

## Znalecký posudek číslo 1305-117/12

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rodinného domu č.p. 31 na pozemku parc.č. St. 44, pozemků parc.č. St. 44, parc.č. 434 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Štarnov u Přemyslovic, obec Přemyslovice, okres Prostějov.



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

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

**Oceněno ke dni :** 1.7.2012

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

Tento posudek obsahuje 16 stran textu, 4 přílohy a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 16.7.2012

**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. 31, na parc.č. St. 44	8
3.2.2	Příslušenství	10
3.2.3	Pozemky	10
3.2.4	Věcná hodnota celkem	11
3.3	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	12
3.3.1	Rodinný dům č.p. 243 s pozemky a příslušenstvím	12
3.4	ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	14
<b>4</b>	<b>STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>16</b>

**PŘÍLOHY**

Příloha č. 1.	Výpis z katastru nemovitostí	(5x 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.387/2011 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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. 44, k.ú. Štarnov u Prostějova, vyhotovený dálkovým přístupem dne 3.2.2012.
1. b Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků pro k.ú. Štarnov u Prostějova.
1. c Objednávka znaleckého posudku, ze dne 3.2.2012.
1. d Vyhláška MF č. 387/2011 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 vlastníka nemovitosti (pana Stanislava Buriánka).
1. g Mapa obce Přemyslovice 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 13.2.2012 a 1.7.2012.
1. j Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
1. k Knihovna znalce.

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

Předmětem ocenění jsou nemovitosti v podílovém vlastnictví paní Marcely Prášilové – id. ½ a pana Stanislava Buriánka – id. ½, zapsané na LV č. 44, k.ú. Štarnov u Prostějova. Jedná se o rodinný dům č.p. 31 na pozemku parc.č. St. 44 a dále pozemky parc.č. St. 44, parc.č. 434. Vše včetně součástí a příslušenství

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí pro potřeby dobrovolné (id. ½) a nedobrovolné (id. ½) dražby a to k datu posledního místního šetření, tj. k 1.7.2012.

### 2.3 Informace o nemovitosti

<b>LV č. 44</b>	<b>ze dne 3.2.2012</b>		
Vlastník	<b>Buriánek Stanislav, Štarnov 31, 798 52 Přemyslovice – podíl ½</b> <b>Prášilová Marcela, Štarnov 31, 798 52 Přemyslovice – podíl ½</b>		
Katastrální území	Štarnov u Přemyslovic (kód 734667)		
Obec, okres	Přemyslovice (589934), Prostějov (CZ0713)		
Vlastnictví stavby			
	Část obce, č.budovy, Štarnov, č.p. 31,	způsob využití, rod. dům,	na parcele St. 44
Vlastnictví pozemku			
	Parc.číslo, St. 44 434	výměra (m <sup>2</sup> ), 455, 267,	druh zastavěná plocha a nádvoří zahrada

### 2.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 13.2.2012 a 1.7.2012 za přítomnosti znalce a pana Stanislava Buriánka.

### 2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 44 ze dne 3.2.2012 v k.ú. Štarnov u Přemyslovic v oddíle C - omezení vlastnického práva jsou zapsána zástavní práva smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (k podílu id. ½), zástavní právo exekutorské (k podílu id. ½), rozhodnutí o úpadku (k podílu id. ½), zástavní právo soudcovské (k podílu id. ½). V oddíle D – jiné zápisy je zapsáno, že nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen 23.12.2010 (k podílu id. ½), (viz. příloha č.1).

Zápisy uvedené v oddílech C a D 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 Marcely Prášilové a pana Stanislava Buriánka v plném rozsahu využívána vlastníky.

Na základě informací získaných od vlastníků, 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 3.2.2012 jsou veškeré stavby a pozemky včetně součástí a příslušenství uvedené na LV č. 44, k.ú. Štarnov u Přemyslovic v podílovém vlastnictví paní Marcely Prášilové – id. ½ a pana Stanislava Buriánka – id. ½ .

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 44, k.ú. Štarnov u Přemyslovic.

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

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Štarnov 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 a nedobrovolné 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. 387/2011 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 nemovitosti**

Vesnice Přemyslovice patří územně do okresu Prostějov a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Prostějov. Obec Přemyslovice se rozkládá asi šestnáct kilometrů severozápadně od Prostějova. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Na území této středně velké vesnice má hlášený trvalý pobyt kolem 1280 obyvatel. Přemyslovice se dále dělí na dvě části, konkrétně to jsou: Přemyslovice a Štarnov. Na školní docházku využívají děti v obci základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou navštěvovat i školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Přemyslovice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. (zdroj: [www.obce-mesta.info](http://www.obce-mesta.info))

Dopravní dostupnost je zajišťována autobusovou dopravou. Zastávka autobusu je od nemovitosti vzdálena cca 150 m.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 31 na parc.č. St.44, který je situován v severní části obce Přemyslovice v k.ú. Štarnov u Přemyslovic, při hlavní komunikaci procházející obcí. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou. Příslušenství tvoří venkovní úpravy (oplocení, přípojka plynu, přípojka el.NN, zpevněné plochy). Rodinný dům je postavený na rovinatém pozemku parc.č. St. 44. Nezastavěná část pozemku je využívána jako předzahrádka. Za domem je na parc.č. 434 situována zahrada tvořící s RD jednotný funkční celek. Součástí předzahrádky a zahrady jsou trvalé porosty (bez výrazného vlivu na cenu obvyklou).

Vstup do domu je umožněn z veřejné zpevněné komunikace na parc.č. 464, ve vlastnictví Olomouckého kraje. Okolí rodinného domu je tvořeno zástavbou obdobných rodinných domů.

Rodinný dům je napojen na IS – el.NN, plyn. Vodovodní přípojka není provedena. Kanalizace je svedena do jímky s trativodem.

### **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 opotřebované 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. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).

### 3.2.1 Rodinný dům č.p. 31, na parc.č. St. 44

#### Popis:

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar domu je přibližně obdélníkový. Rodinný dům obsahuje jeden byt o velikosti 3+1 s hygienickým příslušenstvím.

#### Dispoziční řešení:

1.NP – vstupní chodba, kuchyň, dva pokoje na straně do zahrady, obývací pokoj na straně do ulice, komory, koupelna vybavena vanou, umyvadlem a WC (bez rozvodů vody). PP=115 m<sup>2</sup>.

Půdní prostor účelově nevyžívaný.

#### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Sedlová dřevěná střecha s krytinou z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou břizolitové. Vnitřní keramický obklad je proveden v koupelně. Podlahy v obytných místnostech jsou kryté koberci v ostatních místnostech je PVC a keramická dlažba. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění je ústřední z kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody nejsou provedeny. Kanalizace je svedena do jímky. Instalace plynu je provedena. V kuchyni jsou kamna na tuhá paliva. Hygienické vybavení tvoří 1x vana, 1x splachovací WC (bez připojení na vodu), umyvadlo. Ostatní vybavení chybí.

#### Stáří a technický stav:

Dle sdělení vlastníků byl rodinný dům postaven kolem roku 1950. Kolaudační rozhodnutí nebylo znalci předloženo. V roce 1997 byl do domu zaveden plyn. Během další životnosti byla prováděna minimální údržba. Celkový technický stav je mírně zhoršený, zejména u prvků krátkodobé životnosti (okna, dveře, rozvody el.), nejsou patrné žádné známky nadměrného opotřebení či poškození prvků dlouhodobé životnosti. RD s předpokladem provedení stavebních úprav.

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

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

#### **Výpočet jednotlivých ploch:**

Název	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
1.NP	8,90x6,40+9,66x6,30+3,47x4,20	= 132,39



**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	132,39 m <sup>2</sup>	2,70 m

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměř:**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.NP	(8,90x6,40+9,66x6,30+3,47x4,20)x(0,4+2,70)	=	410,42 m <sup>3</sup>
Zastřešení	132,39x3,50÷2	=	231,68 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:			642,10 m <sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	4,10	100	0,46	1,89
25. Záchod	P	0,30	100	0,46	0,14
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					89,59

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	2 290
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		x	0,8959
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		x	2,1550

<b>Základní cena upravená</b>	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 758,04</b>
<b>Plná cena:</b>	642,10 m <sup>3</sup> x 3 758,04 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>2 413 037,48 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

Stáří objektu: 62 roků

Opotřebení: 70,000 %

- 1 689 126,24 Kč

**Rodinný dům č.p. 31, na parc.č. St.44 - zjištěná cena**

=

**723 911,24 Kč****3.2.2 Příslušenství**

Jedná se zejména o přípojku plynu, el. energie, jímku, zpevněnou plochu dvora, oplocení.

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 3 % ze zjištěné ceny staveb.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Příslušenství oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

**Seznam staveb:**

<b>Název stavby</b>	<b>Cena stavby</b>
Rodinný dům č.p. 31	723 911,24
<b>Celkem:</b>	<b>723 911,24 Kč</b>

**Ocenění:**

Cena staveb celkem:

723 911,24

x 0,0300

**Příslušenství - zjištěná cena**

=

**21 717,34Kč****3.2.3 Pozemky**PopisParc.č. St. 44 o výměře 455 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoříParc.č. 434 o výměře 267 m<sup>2</sup>, zahrada

Pozemek je rovinatý, uceleného nepravidelného tvaru a lze jej napojit na obecní rozvody vody, plynu a el. energie. V severní části směrem k příjezdové komunikaci, je na parc.č. St. 44 postaven rodinný dům s předzahrádkou. Za domem je na parc.č. 434 oplocená zahrada. Součástí předzahrádky a zahrady jsou 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 80,- až 300,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve středním pásmu daného rozpětí, tj. na 200,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Pozemky**

Název	P.Č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 44	455	200,00	91 000,00
zahrada	434	267	200,00	53 400,00
Celkem		<b>722</b>		<b>144 400,00</b>

**Celková cena** = **144 400 Kč**

**Pozemky - výsledná cena** = **144 400,- Kč**

**3.2.4 Věcná hodnota celkem**

Rodinný dům č.p. 31	=	723 910,- Kč
Příslušenství	=	21 720,- Kč
Pozemky	=	144 400,- Kč
<b>Věcná hodnota celkem</b>		<b>890 030,- Kč</b>

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

**890 030,- Kč**

(slovy : osmsetdevadesátisíctřicet 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. 243 s pozemky a příslušenstvím**

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- stavba i pozemek stejného vlastníka
- dostatečné pozemkové zázemí
- vhodné k rekreačním účelům

Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :

- průměrný estetický vzhled
- podstandardní vybavení
- průměrná údržba bez zásadní rekonstrukce
- absence vodovodní přípojky
- absence kanalizace

#### **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>Přemyslovice</b>	<b>200</b>	<b>1920</b>	<b>650 000</b>	<b>3 250</b>	<b>0,90</b>	<b>2 925</b>
Nabízíme na prodej rodinný dům(chalupu)s garáží a zahradou v obci Štarnov. Dům je po částečné rekonstrukci dvou pokojů, koupelny a WC. Okna jsou plastová. Další části domu je nutno rekonstrukci dokončit. Za domem dvůr a velmi pěkná a zahrada s vlastní studnou. Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/premyslovice-starnov-/2200896092">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/premyslovice-starnov-/2200896092</a> <i>Obdobný RD ve stejné lokalitě, s větším pozemkem.</i>						
<b>Přemyslovice</b>	<b>160</b>	<b>1 129</b>	<b>899 000</b>	<b>5 619</b>	<b>0,85</b>	<b>4 776</b>
Prodej RD 4+1 s garáží, samostatně stojící, cihelné zdivo, polovalbová střecha z pálené tašky, částečně podsklepený. I. NP - kuchyň, 2 pokoje, špajz, komora koupelna s WC, II. NP - 2pokoje. V domě je plynové topení, voda obecní i studna, kanalizace dešťová, el. 220/380 V. Zastavěná plocha a nádvoří 308 m <sup>2</sup> , zahrada o výměře 821 m <sup>2</sup> . Velká půda s možností vestavby. U domu hospodářská přístavba a velká garáž. Dobrý stav, ihned k nastěhování. Obec s veškerou občanskou vybaveností 15 km od Prostějova Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/premyslovice-premyslovice-/513876572">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/premyslovice-premyslovice-/513876572</a> <i>Obdobný RD, v nepatrně lepší lokalitě, s větším pozemkem. (cena včetně provize)</i>						
<b>Přemyslovice</b>	<b>110</b>	<b>344</b>	<b>690 000</b>	<b>6 272</b>	<b>0,85</b>	<b>5 332</b>
Nabízíme prodej rodinného domu 2+kk v Přemyslovicích o rozloze 344 m <sup>2</sup> . Dům prošel částečnou rekonstrukcí (střecha, izolace, okna, podlahy). Obytné prostory je možné rozšířit do podkroví. Voda je pitná studniční (nové čerpadlo) i veřejný vodovod, elektřina je zavedena, plyn je na hranici pozemku. K domu náleží hospodářské budovy, udírna a zahrada. Koupelna i WC je samostatné. Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/premyslovice-premyslovice-/3472351836">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/premyslovice-premyslovice-/3472351836</a> <i>Menší RD, v nepatrně lepší lokalitě, po částečné rekonstrukci. (cena včetně provize)</i>						
<b>Přemyslovice</b>	<b>100</b>	<b>209</b>	<b>880 000</b>	<b>8 800</b>	<b>0,85</b>	<b>7 480</b>
Nabízíme Vám ke koupi pěkný, cihlový, přízemní dům s dispozicí 2+1 v obci Přemyslovice, okr. Prostějov. Dům je napojen na plynovod, kanalizaci, el.220/380V, obecní vodovod a vlastní studna. Vytápění: ústřední kombinované - kotel na tuhá paliva + kotel plynový - radiátory. Střecha domu je sedlová, krytina pálená taška. Součástí domu je kotelna, dílna, sklep, u domu je dvůr s garáží a menší zahrádkou a předzahrádkou. Vhodný k rekreaci i trvalému bydlení. Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/premyslovice-premyslovice-/3972600412">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/premyslovice-premyslovice-/3972600412</a> <i>Obdobný RD, v nepatrně lepší lokalitě, s lepším příslušenstvím. (cena včetně provize)</i>						
<b>Minimální cena</b>						<b>2 925 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Průměrná cena</b>						<b>5 128 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Maximální cena</b>						<b>7 480 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Celková podlahová plocha oceňované nemovitosti</b>						<b>115 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 2.900,- Kč/m<sup>2</sup> až 7.500,- 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. 5 000,- Kč/m<sup>2</sup> x 115 m<sup>2</sup> = 575 000,- Kč.

**Rodinný dům - výsledná cena srovnávací metodou = 575 000,- Kč**

Tato částka reprezentuje hodnotu stavby s pozemky.

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

**575 000,- Kč**

(slovy : pětsetšedesátpět tisíc korun českých)

### **3.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE**

#### **Cena RD č.p. 31 s pozemky po zaokrouhlení navržená :**

Věcnou hodnotou	890 030,- Kč
Srovnávací metodou	575 000,- 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. 44 ze dne 3.2.2012 v k.ú. Štarnov u Přemyslovic v oddíle C - omezení vlastnického práva jsou zapsána zástavní práva smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (k podílu id. ½), zástavní právo exekutorské (k podílu id. ½), rozhodnutí o úpadku (k podílu id. ½), zástavní právo soudcovské (k podílu id. ½). V oddíle D – jiné zápisy je zapsáno, že nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen 23.12.2010 (k podílu id. ½), (viz. příloha č.1).

Zápisy uvedené v oddílech C a D 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 Marcely Prášilové a pana Stanislava Buriánka v plném rozsahu využívána vlastníky.

Na základě informací získaných od vlastníků, 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 situací na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

**obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí - rodinného domu č.p. 31 na pozemku parc.č. St. 44, pozemků parc.č. St. 44, parc.č. 434 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Štarnov u Přemyslovic, obec Přemyslovice, okres Prostějov, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné dobrovolné a nedobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., k datu ocenění 1.7.2012, po zaokrouhlení na:**

**570 000,- Kč**

slovy : pětsetsedmdesát tisíc korun českých

Ve Velaticích, dne 16.července 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. 1305-117/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

Ve Velaticích, dne 16.července 2012

Ing. Tomáš Volek

Velatice 214

664 05 Velatice

tel.: 724 256 828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz