

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 125-38/2013**

O ceně rodinného domu č.p. 135 s příslušenstvím, na pozemku p.č. 292 a pozemků p.č. 292 a 293, v obci Určice, katastrální území Určice, okres Prostějov.

**Objednatel znaleckého posudku:**

PROKONZULTA , a.s.  
Křenová 26  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražby

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 5.3.2013 posudek vypracoval:**

Ing. Luděk Konečný  
Ořechová 14  
796 04 Prostějov

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Prostějově dne : 6.3.2013

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu této nemovitosti - rodinného domu č.p. 135 s příslušenstvím, na pozemku p.č. 292 a pozemků p.č. 292 a 293, v obci Určice, katastrální území Určice, okres Prostějov, pro účely dražby.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**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.”*

**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 5.3.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č.364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. 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 6měsíců. 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 správci nemovitostí.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: RD Určice č.p. 135

Adresa předmětu ocenění: Určice 135  
798 04 Určice

Kraj: Olomoucký

Okres: Prostějov

Obec: Určice

Katastrální území: Určice

Počet obyvatel: 1 363

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 37,6913 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j) :

$$ZC = C_p * 2,0 = 75,38 \text{ Kč/m}^2$$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5.3.2013 za přítomnosti současných obyvatel domu, kteří nám umožnili prohlídku oceňované nemovitosti.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí č. LV: 436 pro k.ú.Určice, obec Určice, okres Prostějov, vyhotovený objednavatelem dne 28.1.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).Náhled katastrální mapy, pro k.ú.Určice, obec Určice, okres Prostějov, vyhotovený dne 27.2. 2013.
- Údaje sdělené objednavatelem.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

**Ocenění je provedeno pro předmět ocenění obsazený, nepronajatý.**

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníci stavby: František Brlica, Určice 135, 798 04 Určice, vlastnictví: SJM

Jolana Brlicová, Určice 135, 798 04 Určice, vlastnictví: SJM

Vlastníci pozemku: František Brlica, Určice 135, 798 04 Určice, vlastnictví: SJM

Jolana Brlicová, Určice 135, 798 04 Určice, vlastnictví: SJM

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace nebyla znalci předložena.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Obec Určice leží administrativně v okrese Prostějov a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Prostějov. Obec Určice se rozkládá asi šest kilometrů jihozápadně od Prostějova. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Stálý počet občanů této středně velké vesnice je asi 1330 obyvatel. Pro školní děti zde obec zřídila základní školu vyššího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. 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 Určice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Obec Určice leží v průměrné výšce 254 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1288. Celková katastrální plocha obce je 1117 ha, z toho orná půda zabírá osmdesát pět procent.

Jedná se o zděný částečně podsklepený řadový koncový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez podkroví pod sedlovou střechou krytou pálenou taškou. Objekt se nachází v zastavěné části ve středu obce Určice. Předmět ocenění se nachází na adrese Určice č.p. 135, obec Určice, okres Prostějov. Přístup je po zpevněné komunikaci, parkování je možné na veřejné komunikaci před domem. Dům je napojen na el. energii, obecní vodovod a zemní plyn, kanalizace je svedena do vlastní žumpy ve dvoře. Přípojka plynu je ukončena na hranici pozemku, objekt na zemní plyn není připojen. Objekt sestává z jedné bytové jednotky 3+1 s kompletním sociálním zařízením a místnosti v přízemí užívané jako kotelna.

Stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení obyvatelů domu cca 110 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností (v roce 1950 – částečné opravy, v roce 2007 – nová koupelna a WC, nová el. instalace a další opravy objektu). Celkový stavebně - technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou s předpokladem provedení menších stavebních úprav. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektu je patrný z ocenění.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- studna (nepoužívaná a nefunkční)
- přípojky IS

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1) Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 135

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky p.č. 292 a 293

### **2) Ocenění porovnávací metodou**

## **B. Znalecký posudek**

### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům č.p. 135**

#### **Popis:**

Stáří rodinného domu je dle odborného odhadu znalce více než 100 roků. V objektu se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Základy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem (palach). Střecha je sedlová s krytinou z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné, venkovní omítky vápenné do dvora i do ulice. Dveře jsou hladké plně a prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy – v chodbě, kuchyni a koupelně – keramická dlažba, v obytných místnostech v přízemí a 1.patře - plovoucí podlahy. Vytápění objektu je ústřední s otopnými tělesy – kotel na pevná paliva umístěný v místnosti v přízemí domu. Elektroinstalace je pouze světelná. Bleskosvod není instalován. Objekt je napojen na obecní vodovod, el.energii a zemní plyn. Přípojka zemního plynu je ukončena na fasádě domu, objekt je tedy možné napojit na zemní plyn, kanalizace je svedena do vlastní žumpy ve dvoře. Ohřev teplé vody je elektrickým bojlerem. V kuchyni se nachází standartní kuchyňská linka, elektrický sporák s troubou a digestoří. Sociální zázemí – v přízemí domu se nachází koupelna s umyvadlem a rohovou vanou, WC je samostatné. Vzhledem ke svému stáří vyžaduje nemovitost průběžné provádění dalších menších stavebních úprav.

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

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	110 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	2 876,- Kč/m <sup>3</sup>

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

1.PP:	=	16,59 m <sup>2</sup>
1.NP:	=	96,00 m <sup>2</sup>
2.NP:	=	96,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	16,59 m <sup>2</sup>	1,50 m
1.NP:	96,00 m <sup>2</sup>	2,65 m
2.NP:	96,00 m <sup>2</sup>	2,65 m

**Obestavěný prostor:**

$$1.PP+1.NP+2.NP+půdn \frac{(10,55+10,35)}{2} * \frac{(5,30+5,00)}{2} * \frac{(5,30+2,30)}{2} + = 513,88 \text{ m}^3$$

$$\text{í prostor: } 1,50 * 2,80 * \frac{(5,20+1,45)}{2} + \frac{(10,35+10,10)}{2} * (3,9$$

$$0+3,60) / 2 * (3,40+0,60) / 2$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \underline{\underline{513,88 \text{ m}^3}}$$

**Podlažnost:**

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: } ZP1 = 16,59 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží: } ZP = 208,59 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost: } ZP / ZP1 = 12,57$$

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplně - standardní provedení	III	0,00
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 <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 110 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,524}$$

**Index polohy:**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - uvnitř souvisle zastavěného území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00

4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

#### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,524 * 1,070 * 0,900 = \mathbf{0,505}$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,876,- \text{ Kč/m}^3 * 0,505 = 1\,452,38 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,452,38 \text{ Kč/m}^3 * 513,88 \text{ m}^3 = 746\,349,03 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{746\,349,03 \text{ Kč}}$$

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky p.č. 292 a 293

#### Ocenění:

#### Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	3 %
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,1310
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	K <sub>i</sub>	K <sub>p</sub>	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------	----------------	----------------	---------------	-----------------------------------





## **C. Rekapitulace**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 135

746 349,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**746 349,- Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky p.č. 292 a 293

36 257,80 Kč

#### **2. Ocenění pozemků celkem**

**36 257,80 Kč**

**Celkem**

---

**782 606,80 Kč**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem**

**782 606,80 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 135

746 349,- Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**746 349,- Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemky p.č. 292 a 293

36 257,80 Kč

#### **2. Ocenění pozemků celkem**

**36 257,80 Kč**

**Celkem**

---

**782 606,80 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**782 606,80 Kč**

### **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**782 610,- Kč**

slovy: Sedmsetosmdesátdvatisícšestsetdeset 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:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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.)

### 1) RD Určice, okres Prostějov

Zděný patrový rodinný dům umístěný uprostřed obce. V domě jsou 2 bytové jednotky 2 x 3+1, průjezd, dvojgaráž, terasa, dvůr se zahradou. Přístup do každé bytové jednotky zvlášť. Byt v 1. patře po rekonstrukci, nová koupelna, podlahy - parkety. Bytová jednotka v přízemí v původním stavu, pouze nové plynové etážové topení - kotel. Elektřina 220/380 V - 2 elektroměry, kanalizace do žumpy, obecní vodovod, plyn - 2 plynoměry. Vytápění ústřední plynové v přízemí, vytápění ústřední na pevná paliva v 1. patře, ohřev teplé vody el. bojlerem. Na dvoře dílna, kůlna, sklep, za domem neoplocená zahrada. Dům v dobrém technickém stavu. Zastavěná plocha včetně dvora 382 m<sup>2</sup>, zahrada 84 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 1 090 000,- Kč.

## **2) RD Dětkovice, okres Prostějov**

Rodinný dům 3+1 v Dětkovicích. K domu náleží zahrádka a malý sklípek. Vytápění na tuhá paliva nebo elektrickými přímotopy. Dům se nachází v klidné části obce. Vhodný k bydlení i k rekreaci. Celková plocha pozemku je 280 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 135 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 800 000,- Kč.

## **3) RD Výšovice, okres Prostějov**

Rodinný dům 3+kk po částečné modernizaci. RD je suchý, řadový, koncový, se zahrádkou a dvorkem ve Výšovicích, 7 km od Prostějova. Možnost dokončení půdní vestavby s terasou a garáží. Dům je napojen na el. energii (240 V), hloubkovou obecní kanalizaci, obecní vodovod a plyn. Vytápění lokální plynové (WAF), ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům je po částečné rekonstrukci v roce 2010 (plastová okna, koupelna, WC, nová kuchyňská linka). Dům leží v okrajové části obce, autobusová zastávka 100 m. Celková plocha pozemku je 191 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha 103 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 960 000,- Kč.

## **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 refleктоval 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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

#### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování před vlastním domem
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce
- lokalita vhodná k bydlení

#### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- údržba a stavebně technický stav na průměrné úrovni
- vytápění objektu kotlem na pevná paliva
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu
- není možnost napojení na veřejnou kanalizaci

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka výrazně nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

#### **Seznam porovnávaných objektů:**

##### **RD Určice, okres Prostějov**

Výchozí cena (VC):	1 090 000,- Kč.
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>redukce</sub> :	0,85
Cena po redukcii (C)	926 500,- Kč.
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	886 602,90 Kč.
Váha (V):	1,0

##### **RD Dětkovice, okres Prostějov**

Výchozí cena (VC):	800 000,- Kč.
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>redukce</sub> :	0,85
Cena po redukcii (C)	680 000,- Kč.
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,10
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	0,95

$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,00
Jednotková cena (JC):	650 717,70 Kč.
Váha (V):	1,0

#### **RD Výšovice, okres Prostějov**

Výchozí cena (VC):	960 000,- Kč.
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{redukce}}$ :	0,85
Cena po redukci (C)	816 000,- Kč.
$K_{\text{polohy}}$ :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$ :	1,10
$K_{\text{konstrukce}}$ :	1,00
$K_{\text{pozemku}}$ :	0,95
$K_{\text{technického stavu}}$ :	1,00
Jednotková cena (JC):	780 861,20 Kč.
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (C / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$

Minimální jednotková cena za celek:	650 717,70 Kč.
Průměrná jednotková cena za celek ( $\sum(JC \times V) / \sum V$ ):	772 727,30 Kč.
Maximální jednotková cena za celek:	886 602,90 Kč.

#### **Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za celek:	800 000,- Kč.
Množství:	$\times 1,00$ celek

**Porovnávací hodnota:** **= 800 000,- Kč.**

## **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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech výrazně nižší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná

o polohu průměrnou. 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.**

**Cena podle cenového předpisu:**

Cena objektu	782 610,– Kč.
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>782 610,– Kč.</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>800 000,– Kč.</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>0,– Kč.</b>
<b>Ostatní movité věci</b>	<b>0,– Kč.</b>
<b>Práva a závady, které nezaniknou dražbou</b>	<b>0,– Kč.</b>

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

**800 000,– Kč.**

**Cena slovy: osmsettisíc korun českých**

**Znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Luděk Konečný  
Ořechová 14  
796 04 Prostějov

V Prostějově dne: 6.3.2013

## **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.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 125-38/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu čís. 38/2012.

## **F. SEZNAM PŘÍLOH**

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy