

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1490-72/2020

O ceně spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 na pozemku p.č. 123, jehož součástí je stavba: Dolní Bojanovice, č.p. 119, rod.dům v obci Dolní Bojanovice, katastrální území Dolní Bojanovice, okres Hodonín.



Objednavatel znaleckého posudku:

ALFA insolvenční v.o.s.
Olšany u Prostějova 462
798 14 Olšany u Prostějova

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 5.8.2020 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 6 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Ve Vícově dne: 7.8. 2020

A. NÁLEZ

1. Zadání

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitostí - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 na pozemku p.č. 123, jehož součástí je stavba: Dolní Bojanovice, č.p. 119, rod.dům v obci Dolní Bojanovice, katastrální území Dolní Bojanovice, okres Hodonín, 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. ”

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

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 5.8.2020, ve znění vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Touto metodou jsou oceněny všechny stavby a pozemek. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty a studna, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo 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. 119
Adresa předmětu ocenění:	Prostřední 119 696 17 Dolní Bojanovice
LV:	314
Kraj:	Jihomoravský

Okres: Hodonín
 Obec: Dolní Bojanovice
 Katastrální území: Dolní Bojanovice
 Počet obyvatel: 2 987
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 011,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{441,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 5.8.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV 314 pro katastrální území Dolní Bojanovice, obec Dolní Bojanovice, okres Hodonín, vyhotovený dne 27.7. 2020.
- Náhled katastrální mapy, pro katastrální území Dolní Bojanovice, obec Dolní Bojanovice, okres Hodonín, vyhotovený dne 5.8. 2020
- Údaje a podklady dodané objednatelem a spolumajitelem nemovitosti

5. Vlastnické a evidenční údaje

JULÍNEK s.r.o., Jílkova 2023/173, 615 00 Brno, LV: 314, podíl: 1 / 2
 Zdeněk Pavlica, Janského 545/9, 779 00 Olomouc, LV: 314, podíl: 1 / 4
 Drahomíra Pavlicová, Ráčkova 665/18, 716 00 Ostrava, LV: 314, podíl: 1 / 4

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace stavby nebyla znalci doložena.

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Dolní Bojanovice leží v úrodné krajině jižní Moravy 8 km západně od města Hodonín. Svou historií, udržovanými tradicemi a současným bohatým kulturním životem bude určitě velmi zajímavým místem pro zastavení při putování jižní Moravou. V obci je dům s pečovatelskou službou, ZUŠ. Obřadní síň OÚ působí pěkným i důstojným dojmem. Proto ji pro svůj svatební obřad vyhledávají snoubenci i z jiných měst a obcí. V roce 1964 byla zřízena mateřská škola. Osmnáctitřídní moderní základní škola s prostornou tělocvičnou byla slavnostně otevřena r. 1985. Zdravotní služba je soustředěna do nově vybudovaného střediska, v němž je ambulance praktického, dětského, zubního lékaře, gynekologická poradna a lékárna. V popředí kulturního života obce hrála významnou roli hudba. Duchovní život je vyvážený lidovým zpěvem, tancem a

veselím. Kostel a hospoda jsou u sebe (a byly i dříve). Vyhlášené jsou Svatováclavské hody a hodky s vinobráním. Velmi navštěvovaná a ojedinělá je také církevní pouť o svátku Božského srdce Páně. Krojovaná mládež nese v průvodě nástroje umučení Ježíše Krista. Průvod je doprovázen zpěvem a dechovou hudbou a prochází vesnicí, která je vyzdobena prapory. Nádherné podlužácké kroje si mladí lidé pořizují za poměrně vysokou cenu, lidový kroj se zde i dnes udržuje generačním dědictvím. Mezi ojedinělé zvyklosti a obyčeje dolnobojanovských vinařů patří „Zarážání hory“ a slavnost vinobraní. „Hora“ je hůl asi 4 m vysoká a má nahoře láhev s vínem a věnec s velkou posvěcenou kyticí. Zarážená „hora“ zdaleka upozorňuje kolemjdoucí, že v době dozrávání hroznů nesmí nikdo do vinice vstoupit. Po skončení tohoto obřadu vinaři nabízejí hostům víno k ochutnání. Vinobraní se zahajuje otíráním „hory“, které se symbolicky provádí na hodky (týden po hodech). Mnohaletou tradici má v Dolních Bojanovicích Svatováclavský sbor a orchestr s 80 členy, dále dechové hudby Bojané, Šohajka, Liduška, cimbálové muziky Morava, Zádruha, Grajcar a folková skupina Modrá pečeť. Do obce je možné se dostat autobusovou nebo automobilovou dopravou. Předmětem znaleckého posudku je ocenění spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 na pozemku p.č. 123, jehož součástí je stavba: Dolní Bojanovice, č.p. 119, rod.dům v obci Dolní Bojanovice, katastrální území Dolní Bojanovice. Původní stáří rodinného domu je dle odborného odhadu znalce cca 70 roků s následnými úpravami a modernizacemi v minulých letech. Jedná se o nepodsklepený rodinný dům s 1 nadzemním podlažím, půdním prostorem pod sedlovou a plochou střechou, situovaný jako řadový vnitřní. Dům je napojen pouze na některé inženýrské sítě, tj. el.energie a splaškové kanalizace kromě zemního plynu a obecního vodovodu. V objektu se nachází jedna bytová jednotka o dispozici 3+1 se sociálním zázemím. Ke dni ocenění ve stavu s relativně pravidelnou údržbou. Na pozemku zahrady se nachází kopaná studna, drobná stavba a trvalé porosty. Součástí znaleckého posudku je také ocenění pozemku p.č. 123. Celkově se objekt nachází ve stavu odpovídající svému stáří a údržbě.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb a pozemku

1. Pozemek p.č. 123
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům č.p. 119
 - 1.3. Hospodářský objekt

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,905}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,959}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,986}$$

1. Pozemek p.č. 123

1.1. pozemky

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,060}$$

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. 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{0,986}$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	441,-	0,986		434,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	123	547	434,83	237 852,01
Stavební pozemek - celkem			547		237 852,01

1.2. Rodinný dům č.p. 119

Původní stáří rodinného domu je dle odborného odhadu znalce cca 70 roků s následnou částečnou modernizací domu minulých let. Jedná se o přízemní nepodsklepený rodinný dům obdélníkového tvaru s přístavbou do dvora. Objekt se nachází v zastavěné části obce Dolní Bojanovice, katastrální území Dolní Bojanovice, jako řadový vnitřní. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce z cihelného zdiva o tl. 45 cm. Stropy dřevěné - palach s rovným podhledem. Střecha sedlová s krytinou z pálené tašky. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, žlaby a okapy. Krov dřevěný - původní vazba standartního provedení. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, venkovní omítky chybí. Vnitřní dveře jsou z části hladké plné a částečně prosklené v ocelových zárubních. Okna dřevěná kastlová. Podlahy – keramická dlažba, betonové s povrchovou úpravou z PVC, dřevěné palubky. Vytápění objektu ke dni ocenění ústřední s kotlem na pevná paliva, ohřev TUV el.bojlerem. Elektroinstalace je světelná a motorová. Bleskosvod není instalován. V domě jsou rozvody studené i teplé vody. Nemovitost je napojena pouze na některé inženýrské sítě kromě zemního plynu a obecního vodovodu, které vedou před domem s možností napojení. Voda je odebírána z kopané studny. V kuchyni standartní kuchyňská linka se spotřebiči. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, samostatné WC. Dispozice rodinného domu – 3+1, průjezd, veranda, dílna. Přístup k domu je po zpevněné komunikaci. Celkový stavebně technický stav objektu - po částečné modernizaci s potřebou větších stavebních úprav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	70 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 260,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: ((10,00+8,80)/2*7,00)+(4,40*6,00) = 92,20 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	92,20 m ²	3,15 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned}
 1.NP: & (((10,00+8,80)/2*7,00)+(4,40*6,00))*(3,15) = 290,43 \text{ m}^3 \\
 \text{Zastřešení a půdní prostor:} & ((7,00*2,80)/2*9,40)+(9,40*7,00*0,90)+((4,40*2,50)/2*6,00)+(4,40*6,00*0,60) = 200,18 \text{ m}^3 \\
 \text{Obestavěný prostor - celkem:} & = \underline{\underline{490,61 \text{ m}^3}}
 \end{aligned}$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	92,20 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	92,20 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

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 A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
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: významně snižující cenu - Stavba vyžaduje větší stavební úpravy.	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 70 let:

$$s = 1 - 0,005 * 70 = \mathbf{0,650}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,670 = \mathbf{0,473}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,930**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,260,- \text{ Kč/m}^3 * 0,473 = 1\,068,98 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 490,61 \text{ m}^3 * 1\,068,98 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 1,060 = 517\,005,06 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 517 005,06 Kč

1.3. Hospodářský objekt

Stáří vedlejší stavby je dle odborného odhadu znalce cca 70 roků. V současné době slouží jako skladový prostor. Stavba je postavena ve dvorní části, nepodsklepená, stavebně navazující na rodinný dům. Základy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce z cihelného zdiva. Stropy dřevěné. Střecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu. Vnitřní a venkovní omítky chybí. Venkovní dveře dřevěná svlaková, okna jednoduchá. Podlaha betonová. Vytápění objektu není. Elektroinstalace pouze světelná. Bleskosvod není. Stavebně technický stav odpovídá svému stáří a údržbě.

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
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP (6,80*7,30) =	49,64	2,80 m
		49,64 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP ((6,80*3,30*3,20)+(6,80*4,00*2,80)) =	147,97
Obestavěný prostor - celkem:		147,97 m³

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 s kamenem bez izolace	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví-plochá střecha	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá dřevěná či kovová	P	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
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	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					78,66
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7866

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7866
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 939,76
Plná cena: 147,97 m ³ * 1 939,76 Kč/m ³	=	287 026,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 80 = 87,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
---	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	43 053,94 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	0,986
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	42 451,18 Kč
-----------------------	---	---------------------

Hospodářský objekt - zjištěná cena	=	42 451,18 Kč
---	---	---------------------

Pozemek p.č. 123 - rekapitulace

1.1. Pozemky:	237 852,01 Kč
----------------------	----------------------

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům č.p. 119	517 005,06 Kč
---------------------------	---------------

1.3. Hospodářský objekt	42 451,18 Kč
-------------------------	--------------

Stavby na pozemku - celkem	+ 559 456,24 Kč
----------------------------	------------------------

Pozemek p.č. 123 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	797 308,25 Kč
--	---	----------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
---------------------------------	---	-------

Pozemek p.č. 123 - zjištěná cena celkem	=	199 327,06 Kč
--	---	----------------------

C. REKAPITULACE

1. Pozemek p.č. 123	199 327,10 Kč
1.1. Oceňované pozemky	59 463,- Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 119	129 251,28 Kč
1.3. Hospodářský objekt	10 612,80 Kč
	= 199 327,10 Kč

Výsledná cena - celkem:

199 327,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

199 330,- Kč

slovy: Jednostodevadesátdevěttisícťřistatřicet 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:

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)

Po nemovitosti uvedeného typu, uvedené velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, způsobu využití a výše uvedeným skutečnostem jsem názoru, že předmět ocenění je průměrně obchodovatelný.**

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

156 000,- Kč.

(Cena slovy: jednostopadesátšesttisíckorun českých)

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.

Dle informací zjištěných, aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné nemovitosti v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 671 000,-Kč do 950 400,-Kč. po provedených nezbytných úpravách výchozí ceny. S ohledem na umístění, přístupu k pozemku, tvaru, výměře, možnosti napojení na inženýrské sítě, bonitu pozemku a na výše uvedené skutečnosti odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí jako celku při střední hranici uvedeného rozpětí (vše po důkladném propočtu cen nemovitostí k porovnání a jejich úpravě), a to ve výši 780 000,- Kč. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši id. $\frac{1}{4}$, který je obtížněji obchodovatelný, byla proto v rámci objektivního posouzení celková cena ponížena o 20%. Výsledná celková tržní cena tedy činí 624 000,- Kč. V případě ocenění podílu ve výši id. $\frac{1}{4}$ rodinného domu včetně pozemku a vedlejších staveb **stanovuji cenu obvyklou ve výši 156 000,- Kč.**

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu relativně dobrou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně **obchodovatelnou**.

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

Znalecký posudek vypracoval:

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

Ve Vícově dne: 7.8.2020

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. „Znalec dle § 127a občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit skutečnosti, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.“

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 1490-72/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 72/2020.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Nemovitosti k porovnání