

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18674

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Kněževíska

OBJEDNAVATEL: Insolvenční společnost v.o.s.

Adresa objednavatele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSR 37 INS 2899/2019 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 360 000 Kč

Datum místního šetření: 31.7.2019

Stav ke dni:

18.9.2019

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 27

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 18.9.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 19 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 16 Kněževíska, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 32 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž a pozemků parc. č. 133/1 (zahradka) a parc. č. 133/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Kněževíska, obec Letovice, část obce Kněževíska, okres Blansko, zapsáno na LV 152,

- pozemku parc. č. 2632 (lesní pozemek) v kat. území Letovice, obec Letovice, okres Blansko, zapsáno na LV 1643.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Objednávka Insolvenční společnosti v.o.s. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č.j. KSBR 37 INS 2899/2019.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 31.7.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od pana Zalevskiy a jeho manželky.

Znalecký posudek.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Letovice se nachází v Jihomoravském kraji, cca 21 km severně od města Blansko, cca 39 km severozápadně od města Prostějov a cca 23 km jižně od města Svitavy. Městem protéká řeka Svitava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a širokou nabídkou občanského vybavení. Letovice nabízejí několik možností sportovního vyžití, mezi nimi posilovnu v centru města nebo sportovní halu s přílehlými volejbalovými kurty. Dále je ve městě letní koupaliště s tobogánem, u jehož areálu je minigolf a 7 venkovních antukových tenisových dvorců. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní okrajové části města Letovice v části Kněževísko č.p. 16 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Letovice, Zábludov” se nachází cca 1,3 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☐ železnice	☐ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II., III. tř.		
Poloha v obci:			okrajová část - zástavba RD				
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace						
Přístup přes pozemky:							
134/1	Město Letovice, Masarykovo náměstí 210/19, 67961 Letovice						
2632/3	Město Letovice, Masarykovo náměstí 210/19, 67961 Letovice						

Celkový popis

LV 152

Jedná se o samostatně stojící, částečně přízemní a částečně patrový rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a střešními okny. Stáří budovy je přes 100 let. Okna domu jsou plastová. Dveře domu jsou dřevěné prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

V 1. NP domu se nachází pokoj (28,20 m²), kuchyň (27,22 m²), chodba (12,22 m²), předsíň (5,05 m²), WC (6,19 m²), komora (2,92 m²), chodba (9,76 m²), předsíň (10,45 m²), sauna (5,72 m²) a koupelna (8,66 m²). Ve 2. NP domu je pokoj (20,49 m²), pokoj (28,65 m²), pokoj (26,82 m²), chodba (13,09 m²), pokoj (6,35 m²) a šatna (4,63 m²). V podkroví domu se nachází pokoj (29,87 m²). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je se sprchovým koutem a s WC. Druhé WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické.

Nájemní smlouvy byly předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a studny (nefunkční). Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva (nefunkční kotel) a lokální elektrické, přímotopy. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 19 stojí stavba rodinného domu č.p. 16. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 591 m². Pozemky parc. č. St. 32, parc. č. 133/1 a parc. č. 133/3 navazují na stavební pozemek parc. č. St. 19 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha, zahrada a zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou mírně svažité až svažité, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, kolna, kolna, přístřešek, studna (hloubka cca 18 m) a garáž. Konstrukce garáže je zděná. Střecha garáže je sedlová. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Podlaha v garáži je pokryta keramickou dlažbou. Konstrukce kolny je smíšená. Střecha kolny je pultová. Konstrukce kolny je smíšená. Střecha kolny je sedlová. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 134/1 ve vlastnickém právu města Letovice.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, studna a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna, přístřešek, kolna a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

LV 1643

Jedná se o pozemek parc. č. 2632/2, který je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek o celkové výměře 433 m². Na pozemku se nachází porosty. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2632/3 ve vlastnickém právu města Letovice.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 31.7.2019 za účasti manželky pana Zalevskiy. Pan Zalevskiy podal informace o nemovité věci po telefonu. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Byl poskytnut znalecký posudek.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|--|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
| Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna. | |

Ostatní rizika:

- | | |
|--|--|
| ANO | Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek |
| Komentář: Nájemní smlouva sjednaná dne 1.1.2013 na dobu neurčitou. Dodatek ze dne 30.1.2013. Nájemní smlouvy nejsou předmětem ocenění. | |

OBSAH

LV 152

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Letovice - Kněževísko

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 16 Letovice - Kněževísko

LV 1643

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Letovice

OCENĚNÍ

LV 152

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Letovice - Kněževísko

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Letovice, zdroj: www.sreality.cz - ID: 7507/2308			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Letovice. Celková plocha pozemku je 2 004 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 690 000	2 004	843,31	0,69	581,88

Název: Letovice, zdroj: www.sreality.cz - ID: 872779356				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Letovice. Celková plocha pozemku je 1 554 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 550 000	1 554	997,43	0,66	658,30

Název: Nýrov, zdroj: www.sreality.cz - ID: 687994				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Nýrov. Celková plocha pozemku je 244 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Na pozemku se nachází vedlejší stavba. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,85	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
200 000	244	819,67	0,73	598,36

Zjištěná průměrná jednotková cena	612,85 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 19	591	613,00		362 283
zastavěná plocha a nádvoří	St. 32	24	613,00		14 712
zahrada	133/1	1 391	613,00		852 683
ostatní plocha	133/3	590	613,00		361 670
Celková výměra pozemků		2 596	Hodnota pozemků celkem		1 591 348

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 16 Letovice – Kněževíska

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 596,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Letovice - Zábludov		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Letovice - Zábludov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 284 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 787 m ² . Dům je určen k rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, dílna, kolna a chlév. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	3 284,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95		
K6 Celkový stav	1,20		
K7 Vliv pozemku	0,93		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient K_c		
1 990 000 Kč	1,11	Zdroj: www.sreality.cz - ID: N82790	
		Upravená cena	
		2 208 900 Kč	

Název:	Rodinný dům Březová nad Svitavou		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Březová nad Svitavou. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 021 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 240 m ² . Dům je po rekonstrukci. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a kanalizaci. Vytápění budovy je lokální elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je hospodářská budova a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 021,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,95		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	1,15		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 311 206 Kč	1,04	2 403 654 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 129119LeD

Název:	Rodinný dům Brněnec		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Brněnec. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová a dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 257 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové a ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna a zahradní domek. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	3 257,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	1,10		
K7 Vliv pozemku	0,93		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 900 000 Kč	1,02	1 938 000 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: IAV1304BL004

Název: Rodinný dům Vanovice - Drválovice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Vanovice - Drválovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová a dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 745 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 293 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž a dílna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 745,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	1,18
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 9589

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 990 000 Kč	1,42	2 825 800 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 938 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 344 089 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 825 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 344 089 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 344 089 Kč

LV 1643

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Letovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Malá Roudka - Skočova Lhota, zdroj: www.sreality.cz - ID: 1680121436				
Popis: Na prodej les nacházející se v obci Malá Roudka - Skočova Lhota. Celková plocha pozemku je 7 247 m ² . Porost je smrk. Pozemek je přístupný z místní nezpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
260 892	7 247	36,00	0,95	34,20

Název: Suchý, zdroj: www.sreality.cz - ID: E3131L057				
Popis: Na prodej les nacházející se v obci Suchý. Celková plocha pozemku je 25 356 m ² . Jedná se o les převážně smrkového porostu. Staří lesa je přibližně 70 let. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
760 680	25 356	30,00	0,95	28,50

Název: Újezd u Černé Hory, zdroj: www.sreality.cz - ID: 687977				
Popis: Na prodej les nacházející se v obci Újezd u Černé Hory. Celková plocha pozemku je 4 471 m ² . Pozemek je přístupný z místní nepevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
205 666	4 471	46,00	0,90	41,40

Zjištěná průměrná jednotková cena	34,70 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	2632/2	433	35,00		15 155
Celková výměra pozemků		433	Hodnota pozemků celkem		15 155

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV 152

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Letovice - Kněževísko

1 591 348,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 16 Letovice - Kněževísko

2 344 089,- Kč

LV 1643

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Letovice

15 155,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 32 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

2 360 000 Kč

slovy: Dvamilionytřistašedesáttisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 19 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 16 Kněževísko, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 32 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž a pozemků parc. č. 133/1 (zahradu) a parc. č. 133/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Kněževísko, obec Letovice, část obce Kněževísko, okres Blansko, zapsáno na LV 152 v objektivní zaokrouhlené výši **2.345.000,- Kč**,

- pozemku parc. č. 2632 (lesní pozemek) v kat. území Letovice, obec Letovice, okres Blansko, zapsáno na LV 1643 v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**.

V Praze 18.9.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástský Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18674 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 152	10
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1643	9
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5
Snímek ortofotomapy	1















