	7	40	17,50	0,7683
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,86	7	30	23,33	0,2006
8. Úprava povrchů	S	9,20	100,00	1,00	9,20	9,85	7	30	23,33	2,2980
9. Schodiště	P	2,10	100,00	0,46	0,97	1,04	7	80	8,75	0,0910
10. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,32	7	50	14,00	0,4648
11. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,57	7	50	14,00	0,7798
12. Podlahy	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,39	7	15	46,67	2,0488
13. Vytápění	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,43	7	20	35,00	1,2005
14. Elektroinstalace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,32	7	25	28,00	0,9296
15. Rozvod vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,36	7	20	35,00	0,8260
16. Zdroj teplé vody	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,96	7	20	35,00	0,3360
17. Rozvod propan-butanu	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,21	7	20	35,00	0,0735
18. Kanalizace	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,25	7	30	23,33	0,5249
19. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,43	7	30	23,33	0,1003
21. Vnitřní vybavení	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,46	7	30	23,33	0,5739
22. Ostatní	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,14	7	10	70,00	1,4980
Opotřebení:										28,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m ³]:	=	1 750,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,9337
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 390,20
Plná cena: 646,05 m ³ * 3 390,20 Kč/m ³	=	2 190 238,71 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 28,4 % /100)	*	0,716
RCH - celoročně obytná.+ sklad. - zjištěná cena	=	1 568 210,92 Kč

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

RCH - celoročně obytná.+ sklad.	1 568 210,92 Kč
	1 568 210,92 Kč
Nákladové ceny - celkem	= 1 568 210,92 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Ostatní nemovitosti
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 8,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Nájemné [Kč/měsíc]	Výnos [Kč]
1NP	208,10	640,-	11 098,67	133 184,-
Výnosy celkem				133 184,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 133 184,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 82 481,41 Kč
- výměra stavebního pozemku: 781,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 68,05 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 7 186,76 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 359,34 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

133 184,00 * 40 % - 53 273,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 79 551,06 Kč

Míra kapitalizace 8,00 % / 8,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 994 388,30 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 1 568 210,92 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 994 388,30 Kč

Rozdíl R = 573 822,62 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R = 1 051 770,56 Kč

Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu = 1 051 770,56 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1NP	7,65*6,00	=	45,90

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1NP	45,90 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1NP	(7,65*6,00)*(3,00)	=	137,70 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	137,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		137,70 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	stahovací bez el. pohonu	N	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	N	3,00	100	1,54	4,62
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,52
Koeficient vybavení K_4 :					1,0052

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0052
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 337,47**

Plná cena: 137,70 m³ * 2 337,47 Kč/m³ = **321 869,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 7 / 80 = 8,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 8,8 % / 100)

* 0,912

Nákladová cena stavby CS_N

= **293 545,09 Kč**

Koeficient pp

* 0,714

Cena stavby CS

= **209 591,19 Kč**

Sklad - zjištěná cena = **209 591,19 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku v_p = 1 001,00 m²

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,001,00) / 1\,001,00 = \mathbf{1,000}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace - Pozemek je nepříjemně svažité	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Snížená přístupnost pozemku.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,680}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Negativní změny - Příjezdová komunikace je nerovná a je předpoklad jejího zhoršení co do povrchu a průjezdnosti.	I	-0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,860}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Ostatní neuvedené	VI	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,595}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_p = 0,860 * 0,680 * 0,595 = \mathbf{0,348}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	303,48	0,348		105,61
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 1,000				

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1524	54,00	105,61	5 702,94
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1371/219	46,00	105,61	4 858,06
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1371/53	53,00	105,61	5 597,33
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1371/98	216,00	105,61	22 811,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1523	412,00	105,61	43 511,32
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					82 481,41

Pozemek - zjištěná cena = 82 481,41 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	82 481,41
Celková výměra pozemku	m ²	781,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	781,00

Cena pokryvné plochy porostů	Kč	82 481,41
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	5 361,29
Porosty - zjištěná cena		5 361,29 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata - celoročně obytná.

860 431,70 Kč

1.1.2. Rekreační chata se skladem- celoročně obytná.

1 051 770,60 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

229 814,90 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

82 481,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

82 481,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty

5 361,30 Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

5 361,30 Kč

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata - celoročně obytná.

860 431,70 Kč

1.1.2. Rekreační chata se skladem- celoročně obytná.

1 051 770,60 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Sklad

209 591,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 121 793,50 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

82 481,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

82 481,40 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3.1. Porosty	5 361,30 Kč
3. Ocenění trvalých porostů celkem	5 361,30 Kč
Celkem	2 209 636,20 Kč

Závěrečné ohodnocení:

a) Výpočet podle cenového předpisu:

Výsledná cena po zaokrouhlení dle §50 celkem : 1.157.870.- Kč
(slovy: Jedenmilionjedenstopadesátsedumtisícsumsetsedumdesát Kč)

b) Výnosová metoda:

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, t.j. RCH a příslušenství, /vedlejších staveb, pozemku, venkovních úprav a porostů/

Výnosová hodnota po zaokrouhlení celkem: 1.051.770.-Kč

c) Porovnávací metoda:

Bylo provedeno zjištění porovnatelných nemovitostí, rekreačních chat.

1) RCH , Lokalita Moravany, 3+KK, už. plocha 120 m², na vlastním pozemku, přízemní, podsklepená.

Zděná i dřevěná, přípojka a rozvod elektro, voda ze studny, lokální vytápění, stav velni dobrý. Cena 800 000.-Kč.

2) RCH Ochoz u Brna , 3+KK, už. plocha 80m² s garáží, na vlastním pozemku,

přízemní, podsklepená.

Zděná, přípojka a rozvod elektro, vody, krb a lokální vytápění, stav velmi dobrý. Cena: 1.200.000.-Kč.

ZÁVĚR:

Při výpočtu ceny obvyklé byly použity tři na sobě nezávislé metody. První je porovnávací dle cenového předpisu, druhá výnosová posuzuje nemovitost čistě z ekonomického hlediska, tedy za kolik by byla nemovitost pronajmutelná a třetí reaguje na trh s obdobnými nemovitostmi.

Po zvážení všech zjištěných skutečností a výpočtů stanovuji takto:

Cena obvyklá je dle odborného odhadu, dle současného stavu v místě a čase: 1.100.000.-Kč
(slovy: Jedenmilionjednostotisíc Kč)

V Brně 4.11.2014

Ing. Antonín Fráňa
Havláskova 20
621 00 Brno
telefon: 603275694
e-mail: tonda.frana@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.2.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministerstva spravedlnosti ČR č.j. ZT 1352/84, ze dne 5. 10. 1984 pro základní obor ekonomika, odvětví cena a odhady se specializací odhady nemovitostí, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1654-97/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1654-97/2014.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí.	0
Snímek katastrální mapy.	0
Fotodokumentace - rekreační chata.	1
Fotodokumentace - sklad.	1
Fotodokumentace - pozemek a venkovní úpravy.	1
Fotodokumentace - vnitřní vybavení RCH	1
Fotodokumentace	1

Pohled zadní



Pohled přední s terasou.



Přední pohled

Pohled



Vnitřní pohled.



Vstupní vrata na zpevněnou plochu.



Porosty u příjezdové komunikace.



Kuchyňský kout a obývací pokoj v 1NP.



Kuchyňský kout a obývací pokoj v 1NP

Koupelna se sprchovým koutem a WC a umyvadlem v 1NP



Pokoj v 1NP.

Pokoj v podkroví.

Mapa-místo polohy RCH