

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2205-85/19

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek parc.č. 280, součástí je stavba obč. vyb. č.p. 261, pozemek parc.č. 281
Katastrální údaje :	Kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Lelekovice, k.ú. Lelekovice
Adresa:	Zahumení 261/68, 664 31 Lelekovice

Vlastnické údaje:	Obec Lelekovice
Adresa:	Hlavní 75/7, 664 31 Lelekovice

OBJEDNAVATEL:	Obec Lelekovice, IČO: 00281999
Adresa:	Hlavní 75/7, 664 31 Lelekovice

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice
	IČ: 70896461 telefon: 724256828
	DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) jako podklad pro zamýšlený prodej (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



Stav ke dni: 1.11.2019 Datum místního šetření: 1.11.2019
Za přítomnosti: starosty p. Aleše Mikauše
Počet stran: 18 stran Počet příloh: 5 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 6.11.2019

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1 v k.ú. Lelekovice, obec Lelekovice, okres Brno-venkov. Jedná se o pozemky parc.č. 280, součástí je stavba obč.vyb. č.p. 261, parc.č. 281, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí, jako podklad pro účely zamýšleného prodeje, k datu prohlídky nemovitých věcí, tj. k 1.11.2019.

pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Lelekovice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby majetkového vyrovnání.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "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."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětných nemovitých věcí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitých věcí.

Tuto metodu výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1, k.ú. Lelekovice ze dne 1.11.2019.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Lelekovice.
- d) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
 - Náskres rodinného domu z roku 1937 (půdorysy podlaží, pohledy, řez).
 - Náskres rodinného domu č.p. 261 z ledna 1952 (půdorysy podlaží).
- e) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- g) Poznámky a náčrty, vyhotovené odhadcem v průběhu místního šetření.
- h) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, databáze spolupracujících odhadců a internetového serveru www.sreality.cz.
- i) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem

(<https://katastr.cuzk.cz>).

j) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>)

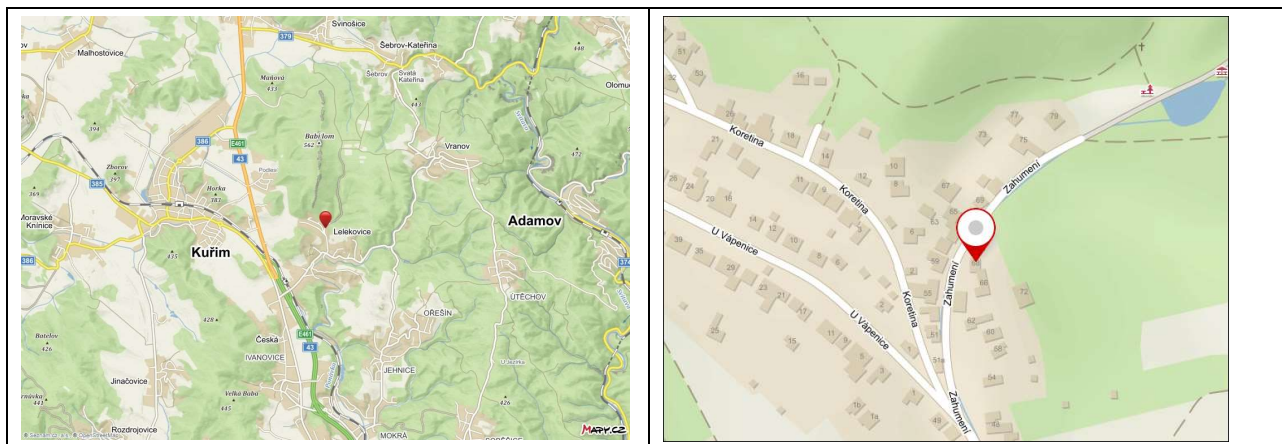
k) Územní plán obce Lelekovice (<https://www.lelekovice.cz/obecni-urad/dokumenty-obce/uzemi-plan-lelekovice/>)

Místopis

Obec Lelekovice leží administrativně v okrese Brno venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Kuřim. Obec Lelekovice se rozkládá asi jedenáct kilometrů severně od centra Brna a čtyři kilometry východně od města Kuřim. Na katastrálním území této středně velké obce má nahlášený trvalý pobyt asi 1850 obyvatel. Školou povinné děti mohou v obci navštěvovat jednu základní školu nižšího stupně a menší děti mají k dispozici mateřskou školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Lelekovice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, veřejný vodovod a kanalizaci. Nejbližší místo se železniční stanicí je Česká.

Dopravní spojení s Brnem je zajišťováno autobusovými a vlakovými spoji IDS JMK. Zastávka autobusu se nachází ve vzdálenosti do 10 min chůze.

Oceňovaná nemovitá věc je postavena v severní okrajové části obce, při vedlejší komunikaci (ul. Zahumení).



Zdroj: (<https://mapy.cz/>)

Přístup je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace ul. Zahumení na pozemku ve vlastnictví Obce Lelekovice.

Hlavní řady inženýrských sítí vedou v přístupové komunikaci. Stavba je napojena na vodovod z řadu, plyn z řadu, kanalizaci do řadu a el.NN vzdušným kabelem.

Předmětná nemovitá věc je dle informačního systému pojišťovny Kooperativa situována v záplavovém území s rizikem č.2 - zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. stoleté vody).

Dle platného územního plánu obce Lelekovice leží předmětná nemovitá věc v ploše SV - Plochy smíšené obytné – venkovské.

Hlavní funkční využití:

- bydlení
- občanské vybavení sloužící obyvatelům obce
- výrobní a nevýrobní služby bez negativních vlivů na související plochy bydlení

Přípustné funkční využití:

- doplňkové stavby pro hlavní funkční využití a nezbytné zpevněné manipulační plochy
- plochy pro parkovací a odstavná stání
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- trasy a zařízení technické infrastruktury
- Z 2,3,4,5,7,9,10,11,12,14,15, - parkování 1 : 2,5
- Z 17 - místní komunikace funkční skupiny C a nebo D1, obratiště, chodníky pro pěší, parkoviště
- Z 19,20,21,22,25,29,30,31,32,33,34 - parkování 1 : 2,5
- Z 36 - místní komunikace funkční skupiny C a nebo D1, obratiště, chodníky pro pěší, parkoviště

Nepřípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním a přípustným funkčním využitím
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech (vyloučení negativních účinků musí být prokázáno v rámci územního řízení)

Podmínky prostorového uspořádání:

- ve stávajících plochách smíšených obytných, dostavbách nebo rekonstrukcích respektovat souvislosti s okolní zástavbou. Maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží s podkrovím
- v návrhových plochách smíšených obytných se výšková hladina zástavby stanovuje na dvě nadzemní podlaží s podkrovím a pro halové stavby jedno nadzemní podlaží
- v plochách smíšených obytných s indexem * je možné vzhledem k charakteru terénu uvažovat s úrovní IPP v úrovni komunikace. Další dvě nadzemní podlaží jsou přípustná, pokud budou mít samostatný základ na rostlém terénu
- zajistit likvidaci a neškodné odvedení všech odpadních vod, splaškových i dešťových. V co největší míře budou navržena opatření, která budou eliminovat negativní ovlivnění odtokových poměrů a zachovávat povrchové vody do půdy. U ploch řešených ÚS bude řešeno v rámci této územní studie.
- zajistit parkování a odstavování vozidel v rámci plochy bydlení; parkování bude navrhováno pro automobilizaci 1:2,5.
- ve stávajících plochách smíšených obytných lze za dodržení ostatních podmínek stavět za předpokladu, že nejbližší bod stavby nebude dále než 50m a nejzazší bod stavby nebude dále než 65 m od hranice veřejné komunikace. Doplňkové stavby jako jsou altány, bazény, pískoviště a pod. jsou přípustné.



Zdroj: <https://www.lelekovice.cz/obecni-urad/dokumenty-obce/uzemi-plan-lelekovice/>

Celkový popis

Pozemky:

- parc.č. 280, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 149 m² (součástí je stavba č.p. 261 a vedlejší stavba skladu, zakreslena v katastrální mapě),

- parc.č. 281, zahrada o výměře 334 m² (částečně oplocená zahrada).

Pozemky jsou mírně svažité se západní orientací, uceleného přibližně lichoběžníkového tvaru, využívané v jednotném funkčním celku se stavbou.

Stavba obč. vyb. č.p. 261 (součást pozemku parc.č. 280)

Jedná se o samostatně stojící stavbu postavenou původně jako rodinný dům, která byla v 50 letech minulého století adaptována na stavbu občanské vybavenosti - zdravotní středisko. Stavba je samostatně stojící, částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a podkroví pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar je přibližně čtvercový s přístavbou vstupu na severní straně.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha	
1.PP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
schody	4,50 m ²	0,00	0,00 m ²
kotelna	14,55 m ²	0,50	7,28 m ²
sklep	14,55 m ²	0,50	7,28 m ²
			14,55 m ²
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zavětrí	2,40 m ²	0,00	0,00 m ²
hala se schody	19,00 m ²	1,00	19,00 m ²
3x WC	6,30 m ²	1,00	6,30 m ²
pokoj	15,50 m ²	1,00	15,50 m ²
pokoj	15,50 m ²	1,00	15,50 m ²
			56,30 m ²
Podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	8,90 m ²	1,00	8,90 m ²
WC	1,20 m ²	1,00	1,20 m ²
pokoj	8,90 m ²	1,00	8,90 m ²
pokoj	10,60 m ²	1,00	10,60 m ²
pokoj	12,70 m ²	1,00	12,70 m ²
balkon	3,50 m ²	0,50	1,75 m ²
			44,05 m ²
			114,90 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	8,36*4,92+1,45+5,56 =	48,14	2,20 m
1.NP	8,26*8,65+1,47*3,60 =	76,74	3,20 m
Podkroví	8,26*8,65 =	71,45	2,80 m
		196,33 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	Spodní stavba	$(8,36*4,92+1,45+5,56)*(2,20) =$	105,91
NP	Vrchní stavba	$(8,26*8,65+1,47*3,60)*(3,20) =$	245,57
Z	Zastřešení	$(8,26*8,65)*(5,55/2) =$	198,27

Obestavěný prostor - celkem: **549,75 m³**

Konstrukční charakteristika:

Objekt je postaven na základových pasech s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná tl. 30-45 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina z pálené tašky. Schody jsou dřevěné, stupně jsou kryté PVC. Klempířské konstrukce z Zn plechu. Fasáda břizolitová, vnitřní povrch stěn je opatřen vápennou štukovou omítkou, obklady provedeny na WC. Dveře jsou dřevěné plné a prosklené, okna dřevěná špaletová. Podlahy prkenné kryté PVC a z keramické dlažby. Vytápění je teplovodní ústřední radiátory z plyn. kotle, ohřev TUV z plynového zásobníku, elektroinstalace 230/400V, rozvody vody teplé i studené, kanalizace napojena do veřejného řadu. Vnitřní hygienické vybavení tvoří umyvadla, 4x splachovací WC. Ostatní vybavení tvoří mříže na oknech.

Stáří a technický stav:

Původní stavba dle předložené dokumentace z roku 1937. Přestavba do současné podoby v 50 letech minulého století. Během životnosti byla prováděna pouze běžná údržba bez rekonstrukce či modernizace. V 90 letech zaveden plyn a zřízena plynová kotelná. V roce 2013 objekt napojen na veřejnou kanalizaci. Vybavení vesměs původní bez modernizace a výrazné rekonstrukce, dnes již morálně zastaralé. Prvky krátkodobé životnosti jsou na nebo za hranicí maximálního opotřebení. Závady: nefunkční izolace proti zemní vlhkosti, po havárii vody v podkroví část vnitřního zdiva zasažena plísní, podlaha prohnílá. Poslední 2 roky je objekt volný nevyužívaný (v zimě temperován). Celkový stavebně technický stav je zhoršený, objekt vyžaduje kompletní rekonstrukci a modernizaci.

Příslušenství:

- Vedlejší stavba (sklad) na parc.č. 280 - zděná přízemní stavba s pultovou střechou, postavena na dvoře za RD. Stavebně technický stav je průměrný, zastavěná plocha cca 14 m².

- Studna, venkovní úpravy (zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení zahrady, podezdívka plotu, brána, branka, přípojky IS-voda, plyn, kanalizace, el.nn).

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno 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 měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto 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.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Stavba s pozemky a příslušenstvím

Objekt naposledy využívaný jako obč. vyb. (zdravotní středisko) byl původně postaven jako rodinný dům, dle územního plánu leží v ploše smíšené obytné, venkovské, lze ho tedy opětovně přestavět na rodinný dům. Srovnání je proto provedeno s rodinnými domy. Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí je nabídka nižší než poptávka. **S přihlédnutím k poloze, stavebně technickému stavu nemovitosti, k existenci příslušenství, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době poměrně dobře obchodovatelná.**

Užitná plocha:	114,90 m ²
Obestavěný prostor:	549,75 m ³
Zastavěná plocha:	76,74 m ²
Plocha pozemku:	483,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodeích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obdobných lokalitách okr. Brno-venkov tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Ořešín, Brno-město,
Popis:	Nabízíme rodinný dům v katastrálním území Brno - Ořešín. Dům disponuje obytnou plochou 5+1 cca 120 m ² . Dále je zde prádelna, spíž a také průjezd do dvorku, kde se nachází menší dílna. Postaven je ze smíšeného zdiva a nachází se v klidné ulici. Sítě: el. je rozvedena, voda a kanalizace jsou dotaženy do sklepa, plyn je přiveden do první místnosti RD. K domu náleží uzavřený dvorek. V domě jsou původní dřevěné podlahy a také okna. Dům je určen ke kompletní modernizaci a stojí na zastavěné ploše a nádvoří cca 284 m ² . Parkování je možné v ulici nebo po úpravách na vlastním pozemku. Jedná se o klidnou a příjemnou lokalitu v těsné blízkosti lesa s cyklostezkami a veškerou občanskou vybaveností. Prohlídky s makléřkou Stanislavou Jurečkovou.
Pozemek:	329,00 m ²
Užitná plocha:	120,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Vybavení a tech. stav - obdobné	1,00
K5 Příslušenství - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemkové zázemí	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 250 000	120,00	35 417	0,94	33 292

Název: 2.**Lokalita:** Mokrá Hora, Brno-město,

Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům na klidné ulici s pozemkem 307m². Řadový dům o šířce 7,5bm má zastavěnou plochu 125m². Pozemek má 25m² předzahrádku se schodištěm do domu, 120m² zastavěné plochy a 162m² zahrady. Dům je v dobrém původním udržovaném stavu. Je napojen na všechny sítě. Na pozemku je studna. Ohřev vody je přes bojler a topení kombinované přes plyn. kotel, ve druhém podlaží je v jednom pokoji plyn. přímotop. Podlaha v 1. podlaží beton, linoleum, parkety a ve 2. podlaží linoleum palubky. Dispozice domu: 1. podlaží – chodba 8 x 1,2bm, kuchyň 2,2 x 3,9bm, pokoj 3,8x3,9bm, pokoj 4,8 x 3,4bm, schodiště, veranda 5,7x1,6bm, toaleta, chodba 6 x 1,6, koupelna 1,6 x 1,8bm. 2. podlaží – chodba, pokoj 3,8 x 3bm, pokoj 3,8 x 3,9, místnost 3,3 x 1,8 a místnost 3,3 x 1,7 se vstupem na půdu. Dům je podsklepen. Dům je v dobrém původním technickém stavu.

Pozemek: 307,00 m²**Užitná plocha:** 150,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - nepatrně lepší	0,95
K4 Vybavení a tech. stav - nepatrně lepší	0,95
K5 Příslušenství - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší pozemek	1,04
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 300 000	150,00	35 333	0,84	29 680

Název: 3.**Lokalita:** ul. Koretina, Lelekovice

Popis: Prodej menšího rodinného domu v obci Lelekovice. Dům je rohový, cihlový, stojící v klidné, slepé ulici. Dům má 2 pokoje a velkou kuchyň. K domu náleží i 2 venkovní "hospodářské" místnosti a do země zapuštěný sklep. Na zahradě se nachází samostatně stojící zahradní domek. Kanalizace je svedená do septiku, je možnost napojení na veřejnou kanalizaci. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Prostory

pod střechou umožňují výstavbu půdních prostor. Dům leží bezprostředně pod lesem.

Pozemek: 339,00 m²

Užitná plocha: 95,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2016 (nárůst cen)

1,15

K2 Velikosti objektu - nepatrně menší už. pl. 0,99

K3 Poloha - stejná lokalita 1,00

K4 Vybavení a tech. stav - nepatrně lepší 0,95

K5 Příslušenství - obdobné 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,04

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD 1,00



Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 680 000	95,00	28 211	1,12	31 596

Název: 4.

Lokalita: Okres Brno-venkov, Hajany

Popis: RD 3+1, 1NP, garáž. RD z roku 1950 v původním stavu, bez rozsáhlejších rekonstrukcí, udržovaný v dobrém technickém stavu, způsobilý užívání bez závad. Dům samostatně stojící, v půdoryse tvaru písmene „L“. Dvorní křídlo z části obytné a z části je původní chlév. Vlevo od domu přistavěna garáž. Obvodová konstrukce zděná tl. 45 cm, stropy dřevěné trámové, krov dřevěný sedlový, krytina pálená tašková, fasáda břízolitová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní vybavení původní morálně zastaralé funkční. Podlahy dřevěné prkenné a keramické, dveře původní plné a prosklené do ocelových zárubní, okna dřevěná dvojíta původní, vnitřní obklady keramické v kuchyni a v koupelně. V koupelně vana, umyvadlo, WC splachovací, v kuchyni sporák elektrický. Vytápění ústřední plynovým kotlem. Vnitřní rozvod vody, plynu, kanalizace a elektro 230/400 V. IS - Voda, plyn, kanalizace, elektro 230/400V

Pozemek: 990,00 m²

Obestavěný prostor: 745,00 m³

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2017 (nárůst cen)

1,15

K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00

K3 Poloha - obdobná lokalita 1,00

K4 Vybavení a tech. stav - obdobné 1,00

K5 Příslušenství - obdobné 1,00

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,96

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný RD 1,00



Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 350 000	120,00	27 917	1,10	30 709

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	29 680 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 319 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33 292 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání inzerovaných resp. obchodovaných nemovitostí v dané lokalitě a blízkém okolí s oceňovanou nemovitostí za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, občanská vybavenost, propočet podlahové plochy v návaznosti na čistou užitnou plochu, stavebně technický stav nemovitosti, pozemkové zázemí, vybavenost a standard, parkování, atd.). Jedná se o stavbu původního rodinného domu ve zhoršeném technickém stavu, před kompletní rekonstrukcí, s dostatečným pozemkovým zázemím. Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny realizované prodeje a dále jsou z nabídek realitních serverů vybrány dvě prodávané stavby obdobných rodinných domů. Dle znalosti lokality a skutečně realizovaných prodejů je zřejmé, že skutečně obchodovaná cena obdobně koncipovaných nemovitostí je oproti původně inzerované nezdědká nižší a to o 5 % až o 20%. Tomuto snížení a po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat po přepočtu na užitnou plochu upravené jednotkové ceny v rozmezí 29.680,-Kč/m² až 33.292,-Kč/m². Silné a slabé stránky srovnatelných nemovitostí, ve vztahu k oceňované, jsou patrné z uvedeného přehledu. Pozitivní je dle mého zejména, poloha v žádané lokalitě bezprostředně sousedící s Brnem.

Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitosti, uvažuji jednotkovou tržní cenu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí tj. 31.319,-Kč/m² užitné plochy

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	31 319 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	114,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 598 553 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	3 598 553 Kč
Obvyklá cena (tržní hodnota)	3 600 000 Kč

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Nemovité věci nemají omezení vlastnického práva zapsaná v oddíle C na LV č. 1, k.ú. Lelekovice, mající vliv na stanovení obvyklé ceny.

Silné stránky

- poloha v žádané lokalitě nedaleko Brna, veškeré IS, dostatečné pozemkové zázemí.

Slabé stránky

- zhoršený stavebně technický stav (stavba před kompletní rekonstrukcí/demolicí), nutná případná rekolaudace pro účely bydlení.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemku parc.č. 280, součástí je stavba obč.vyb. č.p. 261, parc.č. 281, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Lelekovice, obec Lelekovice, okres Brno-venkov, vše zapsáno na LV č. 1, k datu ocenění 1.11.2019, po zaokrouhlení na:

3 600 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení odhadu jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 6.11.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2205-85/19 znaleckého deníku.

Ve Velaticích 6.11.2019

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z KN	2
2. Kopie katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace	2

Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2019 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: L-1101/2019 pro Obec Lelekovice

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Obec Lelekovice, Hlavní 75/7, 66431 Lelekovice	00281999	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
280	149	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lelekovice, č.p. 261, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 280				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh OÚ Lelekovice č.j. 111/91 ze dne 7.8.1991 na zápis nemovitých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obce podle zák. č.172/91 Sb. (výpisy z pozemkové knihy a srovnávací sestavení k této žádosti zal. pol. VZ 964/96). Potvrzení OkÚ Brno-venkov, č.j. Fin 2- 2/91-Svo ze dne 12.8.1991.

POLVZ:68/1991

Z-4700068/1991-733

Pro: Obec Lelekovice, Hlavní 75/7, 66431 Lelekovice

RČ/IČO: 00281999

- o Pozemková kniha vložka 746/ (původně p.č. 475/3).

POLVZ:956/1996

Z-4700956/1996-733

Pro: Obec Lelekovice, Hlavní 75/7, 66431 Lelekovice

RČ/IČO: 00281999

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.11.2019 09:39:11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2019 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: L-1021/2019 pro Obec Lelekovice

Okres: CZ0643 Brno-venkov

Obec: 583286 Lelekovice

Kat.území: 679895 Lelekovice

List vlastnictví: 1

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Obec Lelekovice, Hlavní 75/7, 66431 Lelekovice	00281999	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
281	334	zahrada		zemědělský půdní fond	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu					
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu					
Plomby a upozornění - Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh OÚ Lelekovice č.j. 111/91 ze dne 7.8.1991 na zápis nemovitých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obce podle zák. č.172/91 Sb. (výpisy z pozemkové knihy a srovnávací sestavení k této žádosti zal. pol. VZ 964/96).
Potvrzení OkÚ Brno-venkov, č.j. Fin 2- 2/91-Svo ze dne 12.8.1991.

POLVZ:68/1991

Z-4700068/1991-733

Pro: Obec Lelekovice, Hlavní 75/7, 66431 Lelekovice

RČ/IČO: 00281999

- o Pozemková kniha vložka 746/ (původně p.č. 475/3).

POLVZ:956/1996

Z-4700956/1996-733

Pro: Obec Lelekovice, Hlavní 75/7, 66431 Lelekovice

RČ/IČO: 00281999

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
281	30850	334

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

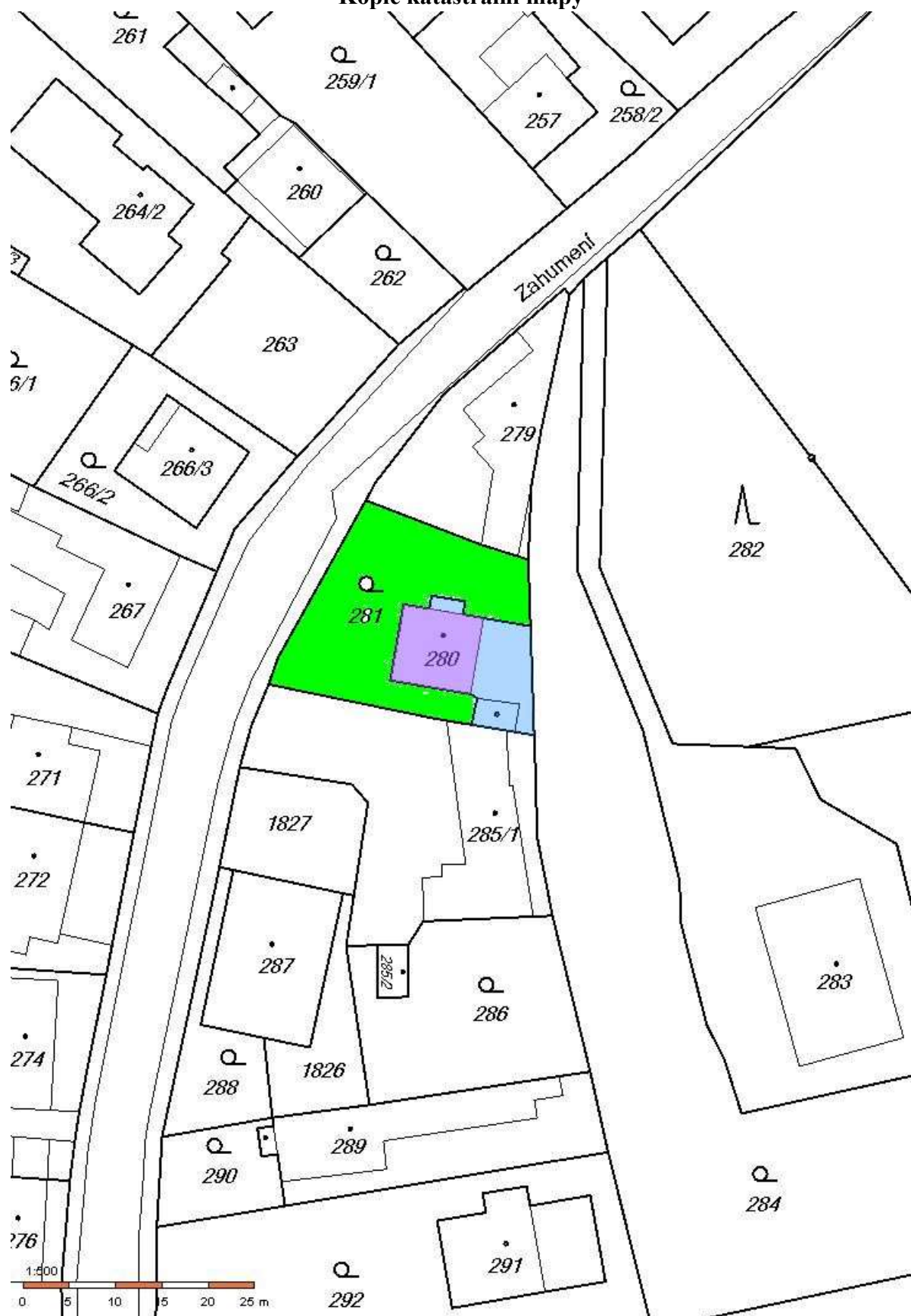
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.10.2019 09:32:21

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 280, 281 v k.ú. č. 679895

Fotodokumentace



