



Znalecký posudek č. 3883-66/2018

O ceně nemovitého majetku tj. pozemku parc.č. 602 o výměře 242 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 260 v k.ú. Drnovice u Vyškova s příslušenstvím, včetně pozemku parc.č. 601 o výměře 140 m², zahrada, vše zapsáno na LV č. 122 pro k.ú. Drnovice u Vyškova, obec Drnovice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov

Objednatel posudku:

Mgr. Martin Horák, insolvenční správce
úpadce pí. Tutterová Iveta,
bytem Puškinova 525/49, Dědice
68201 Vyškov

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí
zapsaných na LV č. 122 pro obec Drnovice
pro účel insolvenčního řízení č.j. KSBR 29 INS
19656/2015 pro Mgr. Martin Horák

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 20. 11. 2018 posudek vypracoval:

Ing. Jiří Lysák, soudní znalec
Rázusova 42
614 00 Brno

Posudek obsahuje 21 stran + přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně 29. 11. 2018



A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou nemovitého majetku tj. pozemku parc.č. 602 o výměře 242 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 260 v k.ú. Drnovice u Vyškova s příslušenstvím, včetně pozemku parc.č. 601 o výměře 140 m², zahrada, vše zapsáno na LV č. 122 pro k.ú. Drnovice u Vyškova, obec Drnovice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov pro insolvenční řízení

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním**”*

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

Cena zjištěná - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb... Cena určená má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. Neboť se předpokládá, že by 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 se správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20. 11. 2018 za přítomnosti vlastníka paní Ivety Tutterové. K dispozici byl výpis z LV č. 122 pro k.ú. Drnovice u Vyškova a některé stavební



výkresy původního stavu objektu z předchozího období. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a prováděcí vyhl.č. 441/2013 Sb., vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb. a vyhl.č. 443/2016 a vyhl.č. 457/2017 Sb. v platném znění
- Úřední oceňování majetku 2018 - Prof. Albert Bradáč, Ing. Vlasta Scholzová, Ing. Pavel Krejčíř (prosinec 2018 - CERM Brno)
- Výpočetní program DELTA NEM č. 457/2017
- Informace z veřejného katastru z LV č. 122 pro k.ú. Drnovice u Vyškova a obec Drnovice
- Fotodokumentace z místního šetření - stávající stav budov

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihomoravský
Okres: Vyškov
Obec: Drnovice
Katastrální území: Drnovice u Vyškova (632554)

List vlastnictví číslo: 122

Vlastník:

Tutterová Iveta
Puškinova 525/49, Dědice, 68201 Vyškov

5. Dokumentace a skutečnost

Objednatel posudku předložil pro zpracování výpis z veřejného katastru nemovitostí a další podklady uvedené v části 3. Podle dostupných podkladů a informací k datu ocenění jsou pozemky a stavba č.p. 260 užívány v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí Stavební plány či jiné doklady listinného charakteru jako stavební povolení, územní rozhodnutí či kolaudační rozhodnutí nejsou znalci k dispozici. Původní plány jsou bez následných stavebních úprav. Údaje jsou uvedeny na základě skutečností podaných objednatelem posudku, a jiných informací správní a geodetické povahy.

6. Celkový popis nemovitosti

Obec Drnovice leží necelé 4 km západně od Vyškova na předělu jihovýchodních svahů Dražanské vrchoviny a úrodné nížiny Vyškovské brány, v nadmořské výšce 270 -290 m.n.m. Drnovice patří k nejstarším a největším v regionu, v současné době má téměř 2300 obyvatel. Krajinou dominantou okolí je kopec Chocholík s nadmořskou výškou 366,5 m.n.m.. Vesnicí protéká potok Drnůvka, v katastru se nachází prameniště kvalitní pitné vody.

Předmětný nemovitý majetek je situován v zastavěné části obce a sestává z rodinného domu č.p. 260 s příslušenstvím. Dům je ve tvaru písmene L se dvorním traktem na pozemku p.č. 602. Na obytnou část navazuje v ulici objekt bývalého mlatu, který je průjezdný do dvora. Pozemek p.č. 601



a parc.č. 602 jsou užívané ve funkčním celku. nemovitosti jsou komplexně připojeny na veřejné inženýrské sítě včetně přípojky plynu.

Podle dostupné informace pamětníků je postavení domu č.p. 260 kolem roku 1925. V průběhu užívání byla roku 2010 přestavěna dvorní část hospodářských budov na obytné prostory a dostavěna průchozí veranda.

§ 35 - Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

(1) Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³ včetně.

(2) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v,$$

kde

ZCU..... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC..... základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_v index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13},$$

kde

V_i..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce.

(4) Není-li základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce nebo je-li na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, určí se jejich cena podle § 13.

(5) Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².



(6) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) RD č.p. 260
 - 2) Průjezd
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 122
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Stavba je umístěna v rezidenční části obce Drnovice, v území zastavěném stavbami pro bydlení s převažujícím podílem staveb rodinného typu. Poloha navazuje na střed obce, možnost připojení na veřejné sítě v obci je komplexní. V okolí je dostupná občanská vybavenost odpovídající velikosti obce. Příjezd k domu je po obslužných obecních komunikacích. Další znaky jsou bez vlivu na tržní cenu.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,050$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) RD č.p. 260

Oceňovaný dům č.p. 260 je situovaný uvnitř zastavěné residenční části obce Drnovice v území s převážnou zástavbou rodinnými domy. Dům je koncový, jednopodlažní, nepodsklepený v tvaru zastavěné plochy odpovídající písmenu L. Velikost bytu odpovídá rozsahu 5+1 s příslušenstvím.

2) Průjezd

Průjezd je jednopodlažní stavba pravidelného půdorysu se sedlovou střechou a původní taškovou krytinou. Zdivo smíšeného zdiva, stropy dřevěné trámové, s rovným podhledem. Podlaha hlíněná.

Dispozice : jeden otevřený prostor s vraty z ulice, který slouží jako příjezd do dvora. Na dvorní straně nejsou osazena vrata.

Technický stav .

Stavba je původní, z roku 1925.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 122



U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z KN (eventuelně) z geometrického plánu, z druhu pozemku uvedené v právní evidenci katastru. Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje územně plánovací dokumentace. Vždy se uvedou podklady a zdroje, na základě kterých se tato hodnota odvodila. U všech pozemků se při hodnocení vychází z územně plánovací dokumentace a dalších relevantních podkladů.

Jedná se o koncový pozemek p.č. 602, který je zastavěn stavbou rodinného domu a pozemek p.č. 601 v druhu zahrada užívaná ve funkčním celku. Pozemky mají možnost komplexního připojení na veřejné inženýrské sítě. Příjezd do zpevněné komunikaci.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) RD č.p. 260 – § 35

Podlaží:

1.NP

Výška:

3,05 m

Zastavěná plocha: $8,40 \times 8,65 + 10,10 \times 3,00 + 10,10 \times 2,00 + 3,40 \times 3,00 = 133,36 \text{ m}^2$

Podlažnost: $133,36 / 133,36 = 1,00$

Obestavěný prostor (OP):

1.NP	$8,40 \times 8,65 \times 3,22 + 10,10 \times 3,00 \times 3,05 + 10,10 \times 2,00 \times 2,75 + 3,40 \times 3,00 \times 2,92$	=	411,71 m ³
zastřešení	$8,40 \times 8,65 \times 3,23/2 + 10,10 \times 3,00 \times 2,42/2$	=	154,01 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	565,72 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – základové pasy s porušenou izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – svislé stěny ze smíšeného zdiva - kotovice a plné zdivo a bloky	21,20 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem, část upravena sádrokartonem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – sedlová střecha a částečně pultová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – keramické tašky a asfaltové došky	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné z pozinkovaného plechu	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – hladké, vápenné	5,80 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Fasádní omítky – hrubé bez finální úpravy	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – nejsou	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – sociálně hygienickém zázemí - koupelna, kuchyna	2,30 %	Standardní
11. Schody – schody chybí	1,00 %	Nevyskytuje se
12. Dveře – plné, prosklené	3,20 %	Standardní
13. Okna – okna plastová	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – PVC, textiurné krytina a plovoucí podlahy	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – bet.mazanina, keramické podlahy	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední topení do radiátorů (KORADO a plyn. kotel)	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 380/220 V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – chybí	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – instalace teplé a studené vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – kombi kotel	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu – ke spotřebičům	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – od zařizovacích předmětů	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – elektro sporák	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – umývadlo, sprchový kout,	4,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní
26. Ostatní – obvyklé vybavení	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Jihomoravský
Obec: Drnovice
Počet obyvatel: 2 377
Základní cena (ZC): 2 087,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Dům je řadový koncový v uliční zástavbě, svislé stěny ze smíšeného zdiva o tl. 45 cm. Je provedena přípojka elektro a plynu. Splašková kanalizace je svedena od zařizovacích předmětů do veřejné kanalizace. WC je splachovací samostatné. V koupelně je sprchovací kout a umývadlo. Vytápění je ústřední plynovým kotlem do radiátorů. Příslušenství je standardního rozsahu a provedení. Venkovní úpravy jsou minimálního rozsahu - přípojky veřejných sítí. Stavba je po stavebních úpravách a údržbě v dobrém stavu.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	I. Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	-0,08
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota 1	0,00

5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1925
 Rok celkové rekonstrukce: 2010
 Stáří stavby (y): 23
 Zvýšení koeficientu s: 0,10
 Koeficient pro úpravu (s): 0,985

12

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,975

Základní cena upravená (ZCU = ZC \times I_v): 2 034,83 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 1,050

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 565,72 \times 2 034,83 \times 1,000 \times 1,050 = 1 208 701,23 Kč

RD č.p. 260 – zjištěná cena: 1 208 701,23 Kč

a.1.2) Průjezd – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,814

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

1.NP

Výška: 3,09 m



Zastavěná plocha: $6,10 \times 5,60 = 34,16 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor OP:

1.NP $6,10 \times 5,60 \times (3,09 + 3,23/2) = 160,72 \text{ m}^3$

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – základové pasy s porušenou izolací	6,20 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné o tl. 30 cm, kotovice i CP	30,40 %	Standardní	
3. Stropy – trámové, s částečným podhledem	19,30 %	Standardní	50 %
			Nevyskytuje se 50 %
4. Krov – sedlová	10,80 %	Standardní	
5. Krytina – keramické tašky	6,90 %	Standardní	
6. Klempířské práce – žlaby a svody	1,90 %	Standardní	
7. Úprava povrchů – hladké vápenné omítky	4,90 %	Standardní	
8. Schodiště – nejsou	3,80 %	Standardní	
9. Dveře – nejsou	3,10 %	Nevyskytuje se	
10. Okna – nejsou	1,00 %	Nevyskytuje se	
11. Podlahy – hliněná	6,80 %	Standardní	
12. Elektroinstalace – bez instalace - chybí	4,90 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 19,30 \% \times 50 \%$	– 0,0965
9. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	– 0,0310
10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	– 0,0100
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 4,90 \%$	– 0,0490
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8135

Ocenění:

Základní jednotková cena 1 250,– Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8135

Polohový koeficient K₅: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1420

Základní jednotková cena upravená: = 1 960,33 Kč/m³

Základní cena upravená: $160,72 \text{ m}^3 \times 1 960,33 \text{ Kč/m}^3 = 315 064,24 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 93 roků

Předpokládaná další životnost: 27 roků

Opotřebení: $100 \times 93 / (93 + 27) = 77,500 \%$

Odpčet opotřebení: $315 064,24 \text{ Kč} \times 77,500 \%$ – 244 174,79 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **70 889,45 Kč**



Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,050$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 70\,889,45 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 1,050$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 74\,433,92 \text{ Kč}$

Průjezd – zjištěná cena: 74 433,92 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) RD č.p. 260 1 208 701,23 Kč

2) Průjezd 74 433,92 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 1 283 135,15 Kč

Cena po zaokrouhlení: 1 283 140,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 122 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Drnovice

Název okresu: Vyškov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3	Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,275,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 751,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

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

Index polohy: $I_P = 1,050$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,050$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 788,5500 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
602	zastavěná plocha a nádvoří	242	190 829,10
601	zahrada	140	110 397,-
	Součet:	382	301 226,10

Pozemky na LV číslo 122 – zjištěná cena:

301 226,10 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Cenové porovnání s běžně provádí ze souhrnu dat realizovaných prodejů nebo v realitní inzerci požadovaných nabídkových cenách. Rovněž jako porovnávací bázi se užívá údajů z realitní inzerce, realitní kanceláře, Internet, atd. které jsou korigovány do úrovně realitního trhu. Jako podklady byly použity vlastní údaje z databáze znalce, spolupracujících odhadců a informace realitních makléřů a odborná vyjádření realitních kanceláří a odhadců majetku. Na srovnatelnou hodnotu má vliv dostupnost sítí v lokalitě, poloha nemovitostí v obci a zejména technický, fyzický a morální stav budov.

Cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, využívá odhadce 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.

Při výběru vzorků pro porovnání bylo potřeba vymezit tržní segmentu trhu, což zajišťuje, a nemovité věci byly podobné především ve společných charakteristikách.

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu - městská aglomerace
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu atd. (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní

apod.),

- 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)

Porovnávaný dům č.p. 122 v k.ú. Drnovice u Vyškova je situován v zastavěné části obce. Zastavěná plocha obytné části je 133 m². Obestavěný prostor je 566 m³. Započitatelná užitná plocha je 106 m². Dům je jednobytový o velikosti 5+k s příslušenstvím. Sklípek 6,53 m². Velikost pozemku je 382 m².

Nabídkové ceny jsou upraveny korekčními koeficienty podle zjištěných charakteristik. Úroveň realizované ceny prodejem dosahuje obvykle 80-90 % nabídek. Podstatným faktorem je vybavenost budov a jejich technický stav. Vliv velikosti pozemku je hodnocen faktorem Kpozemku.



1) Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 443 m² Drnovice - část obce Drnovice, okres Vyškov 2 490 000 Kč

Exkluzivně nabízíme prodej řadového částečně podsklepeného rodinného domu 3+1 s dvorem, venkovním posezením a zahradou. CP pozemku 443 m², ZP a nádvoří 205 m², zahrada 238 m². Dispozice domu: kuchyň 14 m², obývací pokoj 15 m², pokoj 15 m², pokoj 13 m², koupelna s vanou, samostatné WC, průjezd - vchod do domu 18 m². Dům je z větší části podsklepený - 3 sklepy. Dům je napojený na všechny IS. Topení - WAV, ohřev vody - el. Bojler Zdroj vody a kanalizace – obecní Elektřina 220 V / 380 V Na domě byla vyměněna okna za plastová. Uzavřený dvůr, velmi pěkné zastřešené venkovní posezení, oplocená zahrada

Celková cena: **2 490 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu** Poznámka k ceně: nejsme plátcí DPH, 5 % provize RK ID zakázky: 149/2462 Aktualizace: 24.10.2018 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Řadový Typ domu: Přízemní Podlaží: 1 Plocha zastavěná: 205 m² Užitná plocha: 100 m² Plocha podlahová: 100 m² Plocha pozemku: 443 m² Plocha zahrady: 238 m² Sklep: Voda: Dálkový vodovod Topení: Lokální plynové Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V



2) Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 500 m² Drnovice, okres Vyškov 2 390 000 Kč

Výhradně nabízíme k prodeji hospodářské stavení o velikosti 4+1 s možností půdní vestavby v obci Drnovice. Jedná se o původní stavení tvaru L velkorysý uliční šíře 25m, které svou polohou nabízí nejen bydlení v klidné části obce, ale i absolutní soukromí. Vjezd na pozemek za domem je možný velkým průjezdem, popřípadě je možné si vjezd zbudovat vedle stavení a průjezd využít k dalšímu rozšíření stavby. Ve dvoře je hospodářská místnost. Stavení je určeno k rekonstrukci.

Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu uvádíme třídu energetické náročnosti G.

Celková cena: **2 390 000 Kč za nemovitost, + provize RK** Poznámka k ceně: **dohoda možná ID** zakázky: **6** Aktualizace: **27.11.2018** Stavba: **Smíšená** Stav objektu: **Před rekonstrukcí** Poloha domu: **Řadový** Umístění objektu: **Klidná část obce** Typ domu: **Patrový** Užitná plocha: **200 m²** Plocha pozemku: **500 m²** Sklep: **Parkování:** Voda: **Místní zdroj** Topení: **Lokální plynové** Elektřina: **230V**



3) Prodej rodinného domu 75 m², pozemek 115 m² Luleč, okres Vyškov 2 350 000 Kč

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme k prodeji řadový, částečně podsklepený RD o dispozici 3+KK o zastavěné ploše 115m² v obci Luleč, 30 km od Brna, 7 km jihozápadně od města Vyškov. Dům je po částečné rekonstrukci. RD bez nutných investic. Topení je ústřední na tuhá paliva a ohřev vody je řešen elek. bojlerem. Dům je ihned k nastěhování. Obec Luleč má dobrou občanskou vybavenost a je odsud výborná dopravní dostupnost do okolních měst a obcí. V okolí řada

turistických cílů, vyhledávaná krajina CHKO Moravský kras, vyhlášené přírodní koupaliště U Libuše, Pístovický rybník. Pro více informací a domluvu prohlídky kontaktujte makléře.

Celková cena: **2 350 000 Kč za nemovitost, + provize RK** Poznámka k ceně: + **provize RK ID** zakázky: **151949** Aktualizace: **14.11.2018** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Po rekonstrukci** Poloha domu: **Řadový** Typ domu: **Přízemní** Plocha zastavěná: **115 m²** Užitná plocha: **75 m²** Plocha podlahová: **75 m²** Plocha pozemku: **115 m²** Voda: **Dálkový vodovod** Topení: **Ústřední tuhá paliva** Odpad: **Veřejná kanalizace** Telekomunikace: **Ostatní** Elektřina: **230V**



4) Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 1 490 m² Vyškov, okres Vyškov 849 000 Kč

Nabízíme Vám ke koupi pěkný samostatně stojící RD 3+1 se zahradou a vjezdem, 20 km do Vyškova, 25 km do Kroměříže, 50 km do Brna. Dům je vhodné využívat, jak k bydlení, tak k rekreaci. Jedná se o přízemní stavbu, skládá se s obývacího pokoje, ložnice, kuchyně, verandy, koupelny a WC. V domě jsou nové podlahy, plastová okna o nový rozvod elektrické energie. Dále je nově rekonstruovaná koupelna a WC. Na dům navazují hospodářské místnosti a velká stodola, o kterou lze bydlení rozšířit. Za domem je dvůr s vjezdem a vlastní studnou, vedle potom rovinatá zahrádka s menším sklepem. Doporučuji pro velmi klidnou polohu, v blízkosti přírodní rezervace Strabišov – Oulehla případně Chříby

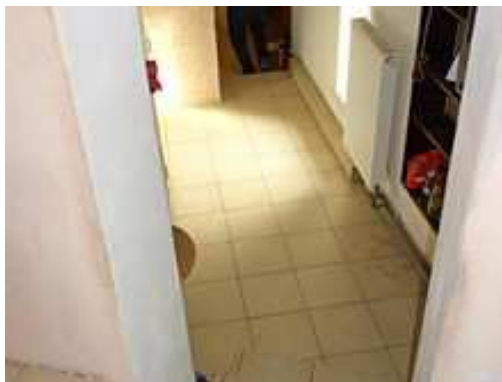
Celková cena: **849 000 Kč za nemovitost** ID zakázky: **093310** Aktualizace: **30.11.2018** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobrý** Poloha domu: **Samostatný** Umístění objektu: **Centrum obce** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **1** Plocha zastavěná: **670 m²** Užitná plocha: **670 m²** Plocha pozemku: **1490 m²** Plocha zahrady: **680 m²** Sklep: **10 m²** Garáž: **Voda: Dálkový vodovod** Topení: **Lokální tuhá paliva** Odpad: **Septik** Elektřina: **230V**



5) Prodej rodinného domu 45 m², pozemek 629 m²Ruprechtov, okres Vyškov 1 600 000 Kč

Pěkný dům uprostřed nádherné přírody. Jedná se o dům udržovaný, patrový, částečně podsklepený, s dvorní částí (kde je posezení, dřevěný zahradní domek, krb) a zahradou přes cestu. Je umístěna v blízkosti lesa, v klidné oblasti. V přízemí domu je koupelna se sprchovým koutem a WC, kuchyně a pokoj s krbem. V patře je jedna obytná místnost. Všechny sítě na pozemku, topení je kombinované a to plynovým kotlem a krbem v pokoji. Nemovitost byla průběžně modernizována a je ve velmi dobrém stavu s možností okamžitého užívání.

Celková cena: **1 600 000 Kč za nemovitost, + provize RK ID zakázky: 107961** Aktualizace: **30.11.2018** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Velmi dobrý** Poloha domu: **Rohový** Typ domu: **Patrový** Podlaží: **2** Plocha zastavěná: **112 m²** Užitná plocha: **45 m²** Plocha pozemku: **629 m²** Plocha zahrady: **741 m²** Voda: **Dálkový vodovod** Topení: **Lokální tuhá paliva, Ústřední plynové** Plyn: **Plynovod** Odpad: **Veřejná kanalizace** Elektrina: **230V, 400V**



6) Prodej rodinného domu 80 m², pozemek 657 m²Račice-Pístovice - část obce Račice, okres Vyškov 2 490 000 Kč

Částečně podsklepený RD 3+1 s možností vybudování dalších místností. Dům je umístěn na uliční hranici pozemku o velikosti 657 m², je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, el. 220/380 V. Přípojku plynu je možné vybudovat, plynovod vede v ulici. Vytápění je ústřední s napojením na kotel na tuhá paliva a na elektrokotel. Za domem se nachází dvůr, který je přístupný jak z domu, tak i z ulice přes průjezd pod domem. Na zahradě se dále nachází kůlna, dílna, zděný zapuštěný bazén a



zastřešené posezení s grilem. Ve spodní části zahrady je malé hřiště s košíkem na basketbal. Nemovitost se nachází v klidném prostředí obce obklopující ze všech stran lesy, přitom jen 7 km od Vyškova.

Celková cena: **2 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 000653** Aktualizace: **19.11.2018** Stavba: **Cihlová** Stav objektu: **Dobrý** Poloha domu: **Řadový** Typ domu: **Patrový** Plocha zastavěná: **231 m²** Užitná plocha: **80 m²** Plocha podlahová: **80 m²** Plocha pozemku: **657 m²** Sklep: **Parkování: Voda: Dálkový vodovod** Topení: **Ústřední elektrické** Odpad: **Veřejná kanalizace** Elektřina: **400V**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Drnovice (3+1)	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,- Kč
Množství (M):	100,00 m ²
K _{prodejnost-realizace} :	0,85
K _{poloha} :	1,00
K _{velikost obyt.části} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{technický stav} :	0,90
K _{velikost pozemku} :	0,95
Jednotková cena (JC):	18 096,08 Kč
Váha (V):	1,0
RD Drnovice (4+1)	
Výchozí cena (VC):	2 390 000,- Kč
Množství (M):	200,00 m ²
K _{prodejnost-realizace} :	0,85
K _{poloha} :	1,00
K _{velikost obyt.části} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{technický stav} :	1,00
K _{velikost pozemku} :	0,95
Jednotková cena (JC):	9 649,63 Kč
Váha (V):	1,0
RD Luleč (3+kk)	
Výchozí cena (VC):	2 350 000,- Kč
Množství (M):	75,00 m ²
K _{prodejnost-realizace} :	0,85
K _{poloha} :	1,00
K _{velikost obyt.části} :	1,00
K _{vybavení} :	0,90
K _{technický stav} :	0,90
K _{velikost pozemku} :	1,05
Jednotková cena (JC):	22 651,65 Kč
Váha (V):	1,0



RD Vyškov (3+1)	
Výchozí cena (VC):	849 000,– Kč
Množství (M):	150,00 m ²
K _{prodejnost-realizace} :	0,85
K _{poloha} :	1,00
K _{velikost obyt.části} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{technický stav} :	1,00
K _{velikost pozemku} :	0,73
Jednotková cena (JC):	3 512,03 Kč
Váha (V):	1,0
RD Ruprechtov (2+1)	
Výchozí cena (VC):	1 600 000,– Kč
Množství (M):	90,00 m ²
K _{prodejnost-realizace} :	0,85
K _{poloha} :	1,05
K _{velikost obyt.části} :	1,00
K _{vybavení} :	0,95
K _{technický stav} :	0,90
K _{velikost pozemku} :	0,95
Jednotková cena (JC):	12 887,70 Kč
Váha (V):	1,0
RD Račice - Pístovice	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,– Kč
Množství (M):	80,00 m ²
K _{prodejnost-realizace} :	0,85
K _{poloha} :	1,00
K _{velikost obyt.části} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{technický stav} :	0,90
K _{velikost pozemku} :	1,00
Jednotková cena (JC):	23 810,63 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{prodejnost-realizace}} \times K_{\text{poloha}} \times K_{\text{velikost obyt.části}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{technický stav}} \times K_{\text{velikost pozemku}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	3 512,03 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\square (JC \times V) / \square V$):	15 101,29 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	23 810,63 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	15 101,29 Kč	
Jednotkové množství:	×	106,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	1 600 736,74 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 600 740,– Kč

tel.+420 777 249 457

zklysak@seznam.cz



C. Rekapitulace

Cena obvyklá (tržní, obecná) je cena, ze kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obšírnou definici uvádí § 2 odst.1) zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění. Tato cena je dána stavem nabídky a poptávky.

Rizika

Faktory snižující cenu nemovité věci - stavby :

- stavba je zčásti realizována ze smíšeného materiálu, zejména kotovice
- komfort bydlení je omezen u obytných místnosti ve dvoře - chybí přímé osvětlení. Místnosti jsou přístupné z průchozí chod.
- vytápění a ohřev teplé vody je řešen plyn. kotlem do radiátorů. Aktuálně vypnuto - v uliční části je demontován radiátor
- částečně vlhkost v obvodových stěnách
- zhoršený stav vedlejších staveb ve dvoře (havarijní stav bez údržby)

Faktory zvyšující cenu nemovité věci

- příjezd na nádvoří přes bývalý mlat (průjezd) a rovněž samostatně garážovými vraty

Nemovitost má omezené dispoziční právo. Na předmětnou stavbu s pozemky zapsanou na LV č. 122 pro k.ú. Drnovice u Vyškova vázne zástavní právo smluvní i zajištění pohledávek.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše uvedených výstupů a hodnot. Při posouzení byly zohledněny všechny rozhodující vlivy, které rozhodující měrnou působí na hodnotu oceňovaného majetku - nemovitosti. Největší důraz je kladen na stav trhu s nemovitostmi tzn. **vztah nabídky a poptávky, a zejména na fyzický a morální stav předmětných nemovitostí, umístění lokality, stabilitu území vůči územnímu plánu**, možnost dalšího rozvoje území atp. Rovněž byla zvažována rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti.

Pro stanovení obvyklé ceny je preferována výše porovnatelné hodnoty, která reflektuje objektivně na stav trhu s obdobnými realitami v nejbližším okolí.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	1 283 140,- Kč
Cena pozemků	301 230,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 584 370,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 600 740,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 600 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsettisíc Kč

V Brně 29. 11. 2018

Ing. Jiří Lysák, soudní znalec
Rázusova 42, 614 00 Brno

tel.+420 777 249 457

zklysak@seznam.cz

R á z u s o v a 4 2 , 6 1 4 0 0 B R N O



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně ze dne 9.7.2001, č.j. Spr. 1875/2001 pro pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3883-66/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 66/2018 podle připojené likvidace.