

## Znalecký posudek číslo 1195-7/12

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rodinného domu č.p. 79 na pozemku parc.č. 317, pozemků parc.č. 317, parc.č. 316 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Mořice, obec Mořice, okres Prostějov, zapsáno na LV č. 116.



**Objednatel :** CZ Dražby, a.s.  
Mírové náměstí 3097/37  
Ústí nad Labem  
IČ:28701259

**Účel posudku :** Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.

**Oceněno ke dni :** 20.12.2011

**Posudek vypracoval :** Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice  
tel.: +420 724 256 828  
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Tento posudek obsahuje 17 stran textu, 4 přílohy a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 10.1.2012

**OBSAH :**

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>3</b>
1.1	Vymezení pojmů	3
<b>2</b>	<b>NÁLEZ</b>	<b>4</b>
2.1	Podklady pro ocenění nemovitostí	4
2.2	Znalecký úkol, účel ocenění	4
2.3	Informace o nemovitosti	5
2.4	Prohlídka a zaměření nemovitosti	5
2.5	Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví	5
2.6	Nájemní smlouva	5
2.7	Majetkoprávní vztahy	6
2.8	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	6
2.9	Zvolené metody pro ocenění	6
<b>3</b>	<b>POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ</b>	<b>7</b>
3.1	Celkový popis nemovitostí	7
3.2	VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	7
3.2.1	Rodinný dům č.p. 79, na parc.č. 317	8
3.2.2	Studna	9
3.2.3	Příslušenství	10
3.2.4	Pozemky	11
3.2.5	Věcná hodnota celkem	11
3.3	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	12
3.3.1	Rodinný dům č.p. 79 s pozemky a příslušenstvím	12
3.4	ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	14
<b>4</b>	<b>STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>17</b>

**PŘÍLOHY**

Příloha č. 1.	Výpis z katastru nemovitostí	(3x A4)
Příloha č. 2.	Kopie katastrálních map	(1x A4)
Příloha č. 3.	Fotodokumentace	(2x A4)
Příloha č. 4.	Mapa oblasti	(1x A4)

# 1 ÚVOD

## 1.1 Vymezení pojmů

<b>Cena</b>	Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.
<b>Hodnota</b>	Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.
<b>Věcná hodnota</b>	Nazývána rovněž " <b>časová cena</b> ", " <b>substanční hodnota</b> ", " <b>reprodukční cena časová</b> ". Jedná se o reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, která odpovídá průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku sníženou o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „ <b>cena zjištěná nákladovým způsobem</b> “.
<b>Výnosová hodnota</b>	Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.
<b>Cena administrativní</b>	Nazývána rovněž " <b>cena zjištěná</b> ". Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu - podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky MF ČR č.364/2010 Sb.
<b>Cena pořizovací</b>	Nazývána rovněž " <b>cena historická</b> ". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.
<b>Cena reprodukční</b>	Nazývána rovněž " <b>reprodukční pořizovací cena</b> ". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno stejnou, novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.
<b>Cena obvyklá</b>	Nazývána rovněž " <b>cena obecná</b> ", " <b>tržní</b> ", " <b>objektivní</b> ". Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je definována takto:  <i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.</i>  Obvyklá cena potom bude výsledkem odborného hodnocení cen zjištěných metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací odhadcem.

## **2 NÁLEZ**

### **2.1 Podklady pro ocenění nemovitostí**

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

1. a Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 116, k.ú. Mořice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 22.11.2011.
1. b Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků pro k.ú. Mořice.
1. c Objednávka znaleckého posudku, ze dne 25.11.2011.
1. d Vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
1. e Informace a fotodokumentace získaná od objednatele (CZ Dražby, a.s.).
1. f Informace získané od syna vlastníka nemovitosti (paní Marie Vavrečkové).
1. g Mapa obce Mořice a okolí.
1. h Informace a sdělení získána z internetového serveru ([www.obce-mesta.info](http://www.obce-mesta.info), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)), z místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
1. i Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing.Tomášem Volkem, dne 20.12.2011.
1. j Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
1. k Knihovna znalce.

### **2.2 Znalecký úkol, účel ocenění**

Předmětem ocenění jsou nemovitosti ve vlastnictví paní Marie Vavrečkové, zapsané na LV č. 116, k.ú. Mořice. Jedná se o rodinný dům č.p. 79 na pozemku parc.č. 317 a dále pozemky parc.č. 316, parc.č. 317, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí pro potřeby dobrovolné dražby a to k datu místního šetření, tj. k 20.12.2011.

### 2.3 Informace o nemovitosti

<b>LV č. 116</b>	<b>ze dne 22.11.2011</b>		
Vlastník	<b>Vavrečková Marie, Mořice 160, 798 28 Mořice</b>		
Katastrální území	Mořice (kód 6999292)		
Obec, okres	Mořice (589721), Prostějov (CZ0713)		
Vlastnictví stavby			
	Část obce, č.budovy, Mořice, č.p. 160,	způsob využití, bydlení,	na parcele 321
Vlastnictví pozemku			
	Parc.číslo,	výměra (m <sup>2</sup> ),	druh
	316	466,	zahrada
	317	510,	zastavěná plocha a nádvoří

### 2.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 20.11.2011 za přítomnosti znalce a pana Vavrečky, (syna vlastníka paní Marie Vavrečkové).

### 2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 116 ze dne 22.11.2011 pro k.ú. Mořice v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno zástavní právo smluvní, věcné břemeno užívání pro společnost LEASING-STAR s.r.o., zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, nařízení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské (viz. příloha č.1).

**Dle sdělení objednatele posudku u věcného břemene užívání pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o. nebyl objednatelem ocenění shledán zájem společnosti na trvání věcného břemene i po přechodu vlastnického práva z vlastníka (dlužníka) na vydražitele.**

Z výše uvedených důvodu věcné břemeno neovlivní navrženou obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí.

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

### 2.6 Nájemní smlouva

Ke dni ocenění je nemovitost ve vlastnictví paní Marie Vavrečkové v plném rozsahu využívána rodinou syna vlastníka.

Na základě informací získaných od paní Vavrečkové, není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

## **2.7 Majetkoprávní vztahy**

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 22.11.2011 jsou veškeré stavby a pozemky včetně součástí a příslušenství uvedené na LV č. 116, k.ú. Mořice ve vlastnictví společnosti paní Marie Vavrečkové, r.č. 605411/1657.

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 116, k.ú. Mořice.

## **2.8 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění**

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Mořice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- b) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) 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 obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby.

## **2.9 Zvolené metody pro ocenění**

- I. Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí je v tomto konkrétním případě jako první použita **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).
- II. Jako druhou metodu pro daný případ ocenění k účelu stanovení obvykle obchodovatelné ceny nemovitostí 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 nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

### **3 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

#### **3.1 Celkový popis nemovitostí**

Vesnice Mořice se nachází na území okresu Prostějov a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Prostějov. Obec Mořice se rozkládá asi dvacet kilometrů jižně od Prostějova. Stálý počet občanů této menší vesnice je asi 470 obyvatel. Předškoláci mohou v obci využívat školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Mořice má ordinaci jeden praktický lékař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Dopravní dostupnost je dobrá autobusovou dopravou. Zastávka autobusu je od nemovitosti vzdálena cca 300 m. Nejbližší vlaková stanice Němčice nad Hanou je od domu vzdálena cca 2,5 km.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 79 na parc.č. 317, který je situován v severní okrajové části, při vedlejší komunikaci procházející obcí. Jedná se o řadový rodinný dům (levý v řadě dvou domů), částečně podsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a částečné podkroví pod sedlovou střechou. Příslušenství tvoří vedlejší stavba kůlny, kopaná studna, zemní sklep, venkovní úpravy (jímka, oplocení, přípojka vody ze studny, plynu, el.NN, zpevněné plochy, skleník). Rodinný dům, s kůlnou a zemním sklepem je postavený na rovinatém pozemku parc.č.317. Nezastavěná část pozemku je využívána jako dvůr a předzahrádka. Za domem je na parc.č. 316 situována zahrada tvořící s RD jednotný funkční celek. Součástí zahrady jsou ovocné trvalé porosty (bez výrazného vlivu na cenu obvyklou).

Vstup do domu je umožněn z veřejné zpevněné komunikace na parc.č. 330/1, ve vlastnictví Obce Mořice. Okolí rodinného domu je tvořeno zástavbou rodinných domů.

Rodinný dům je napojen na IS – el.NN, vodu z vlastní studny, plyn (dle sdělení je ke dni ocenění odpojena dodávka plynu). Kanalizace je svedena do jímky.

#### **3.2 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ**

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Označujeme časovou cenu CČ, věcná hodnota HV.

Pro zjištění věcné hodnoty staveb bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).

### 3.2.1 Rodinný dům č.p. 79, na parc.č. 317

#### Popis:

Jedná se o krajní řadový rodinný dům, částečně podsklepený, který má jedno nadzemní podlaží, částečné podkroví a půdní prostor pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar domu je přibližně obdélníkový. Rodinný dům obsahuje jeden byt o velikosti 4+1 s hygienickým příslušenstvím. Vstup do domu je přes vlastní oplocenou předzahrádku.

#### Dispoziční řešení:

1.PP – schodiště, uhelna, kotelna, sklep. PP=18 m<sup>2</sup>.

1.NP – vstupní zádveř, zádveř do zahrady, WC, chodba se schodištěm, kuchyň, koupelna vybavena vanou a umyvadlem, dva pokoje. PP=90 m<sup>2</sup>.

Podkroví – chodba se schodištěm, dva pokoje. PP=39 m<sup>2</sup>.

Půdní prostor účelově nevyžívaný.

#### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné tl. 45 cm. Stropní konstrukce s rovným podhledem. Sedlová dřevěná střecha s krytinou z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou břizolitové. Vnitřní keramický obklad je proveden v kuchyni a v koupelně. Podlahy v obytných místnostech jsou kryté koberci v ostatních místnostech je PVC, ve sklepě betonový potěr. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění je ústřední z kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody teplé a studené vody jsou provedeny jen do vany v koupelně. Ohřev TUV pomocí el. bojleru. Kanalizace je svedena do jímky. Instalace plynu je provedena, ale dodávka plynu byla ze strany dodavatele přerušena. V kuchyních je standardní sporák. Hygienické vybavení tvoří 1x vana, 1x splachovací WC, umyvadlo. Ostatní vybavení chybí.

#### Stáří a technický stav:

Dle sdělení paní Vavrečkové byl rodinný dům postaven v letech 1953 až 1954. Kolaudační rozhodnutí nebylo znalci předloženo. Během další životnosti byla prováděna minimální údržba. Celkový technický stav je mírně zhoršený, nejsou patrné žádné známky nadměrného opotřebení či poškození prvků dlouhodobé životnosti. Vybavení domu je stávající, ve standardu šedesátých let minulého století.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód CZ - CC:	111

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

1.PP:	9,15*2,30	=	21,05 m <sup>2</sup>
-------	-----------	---	----------------------



1.NP:	$10,30*9,015+2,00*4,50+2,35*2,10$	=	106,79 m <sup>2</sup>
Podkroví:	9,15*5,00	=	45,75 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	21,05 m <sup>2</sup>	2,20 m
1.NP:	106,79 m <sup>2</sup>	2,90 m
Podkroví:	45,75 m <sup>2</sup>	2,40 m

**Obestavěný prostor:**

Spodní stavba:	$(9,15*2,30)*(2,20)$	=	46,30 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba:	$(10,30*9,015+2,00*4,50+2,35*2,10)*(2,90)$	=	309,69 m <sup>3</sup>
Podkroví + zastřešení:	$(9,15*5,15)*(2,40+1,27/2)+(9,15*5,30)*(3,67/2)$	=	232,01 m <sup>3</sup>

Obestavěný prostor – celkem: = 588,00 m<sup>3</sup>

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1690

Základní cena upravená = 4 601,93 Kč/m<sup>3</sup>

Plná cena: 588,00 m<sup>3</sup> \* 4 601,93 Kč/m<sup>3</sup> = 2 705 934,84 Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 58 roků

Opotřebením: 60,000 % - 1 623 560,90 Kč

**Rodinný dům č.p. 79 - zjištěná cena = 1 082 373,94 Kč**

**3.2.2 Studna**

Kopaná studna hloubky 5 m, situovaná na dvoře za domem. Studna slouží k zásobování rodinného domu.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení byla studna vybudována společně s rodinným domem v roce 19535. Stavebně technický stav odpovídá stáří.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód CZ - CC:	2222

**Ocenění:**

Základní cena dle příl. č. 10:

hloubka:	5,00 m	*	1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks	*	9 480,- Kč/ks	+	9 480,- Kč

Základní cena celkem	=	19 230,- Kč
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38):	*	2,3220
Plná cena	=	37 954,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 100 = 58,000 \%$  - 22 013,47 Kč**Studna - zjištěná cena = 15 940,78 Kč****3.2.3 Příslušenství**

Jedná se zejména o kůlnu, přípojky IS – plynu, vody ze studny, el. energie, kanalizaci do jímky, jímku, zpevněnou plochu dvora, oplocení, branku, skleník, zemní sklep.

Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena jednotlivých staveb vyjadřována. Celkovou cenu příslušenství navrhuji odborným odhadem ve výši 4 % ze zjištěné ceny staveb.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 79	1 082 373,94 Kč
Celkem:	1 082 373,94 Kč

**Ocenění:**

Cena staveb celkem:	1 082 373,94
Stanovené procento z ceny staveb:	* 0,0400

**Příslušenství - zjištěná cena = 43 294,96 Kč**

### 3.2.4 Pozemky

#### Popis

Parc.č. 317 o výměře 510 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

Parc.č. 316 o výměře 466 m<sup>2</sup>, zahrada

Pozemek je rovinatý, uceleného přibližně obdélníkového tvaru a lze jej napojit na obecní rozvody vody, plynovod a el. energii. V přední části směrem od příjezdové komunikace, je na parc.č. 317 postaven rodinný dům, před domem je oplocená předzahrádka a za domem dvůr s vedlejší stavbou a studnou. V zadní části pozemku na parc.č. 316 je zahrada využívána ve funkčním celku s rodinným domem. Součástí zahrady jsou ovocné trvalé porosty (bez výrazného vlivu na cenu obvyklou).

#### **Výpočet obecné hodnoty**

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejmům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru ([www.csc.com.cz](http://www.csc.com.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 100,- až 200,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve středním pásmu daného rozpětí, tj. na 150,- Kč/m<sup>2</sup>.

#### **Pozemky**

zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 317	510 m <sup>2</sup>	á	150,- Kč/m <sup>2</sup>	=	76 500,- Kč
zahrada parc.č. 316	466 m <sup>2</sup>	á	150,- Kč/m <sup>2</sup>	=	69 900,- Kč

**Pozemky oceněné - celkem** = **146 400,- Kč**

**Pozemky - výsledná cena** = **146 400,- Kč**

### 3.2.5 Věcná hodnota celkem

Rodinný dům č.p. 79	=	1 082 400,- Kč
Studna	=	15 900,- Kč
Příslušenství	=	43 300,- Kč
Pozemky	=	146 400,- Kč

**Věcná hodnota celkem** **1 288 000,- Kč**

**Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení**

**1 288 000,- Kč**

(slovy : jedenmiliondvěstěosmdesátosmtisíc korun českých).

### **3.3 SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ**

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 kancelářemi 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.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v současné době nepatrně nižší než je nabídka. **Přesto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

#### **3.3.1 Rodinný dům č.p. 79 s pozemky a příslušenstvím**

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- stavba i pozemek stejného vlastníka
- poloha v klidné části obce
- dostatečné pozemkové zázemí






Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :

- průměrný estetický vzhled
- náklady na dokončení fasády a soklu
- absence vodovodní přípojky z veřejného řadu

#### **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 prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m<sup>2</sup> užitné plochy, m<sup>2</sup> 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, tyto nemovitosti :

Lokalita	Podlahová plocha	Pozemek celkem	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
<b>Popis rodinného domu a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub></b>						<b>Foto</b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Mořice</b>	<b>160</b>	<b>724</b>	<b>1 170 000</b>	<b>7 312</b>	<b>0,85</b>	<b>6 215</b>
<p>Nabízíme zprostředkování prodeje řadového rodinného domu 5+1 v obci Mořice, okr. Prostějov. Dům je cihlový, s průjezdem, hospodářskými budovami, zahradou o výměře 420 m<sup>2</sup>, krásnou půdou se zdravou vazbou. Zřejmě od stavebních prací probíhajících v minulosti došlo k poškození zdiva v pokojích. Dispozičně je dole koupelna, kuchyně a obývací pokoj, po schodišti do patra jsou vlevo 3 pokoje a vpravo pokoj se vstupem na půdu.</p> <p>Zdroj:www.sreality.cz, ID: 52A0019</p> <p><i>Obdobný RD, v obdobné lokalitě. (cena včetně provize)</i></p>						
<b>Mořice</b>	<b>157</b>	<b>351</b>	<b>940 000</b>	<b>5 987</b>	<b>0,90</b>	<b>5 388</b>
<p>Nabízíme k prodeji rodinný dům 3 + 1 s provozními prostory v obci Mořice. Zastavěná plocha včetně zpevněného nádvoří je 351 m<sup>2</sup>, z toho plocha nádvoří je cca 100 m<sup>2</sup> a zahrádka 129 m<sup>2</sup>. Užiténá plocha je 157 m<sup>2</sup>. Jedná se o dvoupodlažní dům, v přízemí jsou provozní prostory + dvůr s garáží a zahrádka. V prvním patře se nachází byt, který tvoří obývací pokoj 22 m<sup>2</sup>, ložnice 20 m<sup>2</sup>, pokoj 17 m<sup>2</sup>, kuchyň 20 m<sup>2</sup> a koupelna s WC. Provozní prostory je možné využít pro podnikání nebo upravit na další bytovou jednotku. K dispozici je velká upravená půda. V prvním poschodí je etážové topení a dva kotle, elektrokotel + kotel na pevná paliva. V provozních prostorách jsou kamna na pevná paliva. Elektrika - rozvod 230 V a 400V. Vodovod je obecní plus vlastní voda s vodárnou.</p> <p>Zdroj:www.sreality.cz, ID: 4242224476</p> <p><i>Obdobný RD, ve stejné lokalitě, v horším technickém stavu a s menším pozemkem.</i></p>						
<b>Pavlovice u Kojetína</b>	<b>121</b>	<b>546</b>	<b>750 000</b>	<b>6 198</b>	<b>0,90</b>	<b>5 579</b>
<p>Prodej rodinného domu 5+1 s garáží a zahradou. V 1.nadzemním podlaží je vstupní předsíň, obývací pokoj, kuchyň, sprchový kout a WC, průchod k technické místnosti a vstup na zahradu. V 2.nadzemním podlaží jsou 4 pokoje, koupelna a další WC. Některé části domu jsou ve výstavbě, částečně byly vyměněny plastová okna. Součástí zahrady za domem je sklípek na ovoce a menší bazén.</p> <p>Zdroj:www.sreality.cz, ID: 22072</p> <p><i>Menší RD, v obdobné lokalitě, v horším technickém stavu.</i></p>						
<b>Mořice</b>	<b>90</b>	<b>854</b>	<b>899 000</b>	<b>9 989</b>	<b>0,85</b>	<b>8 490</b>
<p>Nabízíme rodinný dům 3+1 v obci Mořice. Jde o přízemní dům k okamžitému užívání, mimo hlavní silnici na klidném místě. K domu náleží prostorný dvůr s garáží a přístavky, obehnaný zdí, který může sloužit jako místo k odpočinku a relaxaci v absolutním soukromí. Z jižní strany domu je zahrada na které jsou ovocné stromy a její rozměr cca 500 m<sup>2</sup> skýtá možnosti pro další využití.</p> <p>Zdroj:www.sreality.cz, ID: 149223</p> <p><i>Menší RD co do velikosti podl. plochy, stejná poloha, ale v lepším tech. Stavu a s vl. garáží. (cena včetně provize)</i></p>						
<b>Mořice</b>	<b>150</b>	<b>690</b>	<b>810 000</b>	<b>5 400</b>	<b>0,90</b>	<b>4 860</b>
<p>Nabízíme k prodeji pěkný RD 4+1 v Mořicích u Nezamyslic. K okamžitému nastěhování. Větší zahrada, parkování ve dvoře, plyn, voda, kanalizace + další vybavenost v domě (Koupelna, WC, kuchyň, topení atd...) Pěkná obec s občanskou vybaveností a dobré BUS spojení na střediskové obce.</p> <p>Zdroj:www.sreality.cz, ID: 1273</p> <p><i>Obdobný RD co do velikosti, ve stejné lokalitě, ale v horším technickém stavu.</i></p>						
<b>Minimální cena</b>						<b>4 860 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Průměrná cena</b>						<b>6 106 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Maximální cena</b>						<b>8 490 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Celková podlahová plocha oceňované nemovitosti</b>						<b>147 m<sup>2</sup></b>

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné objekty a to z nabídky prodeje. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90 u cen včetně provizí na 0,85).

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný

v rozmezí 4.500,- Kč/m<sup>2</sup> až 8.500,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

### **Srovnávací hodnota**

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti pozemků, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 6.500,- Kč/m<sup>2</sup> x 147 m<sup>2</sup> = 955 500,- Kč.

**Rodinný dům - výsledná cena srovnávací metodou = 955 500,- Kč**

Tato částka reprezentuje hodnotu stavby s pozemky.

**Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržena srovnávací metodou činí po zaokrouhlení**

**955 500,- Kč**

(slovy : devětsetpadesátpětisícpětset korun českých)

## **3.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE**

### **Cena RD č.p. 79 s pozemky po zaokrouhlení navržena :**

Věcnou hodnotou	1 288 000,- Kč
Srovnávací metodou	955 500,- Kč

## **4 STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK**

### **Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví**

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 116 ze dne 22.11.2011 pro k.ú. Mořice v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno zástavní právo smluvní, věcné břemeno užívání pro společnost LEASING-STAR s.r.o., zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, nařízení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské (viz. příloha č.1).

**Dle sdělení objednatele posudku u věcného břemene užívání pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o. nebyl objednatelem ocenění shledán zájem společnosti na trvání věcného břemene i po přechodu vlastnického práva z vlastníka (dlužníka) na vydražitele.**

Z výše uvedených důvodů věcné břemeno neovlivní navrženou obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí.

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

### **Ostatní rizika**

Ke dni ocenění je nemovitost ve vlastnictví paní Marie Vavrečkové v plném rozsahu využívána rodinou syna vlastníka.

Na základě informací získaných od paní Vavrečkové, není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

**Stanovení obvyklé hodnoty**

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

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

**obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí - rodinného domu č.p. 79 na pozemku parc.č. 317, pozemků parc.č. 317, parc.č. 316 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Mořice, obec Mořice, okres Prostějov, zapsáno na LV č. 116, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., k datu ocenění 20.12.2011, po zaokrouhlení na:**

**950 000,- Kč**

slovy : devětsetpadesáttisíc korun českých

Ve Velaticích, dne 10.ledna 2012

Ing. Tomáš Volek



## **5 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. 1195-7/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

Ve Velaticích, dne 10.ledna 2012

Ing. Tomáš Volek

Velatice 214

664 05 Velatice

tel.: 724 256 828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz