

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2403.62/2012

o ceně nemovitostí

pozemku parc. č. st. 216/1 o výměře 345 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 548/10 o výměře 701 m², pozemku parc. č. 548/11 o výměře 791 m², pozemku parc. č. 548/13 o výměře 349 m², pozemku parc. č. 4604 o výměře 7413 m², všechny pozemky druhu pozemku trvalý travní porost a pozemku parc. č. 552 o výměře 378 m² druhu pozemku zahrada zapsaných na listu vlastnictví číslo 198 pro katastrální území a obec Vendolí, okres Svitavy.



<u>Objednatel posudku:</u>	PROKONZULTA, a.s., IČ 25332953, DIČ CZ25332953, Ing. Jaroslav Hradil, Křenová 299/26, 602 00 Brno, zapsaná v OR u KS Brno, odd. B, vl. 4298.
<u>Účel posudku:</u>	Zjištění ceny nemovitostí podle obecně závazného právního předpisu a odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podklad v insolvenčním řízení.
<u>Posudek vypracoval:</u>	Ing. Vlastimil Filouš, 679 02 Rájec - Jestřebí, Holešín č.p. 84, okres Blansko Tel. 723 842 104, e-mail: v.filous@worldonline.cz
<u>Datum místního šetření:</u>	25.10.2012.
<u>Datum, ke kterému je provedeno ocenění:</u>	25.10.2012.
<u>Použitý oceňovací předpis:</u>	1) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 188/2011 Sb. 2) Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. V Rájci - Jestřebí, Holešíně, dne 28.10.2012.

Tento znalecký posudek obsahuje 10 stran textu a 8 stran příloh a předává se ve 2 vyhotoveních.

O b s a h:

Úvod

1. Nález

1.1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.2. Popis oceňovaného areálu

2. Posudek - ocenění nemovitostí

2.1. Stavební pozemky - § 28 vyhlášky

2.2. Zemědělský pozemek - § 29 vyhlášky

3. Odhad obvyklé ceny nemovitostí

3.1. Obvyklá cena

3.2. Zjištění obvyklé ceny přímým porovnáním

4. Rekapitulace

Znalecká doložka

Seznam použitých zkratk			
Zkratka	Popis	Zkratka	Popis
a	počet obyvatel obce	Cp	cena pozemku
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka	K5	polohový koeficient
Kp	koeficient prodejnosti	Ki	koeficient zvýšení cen
ZC	základní cena	parc. č.	parcelní číslo
ZCU	základní cena upravená	RD	rodinný dům

Ú V O D

Objednatel požádal dne 26.9.2012 o provedení znaleckého posudku o ceně těchto nemovitostí: pozemku parc. č. st. 216/1 o výměře 345 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 548/10 o výměře 701 m², pozemku parc. č. 548/11 o výměře 791 m², pozemku parc. č. 548/13 o výměře 349 m², pozemku parc. č. 4604 o výměře 7413 m², všechny pozemky druhu pozemku trvalý travní porost a pozemku parc. č. 552 o výměře 378 m² druhu pozemku zahrada zapsaných na listu vlastnictví číslo 198 pro katastrální území a obec Vendolí, okres Svitavy.

Podle vyjádření objednatele bude tento znalecký posudek sloužit jako podklad v insolvenčním řízení.

Ocenění je provedeno podle stavu zjištěného při místním šetření a podle obecně závazného právního předpisu účinného ke dni místního šetření, kterým je

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 188/2011 Sb. a
- vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.

a dále je proveden odhad obvyklé ceny nemovitostí ve smyslu § 219 odstavec 5 zákona č. 182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

1. N Á L E Z

1.1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly kromě skutečností zjištěných při místním šetření dne 25.10.2012, kterého se zúčastnil i vlastník nemovitostí, použity následující podklady:

1.1.1. Údaje katastru nemovitostí

výpis z katastru nemovitostí a katastrální mapa, jejichž kopie jsou jako příloha součástí tohoto znaleckého posudku.

1.1.2. Zákon

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 188/2011 Sb. (dále jen zákon).

1.1.3. Vyhláška

č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb. (dále jen vyhláška).

1.2. Popis oceňovaného areálu

Předmětem tohoto znaleckého posudku je ocenění těchto nemovitostí: pozemku parc. č. st. 216/1 o výměře 345 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. 548/10 o výměře 701 m², pozemku parc. č. 548/11 o výměře 791 m², pozemku parc. č. 548/13 o výměře 349 m², pozemku parc. č. 4604 o výměře 7413 m², všechny pozemky druhu pozemku trvalý travní porost a pozemku parc. č. 552 o výměře 378 m² druhu pozemku zahrada zapsaných na listu vlastnictví číslo 198 pro katastrální území a obec Vendolí, okres Svitavy.

Obec Vendolí je středně velkou obcí (970 obyvatel) v JV části Pardubického kraje v okrese Svitavy, asi 4 km JZ směrem od Svitav, částečně v údolí Vendolského potoka na vedlejší železniční trati a mimo hlavní silnici Svitavy - Polička v oblasti bývalých Sudet. Obec je velmi protáhlého tvaru několikakilometrové délky kolem silnice na Hradec nad Svitavou a Poličku a s ohledem na svou velikost s odpovídajícím vybavením (obecní úřad, mateřská škola, základní škola, pohostinství, obchod, apod.).

Podle zjištěného stavu a výše uvedených podkladů (jiné podklady nebyly pro ocenění k dispozici) se dříve jednalo o nemovitosti areálu rodinného domu č.p. 174 se souvisejícími svažitými pozemky se SZ orientací kolem RD a větším zemědělským pozemkem JV od areálu bývalého RD nad údolím obce ve svahu, nacházející se v západní části zastavěného území obce vlevo od silnice procházející obcí ve směru na Poličku v obytné lokalitě přímo u silnice procházející obcí.

Stavba RD byla již v blíže neurčitě, ale delší době odstraněna, podle vyjádření vlastníka jsou k pozemku přivedeny přípojky vody a elektrické energie, z bývalého RD zůstaly pravděpodobně částečně asi kamenné základy a část podsklepení RD nebo zemního sklepa (na pozemku však nejsou přímo patrné). V současné době je projednávána administrativní změna zápisu v katastru nemovitostí s ohledem na skutečný stav neexistence stavby RD na pozemku. Pozemky areálu bývalého RD jsou převážně porostlé keři a náletovými dřevinami, případně několika vzrostlými stromy. Bez geometrického vytyčení hranic pozemků není možné přesně zjistit, které vzrostlé trvalé porosty se na pozemcích nacházejí. Pozemky nejsou oploceny a jsou přímo přístupné z pozemní komunikace procházející obcí nebo z volné krajiny nad údolím obce. Nad pozemky bývalého areálu RD se nachází pozemek parc. č. 4604 o výměře 7413 m² druhu pozemku trvalý travní porost, svažitý pozemek se SZ orientací, který má charakter zemědělského pozemku, který již není udržovaný (sečený) jako trvalý travní porost. Na tomto pozemku se částečně v menší míře nachází mladé náletové dřeviny.

Na základě těchto skutečností s ohledem na účel ocenění bylo provedeno ocenění pouze pozemků administrativní a obvyklou cenou, bez případných trvalých porostů nebo případných zbytků stavby původního RD, případně součástí nebo příslušenství, neboť jejich administrativní cena je zcela nepodstatná. Pozemky areálu rodinného domu je možno napojit na veřejné inženýrské sítě umístěné v obci, pokud již přípojky nejsou z dřívější doby provedeny (voda, elektřina).

Podle listu vlastnictví je vlastnické právo k nemovitostem omezeno nařízením exekuce a rozhodnutí o úpadku. V ocenění nebyla tato podstatná omezení vlastnického práva dále uvažována.

2. P O S U D E K - Ocenění nemovitostí

2.1. Stavební pozemky - § 28 vyhlášky

Podle výše uvedených podkladů se jedná o

- pozemek parc. č. st. 216/1 o výměře 345 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, který byl zastavěn stavbou RD, a který se ocení podle § 28 (1) vyhlášky a
- pozemek parc. č. 548/10 o výměře 701 m² druhu pozemku trvalý travní porost
- pozemek parc. č. 548/11 o výměře 791 m² druhu pozemku trvalý travní porost
- pozemek parc. č. 548/13 o výměře 349 m² druhu pozemku trvalý travní porost a
- pozemek parc. č. 552 o výměře 378 m² druhu pozemku zahrada,

kteří se ocení podle § 28 (5) vyhlášky, neboť se stavbou RD a pozemkem zastavěné plochy tvořili jednotný funkční celek. Obec Vendolí, která podle údajů Českého statistického úřadu – Malý lexikon obcí 2011 má celkem 970 obyvatel nemá stanoveny ceny stavebních pozemků v cenové mapě. Koeficient prodejnosti (Kp) stanovený vyhláškou ve výši $K_p=0,861$ byl v tomto případě uvažován v neupravené výši podle § 44 odstavec 11 vyhlášky.

Na pozemcích je možné zřídít (na základě stavebního povolení) stavbu charakteru RD, neboť se jedná o zastavěné a zastavitelné území obce i s ohledem na to, že původní stavba RD byla již odstraněna. Proto bylo ocenění pozemků provedeno podle § 28 odstavec 2 a 5 s ohledem na ustanovení § 28 odstavec 8 vyhlášky. Výpočet ceny pozemků je uveden v následující tabulce.

Výpočet ceny stavebních pozemků					
Popis	Pozemek				
Okres	Svitavy				
Obec	Vendolí				
Katastrální území	Vendolí				
Parcelní číslo	st. 216/1	548/10	548/11	548/13	552
Číslo popisné, evidenční	174	-	-	-	-
Výměra pozemku podle katastru nemovitostí (m ²)	345	701	791	349	378
Druh pozemku podle katastru nemovitostí	zastavěná plocha a nádvoří		trvalý travní porost		zahrada
Způsob využití	bydlení		-		
Počet obyvatel obce	970				
Vzorec pro výpočet ceny pozemku (Cp)	$Cp = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$				
Použití vzorce	použije se				
ZC - § 28 (1) písmeno j) vyhlášky	$ZC = Cp \times 2,00$				
ZC (Kč/m ²)	70,00				
Oceněno podle ustanovení vyhlášky	§ 28 (1)	§ 28 (5)			
Úprava ZC podle přílohy 21 vyhlášky	-				
pol. 2.11 - možnost napojení na plynovod - přírážka 10 %	0,10				
Přirážky a srážky celkem	0,10				
ZCU1 (Kč/m ²)	77,00				
Ki - příloha č. 38 vyhlášky	2,155				
Kp - příloha č. 39 vyhlášky	0,8610				
Koeficient § 28 (5) vyhlášky	-	0,40			
ZCU (Kč/m ²)	142,87	57,15			
Cena pozemku (Kč)	49 290,16	40 060,76	45 204,08	19 944,66	21 601,95
Celková cena pozemků (Kč)	176 101,61				

2.2. Zemědělský pozemek - § 29 vyhlášky

Podle výše uvedených podkladů se jedná o pozemek parc. č. 4604 o výměře 7413 m² druhu pozemku trvalý travní porost zapsaný v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 198 pro katastrální území a obec Vendolí, okres Svitavy, který má ve smyslu zákona a vyhlášky zemědělský charakter, je bonitován kódem BPEJ a ocení se podle § 29 vyhlášky jako zemědělský pozemek. ZC podle přílohy 22 vyhlášky se upraví přírážkou 60 % podle položky 1.6.2 přílohy 23 vyhlášky, neboť katastrální území Vendolí sousedí s městem Svitavy, které má celkem 16 986 obyvatel. Výpočet ceny pozemku je uveden v následující tabulce.

Odhad obvyklé ceny zemědělského pozemku je v podstatě nemožný, neboť k prodeji pozemků tohoto charakteru nedochází a pokud ano, nejsou o těchto skutečnostech objektivní informace. Cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku u zemědělských, případně lesních pozemků většinou neodpovídá obvyklé ceně (pokud ji lze vůbec stanovit).

Na obvyklou cenu zemědělské půdy mají vliv především

- kvalita pozemků pro zemědělské účely (často vyjádřená „úřední cenou“ podle BPEJ)
- podmínky nájemní smlouvy s uživatelem pozemků
- druh pozemků (orná půda, trvalý travní porost, atd.)
- poloha pozemků v krajině a atraktivnost lokality
- celková výměra, počet samostatných pozemků, tvar pozemků, přístup k pozemkům
- průběh pozemkových úprav v katastrálním území
- evidence pozemků (zjednodušená evidence nebo evidence katastru nemovitostí)
- konkurence mezi kupujícími v dané lokalitě a
- státní dotace nebo z EU (ale pouze v souvislosti s jejím užíváním).

V tomto případě se jedná o protáhlý, svažitý pozemek charakteru trvalého travního porostu částečně obklopený trvalými porosty, který není ve sceleném honu zemědělsky užívaný zemědělskou společností. Využití pozemku k jiným účelům než jako trvalý travní porost nebo pastvina není pravděpodobné. V sousedství se nachází pozemky obdobného charakteru.

Proto byla u tohoto pozemku provedena částečná redukce zjištěné ceny, neboť tento pozemek je v podstatě neprodejný nebo prodejný za cenu nižší než je cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku. Redukce zjištěné ceny byla provedena přibližně na 75 % ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, to je 20 tis. Kč a tato cena je uvedena v rekapitulaci ocenění.

Parametrem pro určení tržní ceny zemědělského pozemku je tzv. administrativní (úřední) cena zjištěná podle BPEJ, která alespoň základním způsobem naznačuje kvalitu pozemků. Skutečná cena ale může být nižší nebo naopak několikanásobně vyšší. Obvyklá (tržní) cena se u kvalitních zemědělských pozemků určených k zemědělským účelům pohybuje v rozmezí od 7 – 15 Kč/m² zemědělské půdy.

Výpočet ceny zemědělského pozemku		
Okres	Svitavy	
Obec	Vendolí	
Katastrální území	Vendolí	
List vlastnictví	198	
Parcelní číslo	4604	
Výměra pozemku (m ²)	7 413	
Druh pozemku podle katastru nemovitostí	trvalý travní porost	
Původ pozemku	katastr nemovitostí	
Kód BPEJ	72 554	72 514
Výměra podle BPEJ (m ²)	7 403	10
ZC (Kč/m ²) - § 29 (1), příloha 22 vyhlášky	2,22	3,62
Úprava ZC - příloha 23 vyhlášky	-	-
pol. 1.6.2 - sousední k.ú. obce s 10 - 25 tisíc obyvatel - přírážka 60 %	1,60	
Přirážky a srážky celkem	1,60	
Koeficient prodejnosti - Kp	1,00	
ZCU (Kč/m ²)	3,55	5,79
Cena pozemku nebo jeho části (Kč)	26 295,46	57,92
Cena pozemku (Kč)	26 353,38	

3. Odhad obvyklé ceny nemovitostí

3.1. Obvyklá cena

Obvyklá cena představuje cenu, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Podle ustanovení § 2 (1) zákona o oceňování majetku platí, že:

„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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Většinou se obvyklá cena 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, použije se nákladový, případně výnosový přístup. Přitom závazná metodika pro stanovení obvyklé ceny neexistuje. Vlastní skutečná tržní cena se však tvoří až při konkrétním prodeji a koupi a může se od takto zjištěné obvyklé ceny i výrazně lišit; není možno ji přesně stanovit.

Zjištění obvyklé ceny se provádí na základě 3 přístupů:

- porovnávací přístup - založený na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly realizovány v nedávné době na trhu. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně podobné nemovitosti dosažené na volném trhu se zohledněním případných odlišností a časového odstupu.
- výnosový přístup – je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů z nemovitosti po dobu existence těchto výnosů, přepočtených na současnou hodnotu pomocí kapitalizace (diskontování).
- nákladový přístup – je založen na převážně technickém pohledu na nemovitost a jeho výsledkem je věcná hodnota, představující současné náklady na vybudování nemovitosti včetně ceny pozemku snížené o případné opotřebení.

Porovnávací způsob ocenění jedním ze způsobů zjištění obvyklé ceny a vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji podle podstatných hledisek. V tomto případě představuje nejvhodnější přístup, neboť s nemovitostmi obdobného charakteru (pozemky v zastavěném nebo zastavitelném území obce s možností výstavby stavby pro bydlení) se v místě a okolí běžně obchoduje a údaje o cenách a ostatních kritériích lze zjistit a vyhodnotit. Výnosový přístup není v tomto případě použitelný, neboť nemovitosti (stavební pozemky) v podstatě není možno pronajmout za účelem dosažení zisku. Nákladový přístup představující věcnou hodnotu nemovitostí odpovídá v tomto případě porovnávacímu způsobu ocenění (porovnáním ze známých nabývacích, kupních cen).

Při užití pojmů je třeba rozlišovat mezi pojmy „hodnota“ a „cena“. Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou peněžní částku za nemovitost. Tato cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem, a může nebo nemusí mít vztah k hodnotě. Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující v penězích užitek, prospěch vlastníka nemovitosti k době, k níž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, atd.), přičemž každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Ekonomika (hospodářství) státu má své cykly s obdobími recese a konjunktury, a dosahovaná cena nemovitosti jako věci dlouhodobějšího charakteru, může být v jistých časových obdobích i velmi odlišná od jejich hodnoty.

3.2. Zjištění obvyklé ceny přímým porovnáním

Odhad obvyklé ceny nemovitostí – pozemků bývalého areálu RD byl proveden na porovnávacím principu přímým porovnáním (kvantitativní párová analýza) s obdobnými nemovitostmi prodanými ve srovnatelných obcích okresu Svitavy a Blansko z cenové databáze nemovitostí MOISES (www.reaia.cz). Přehled porovnání je uveden v následující rozdělené tabulce.

Porovnání bylo provedeno podle těchto základních kritérií:

- K1 - poloha pozemků s ohledem na obec (velikost, životní prostředí, dostupnost) a umístění v obci
- K2 - velikost pozemků
- K3 - tvar pozemků
- K4 - svažitost pozemků
- K5 - vybavení pozemků – možnost napojení na inženýrské sítě a komunikace
- K6 - ostatní vlivy podle úvahy zpracovatele ocenění.

Obec Vendolí a trh se vyznačují především těmito skutečnostmi majícími podstatný vliv na trh se srovnatelnými nemovitostmi

- trh se srovnatelnými nemovitostmi v místě a okolí (okres Svitavy) existuje
- obec má dobrou polohu s ohledem na blízkost města Svitavy (4 km) a jeho dobrou dostupnost silnicí
- dobré životní prostředí v okolí obce (převážně zemědělská krajina)
- přiměřená možnost zaměstnanosti v okolí (Svitavy, Polička, Litomyšl)
- snížila se dostupnost úvěrů poskytovaných bankami pro pořízení staveb pro bydlení a trh s nemovitostmi podstatně poklesl v porovnání s předchozím obdobím let 2005 – 2009

Oceňované nemovitosti (pozemky) se dále vyznačují především těmito skutečnostmi majícími podstatný vliv na jejich prodejnost na trhu se srovnatelnými nemovitostmi:

- poloha v západní části zastavěného území obce v zástavbě kolem místní komunikace (silnice) procházející obcí ve směru na Poličku v lokalitě zastavěné převážně staršími rodinnými domy s přístupem a příjezdem z místní zpevněné komunikace
- zastavěné území obce, kde je možné zřídit bez větších problémů (na základě stavebního povolení) stavbu pro bydlení s většími pozemky charakteru zahrady nebo ostatní plochy u stavby RD, možnost parkování u RD
- větší svažitost pozemků se SZ orientací a s tím související snížené oslunění pozemků, pokrytí pozemků převážně náletovými, ale i vzrostlými dřevinami
- možnost napojení na inženýrské sítě nacházející se v obci
- omezení vlastnického práva exekucí.

POROVNÁNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO CELKU - DATABÁZE MOISES					1.	část
Číslo		Lokalita	Objekt	Stáří	Zastavěná část	Ostatní plocha
Oceňovaný objekt		Vendolí	Pozemky v zastavěném území obce s možností zřízení stavby pro bydlení	-	345	2 219
-	Záznam databáze	Obec	Popis	Rok prodeje	Výměra (m ²)	Výměra (m ²)
1	19 158	Bystré, Hamry	Areál rodinného domu	březen 12	327	1 361
2	17 464	Jevíčko	Areál rodinného domu	září 05	151	741
3	16 305	Březová	Areál rodinného domu	říjen 10	415	-
4	15 001	Jaroměřice	Areál rodinného domu	srpen 09	234	-
5	14 595	Bohuňov	Areál rodinného domu	prosinec 09	116	246
7	13 778	Vranová Lhota	Areál rodinného domu	listopad 08	1 113	2 011
8	13 596	Jevíčko	Areál rodinného domu	březen 09	162	638
9	12 912	Březina	Areál rodinného domu	červenec 08	855	-
10	12 273	Trpín	Areál rodinného domu	únor 08	183	437
12	12 272	Svojanov	Areál rodinného domu	říjen 06	158	2 597
13	11 260	Vendolí	Areál rodinného domu	červenec 06	1 450	4 512
14	10 956	Jaroměřice	Areál rodinného domu	červen 07	122	-
15	19 168	Vysočany	Areál rodinného domu	březen 12	425	369
16	19 164	Ostrov	Areál rodinného domu	březen 12	330	416
17	19 159	Němčice	Areál rodinného domu	březen 12	387	432
18	19 146	Petrovice	Areál rodinného domu	listopad 11	1 330	493
19	18 967	Šebrov - Kateřina	Areál rodinného domu	červen 12	473	827
20	18 776	Žďár	Areál rodinného domu	říjen 11	192	781

POROVNÁNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO CELKU - DATABÁZE MOISES										2.	část	
Cena srovnávacího objektu		Koeficienty						Celkový srovnávací koeficient		Cena srovnávaného objektu		
Zastavěná část	Ostatní plocha	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Zastavěná část	Ostatní plocha	Zastavěná část	Ostatní plocha	
Kč/m ²	Kč/m ²	poloha	velikost	tvár	svažitost	vybavení	ostatní	-	-	Kč/m ²	Kč/m ²	
SROVNÁVACÍ OBJEKTY												
100	100	1,05	1,00	0,80	0,95	0,90	0,950	1,00	0,853	0,682	85	68
300	300	0,90	0,80	0,70	0,95	0,90	0,900	1,05	0,582	0,509	175	153
200		0,95	1,05	1,00	1,00	0,95	0,900	1,00	0,853	0,812	171	
300		0,98	0,95	1,00	1,00	0,95	0,950	0,90	0,756	0,796	227	
260	35	1,05	0,80	0,70	1,00	0,95	0,950	1,00	0,758	0,663	197	23
250	100	1,05	1,20	1,00	0,90	0,95	0,950	0,90	0,921	0,768	230	77
350	350	0,90	0,80	0,70	0,95	0,95	0,900	0,95	0,556	0,486	194	170
100		1,00	1,15	1,00	1,00	0,95	0,950	1,00	1,038	0,903	104	
100	30	1,05	0,80	0,70	1,00	0,95	0,950	1,00	0,758	0,663	76	20
100	40	1,05	0,80	1,00	1,00	0,95	0,950	1,10	0,834	1,042	83	42
100	50	1,00	1,20	1,20	0,95	0,95	0,950	1,10	1,132	1,132	113	57
150		0,98	0,80	1,00	1,00	0,95	0,950	1,05	0,743	0,929	111	
150	150	0,98	1,05	0,70	0,95	0,90	0,950	0,95	0,794	0,529	119	79
250	250	0,98	1,00	0,70	0,95	0,90	0,950	0,90	0,716	0,501	179	125
100	100	0,98	1,00	0,70	0,95	0,90	0,950	1,00	0,796	0,557	80	56
300	300	0,98	1,20	0,70	0,90	0,90	0,950	0,90	0,814	0,475	244	143
400	200	0,95	1,05	0,70	0,95	0,90	0,950	0,90	0,729	0,486	292	97
400	400	0,98	0,80	0,70	0,90	0,90	0,950	0,90	0,543	0,475	217	190
217	172	PRŮMĚR						0,788	0,689	161	93	
400	400	Maximum						1,132	1,132	292	190	
100	30	Minimum						0,543	0,475	76	20	
Odhad obvyklé ceny (Kč/m ²)										150	90	
Odhad obvyklé ceny (Kč)										51 750	199 710	
Odhad celkové obvyklé ceny (Kč)										251 460		
Celková výměra pozemků (m ²)										2 564		
Jednotková cena pozemků (Kč/m ²)										98		

4. REKAPITULACE

REKAPITULACE				
Pořadí	Část	§ vyhlášky	Zjištěná cena (Kč)	Obvyklá cena - odhad (Kč)
1	Stavební pozemky	28	176 101,61	251 460,00
2	Zemědělský pozemek	29	26 353,38	20 000,00
Celkem			202 454,98	271 460,00
Celkem po zaokrouhlení: § 46 vyhlášky			202 450,00	271 460,00

Celková cena nemovitostí zjištěná ke dni ocenění podle výše uvedených obecně závazných právních předpisů představuje:

202 450,- Kč, slovy: **dvě stě dva tisíce čtyři sta padesát** korun českých.

Obvyklou celkovou cenu nemovitostí, které jsou předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku, odhaduji na základě tohoto znaleckého posudku a svého odborného posouzení, ve výši

271 460,- Kč, slovy: **dvě stě sedmdesát jeden tisíc čtyři sta padesát** korun českých.

V Rájci - Jestřebí, Holešíně, dne 28.10.2012.

Ing. Vlastimil Filouš

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně dne 8.10.1997, č.j. Spr 1290/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 2403.62/2012 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Rájci - Jestřebí, Holešíně, dne 28.10.2012.

Ing. Vlastimil Filouš