

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 979-103/2017

O ceně rodinného domu č.p. 50 s příslušenstvím postaveného na pozemku p.č. 428 a pozemků p.č. 428 a 429 v obci Spešov, katastrální území Spešov, okres Blansko.



Objednavatel znaleckého posudku:

Ing. Monika Fabrinská
Kostelecká 17
796 01 Prostějov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí jako podklad
pro účely insolvenčního řízení.

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 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 11.8.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Vícov 222
798 03 Plumlov
e-mail: ocenovani.konecny@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednavateli se předává v 1 vyhotovení.

Ve Vícově dne: 12.8.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitostí - rodinného domu č.p. 50 s příslušenstvím postaveného na pozemku p.č. 428 a pozemků p.č. 428 a 429 v obci Spešov, katastrální území Spešov, okres Blansko, jako podklad pro účely insolvenčního řízení.

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

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. 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 zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.8.2017, 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 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávnou uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 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 kancelářemi a správcí nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 50
Adresa předmětu ocenění:	Spešov 50
	679 02 Spešov
LV:	101
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Blansko

Obec: Spešov
Katastrální území: Spešov
Počet obyvatel: 653
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 369,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{445,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.8.2017 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV 101 pro katastrální území Spešov, obec Spešov, okres Blansko, vyhotovený dne 19.3. 2017.
- Náhled katastrální mapy, pro katastrální území Spešov, obec Spešov, okres Blansko, vyhotovený dne 10.8. 2017.
- Údaje a podklady dodané objednatelem a majitelem nemovitostí.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření dne 11.8.2017

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: SJM Houser Petr a Houserová Vlasta, nám. 1.máje 2, 679 02 Ráječko, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: SJM Houser Petr a Houserová Vlasta, nám. 1.máje 2, 679 02 Ráječko, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci byla doložena pouze fotodokumentace stavby.

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Spešov se nachází v regionu Blansko, kraj Jihomoravský. Obec je členem mikroregionu Spolek pro rozvoj venkova Moravský kras. V obci je jedna restaurace a v letním období je otevřena letní restaurace na koupališti. Ubytování v obci není ale ubytovat se můžete v nedalekém Blansku nebo v Rájci - Jestřebí. Od roku 2000 je obec Spešov na základě občanského referenda samostatnou obcí (dříve městskou částí Blanska). Obec disponuje vlastní knihovnou, kadeřnictvím, kosmetikou, samoobsluhou, restaurací, koupalištěm s hřištěm na plážový i normální volejbal a sportovním areálem s hřištěm na kopanou (které je v zimě využíváno i jako kluziště), tenisovým kurtem, hřištěm na nohejbal i dětským koutkem s pískovištěm a prolézačkami. Spešov má vybudovanou čističku odpadních vod, vodovod a je plynofikovaná. Jsou zde také zájmové organizace jako je sbor dobrovolných hasičů, Český svaz žen a sportovní klub Bahna který v obci provozuje volejbal,

nohejbal, malou kopanou, cvičení žen a dětí a fotbalový klub Spešov. Obcí prochází okresní silnice v délce 1 km z Blanska přes Dolní Lhotu do Rájce (byla stavěna v roce 1903) a dvojkolejná trať Praha - Brno - Bratislava (zastávka je však v Dolní Lhotě nebo Rájci - Jestřebí), tato byla stavěna v r. 1846 - 1847. V obci je pravidelná autobusová doprava.

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné části obce Spešov. Předmětem znaleckého posudku je ocenění rodinného domu č.p. 50 s příslušenstvím v obci Spešov, katastrální území Spešov. Stáří původní stavby je dle odborného dohadu znalce cca 90 roků, s následnou rekonstrukcí v letech 2010 - 2013. Jedná se o rodinný dům se 2 nadzemními podlažími(pouze nad levou částí domu) a obytným podkrovím (pouze nad pravou částí domu) pod sedlovou, situovaný jako samostatně stojící. Přístup a příjezd k domu je po zpevněné komunikaci. Dům je napojen pouze na veškeré inženýrské sítě. V objektu se nachází prostory a místnosti ve fázi před dokončením se sociálním zázemím. Objekt se nachází ve stavu odpovídající svému stáří, údržbě a stavebním úpravám, ke dni ocenění zatím neobyvatelný. Součástí znaleckého posudku je také ocenění pozemků p.č. 428 a 429. Na pozemku vedle domu se nachází stavba původní části domu, v zanedbaném a neudržovaném stavu, dle mého názoru určená k demolici. Pozemky bez trvalých porostů. Pozemky nejsou oploceny. Prohlídka nemovitosti byla provedena pouze z venku bez přítomnosti současných majitelů, ač byl předem dohodnut termín prohlídky. K vypracování znaleckého posudku byly dále použity fotografie zaslané majiteli nemovitosti znalci.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků a staveb

1. Pozemek p.č. 428
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 50
2. Pozemek p.č. 429

2. Ocenění porovnávací metodou

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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	I	-0,03
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 s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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 - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,019}$$

1. Pozemek p.č. 428

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
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: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Celkový index I $I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 0,980 * 1,050 = 0,998$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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		445,-	0,998		444,11
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	428	297,00	444,11	131 900,67
Stavební pozemek - celkem			297,00		131 900,67

1.2. Rodinný dům č.p. 50

Jedná se o rodinný dům o 2 nadzemních podlažích (v části domu) a obytným podkrovím nad přízemím v pravé části domu pod sedlovou střechou krytou krytinou z pálené tašky a profilovaného plechu. Rodinný dům je situovaný v zastavěné části obce Spešov jako samostatně stojící. dům byl postaven cca před 90-ti lety s následnou rekonstrukcí a stavebními úpravami v letech 2010 - 2013. V tomto stavu se dle sdělení objednatele nachází doposud. Sestává se z místností v přízemí a podkroví domu, sociálním zázemím v 1.patře. Stavební práce jsou v domě provedeny pouze po provedení betonové podlahy, podlahového topení s plynovým kotlem, koupelnou se zařizovacími předměty, schodištěm do 1.patry a obytného podkroví, proběhla výměna oken za plastová - veškeré tyto informace poskytnuty majiteli objektu a částečně z fotodokumentace. Dle mého názoru je objekt v současném stavu neobyvatelný, není zcela dokončen jak zevnitř, tak i zvenku. Základy rodinného domu jsou kamenné s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva, nezateplené o tl. 45-60 cm, z části z porobetonových šedých tvárníc. Strop dřevěný s rovným podhledem - nedokončeno. Vnitřní omítky pouze v hrubém provedení-nedokončeno, fasádní omítka vápenocementová z části nedokončená. Dveře dřevěné hladké plné a částečně prosklené. Okna plastová. Podlahy pouze betonové bez finální povrchové úpravy. Vytápění ústřední plynovým kotlem, otopnými tělesy a podlahovým topením - dle sdělení majitele funkční. Elektroinstalace světelná a motorová. Rozvod studené a teplé vody. V domě je instalován zemní plyn. Ohřev teplé vody průtokově přes plynový kotel. Není instalovaná kuchyňská linka. Přístup a příjezd k domu je po zpevněné komunikaci s možností parkování na vlastním pozemku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2 013
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 150,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$(8,60 \cdot 5,10) + (7,30 \cdot 5,80)$	=	86,20 m ²
2.NP:	$(8,60 \cdot 5,10)$	=	43,86 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	86,20 m ²	3,10 m
2.NP:	43,86 m ²	2,75 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$((8,60 \cdot 5,10) + (7,30 \cdot 5,80)) \cdot (3,10)$	=	267,22 m ³
2.NP:	$((8,60 \cdot 5,10)) \cdot (2,75)$	=	120,62 m ³
Zasatřešení + částečně obytné podkroví:	$((5,10 \cdot 2,10) / 2 \cdot 8,60) + (7,30 \cdot 5,80 \cdot 1,40) + ((5,80 \cdot 2,30) / 2 \cdot 7,30)$	=	154,02 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	541,86 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	86,20 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	130,06 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,51	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: mírně snižující cenu - Objekt vyžaduje provedení větších stavebních úprav a dokončovacích prací.	II	-0,05
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci:		
$s = 1 - 0,005 \cdot (4 + 15) = \mathbf{0,905}$		

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,905 = \mathbf{0,762}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,150,- \text{ Kč/m}^3 * 0,762 = 1\,638,30 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 541,86 \text{ m}^3 * 1\,638,30 \text{ Kč/m}^3 * 0,970 * 1,050 = 904\,152,23 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **904 152,23 Kč**

Cena staveb celkem = **904 152,23 Kč**

Pozemky - celkem + **131 900,67 Kč**

Pozemek p.č. 428 - zjištěná cena = **1 036 052,90 Kč**

2. Pozemek p.č. 429

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
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: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,980 * 1,050 = \mathbf{0,998}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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		445,-	0,998		444,11
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	429	50,00	444,11	22 205,50
Stavební pozemek - celkem			50,00		22 205,50
Pozemek p.č. 429 - zjištěná cena				=	22 205,50 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. 428	1 036 052,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	131 900,67 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 50	904 152,20 Kč
	= 1 036 052,90 Kč
2. Pozemek p.č. 429	22 205,50 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 058 258,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 058 260,- Kč

slovy: Jedenmilionpadesátosmtisícdvěstěšedesát Kč

2. Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, při hranicích, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní a pod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

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 difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nemovitost po nedokončené rekonstrukci
- malá výměra pozemků

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je průměrně obchodovatelný.**

D. ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.

např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu omezená nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně **obchodovatelnou**. Součástí přílohy jsou nemovitosti, jejichž ceny pro porovnání jsou před úpravou příslušnými koeficienty. Po úpravě je výsledná průměrná tržní (obvyklá) cena uvedených nemovitostí ve výši 1 057 175,- Kč.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí:

1 060 000,- Kč.

Cena slovy: jedenmilionšedesát tisíc korun českých

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Luděk Konečný
Vícov 222
798 03 Plumlov
e-mail: ocenovani.konecny@seznam.cz

Ve Vícově dne: 12.8.2017

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 13.1.2012, č.j.Spr 344/2011 – 34 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a dále v oboru stavebnictví, pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 979-103/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 103/2017.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy