

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3193-1073/2011

O ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 562, příslušející k části obce Boskovice, na pozemku p.č. 1078, včetně pozemku p.č. 1078 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Boskovice, obec Boskovice, okres Blansko.

Objednatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČ: 72073560

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 152 EX 33/11-171

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12. 8. 2011 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 5 stran příloh.

V Přerově, dne 29. 8. 2011

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 29. 7. 2011 vydané Exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 33/11-171**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostí - rodinného domu č.p. 562, příslušející k části obce Boskovice, na pozemku p.č. 1078, včetně pozemku p.č. 1078 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Boskovice, obec Boskovice, okres Blansko.

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

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 prodeji 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 přikládáná 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 12. 8. 2011, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 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 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 neměly být starší než 6 měsíců. 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 kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12. 8. 2011 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitosti zvenčí. Informace týkající se vnitřního vybavení byly z části sděleny sousedem.

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

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitosti č. 545, pro k.ú. Boskovice, obec Boskovice, okres Blansko, vyhotovený objednavatelem dne 28.7.2011, prostřednictvím dálkového přístupu do Katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Boskovice, obec Boskovice, okres Blansko, vyhotovená objednavatelem dne 29.7.2011, prostřednictvím dálkového přístupu do Katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Jihomoravský
Okres: Blansko
Obec: Boskovice
Katastrální území: Boskovice (608327)

List vlastnictví číslo: 545

Vlastník:

Grmela Břetislav
Jobova Lhota 7, Kněževes, Jobova Lhota, 679 74

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s jedním nadzemním podlažím bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou převážně eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného nepravidelného tvaru a je situovaný v zastavěné, okrajové části obce Boskovice, v řadové zástavbě jako řadový koncový, levá část dvojdomku. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 6943 - ostatní plocha a p.č. 6942 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: MĚSTO BOSKOVICE, Masarykovo náměstí 4/2, Boskovice, 680 18.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření, informací ČSÚ je ve městě Boskovice dále možné napojení na plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 1+1 pravděpodobně s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca z roku 1900. Zpracovatelem bylo zjištěno, že oceňované nemovitosti jsou nabízeny realitní kanceláři *PROLUX Consulting Int. s.r.o.*, inzercí uveřejněnou na webových stránkách www.sreality.cz. Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byla použita fotodokumentace realitní kanceláře. V průběhu své celkové životnosti objekt dále procházel postupnými rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které mají vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 1950 byla opravena štitová stěna a v roce 2005 byla zrekonstruována koupelna rodinného domu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav). Dle místního šetření a odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno se stářím objektu starší než 80 roků. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu, při její horní, levé hranici navazuje přízemní, zděná kůlna s pultovou střechou krytou standardní krytinou. V kůlně je možnost parkování jednoho osobního automobilu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- dřevěná vrátka
- přístupový chodník dlážděný
- 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 a dle dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 562
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky na LV číslo 545
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Blansko
Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 364/2010 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 562 – § 26a

Podlaží:

I. NP

Zastavěná plocha: $7,53 \times 7,29 = 54,89 \text{ m}^2$

Podlažnost: $54,89 / 54,89 = 1,00$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$7,53 \times 7,29 \times 3,60$	=	$197,62 \text{ m}^3$
Zastřešení	$7,53 \times 7,29 \times 3,85 \times 0,50$	=	$105,67 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:		=	$303,29 \text{ m}^3$

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 – kamenné	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy – dřevěné trámové	7,90 %	Standardní
4. Střecha – sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – eternitové šablony, taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hrubé	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – dřevěné	0,50 %	Podstandardní
10. Vnitřní obklady – keramický obklad (koupelny, WC)	2,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Schody	1,00 %	Nevyskytuje se
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – keramická dlažba, textilní krytiny	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – lokální vytápění křbovými kamny	5,20 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace – 240V	4,30 %	Podstandardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – studená i teplá (odpojeno)	3,20 %	Podstandardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo	4,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Jihomoravský
Obec: Boskovice
Počet obyvatel: 10 917
Indexovaná prům. cena (IPC): 3 167,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	1,000	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 5

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Úřady v obci	II. Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	0,02
3 Poloha nemovitosti v obci	II. Okrajová území obce	-0,01
4 Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
5 Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	III. Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05
6 Školství a sport v okolí	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,04

nemovitosti			
7 Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	III. Dobrá dostupnost zdravotnické péče		0,05
8 Veřejná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500		0,03
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí		0,00
10 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost		0,00
11 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu		0,00
12 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů		0,00
Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$):	1,180		

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

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	III. Hodnota 1	0,02
5 Napojení na veřejné síť (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	I. Lokální na tuhá paliva	-0,08
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	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	-0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{14} : 0,6

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,428

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_V$): $1,000 \times 1,180 \times 0,428 = 0,505$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $3\,167,- \times 0,505 = 1\,599,34 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty ($OP \times CU$): $303,29 \times 1\,599,34 = 485\,063,83 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 562 – zjištěná cena: 485 063,83 Kč

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 364/2010 Sb.****2.a.1) Pozemky na LV číslo 545 – § 28**

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 108,52 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (10\,917 - 1\,000) \times 0,007414$
(zaokrouhloeno na dvě desetinná místa), kde 10 917 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,169
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×	1,173

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	1078	95	108,52	303,7107	28 852,52

Pozemky na LV číslo 545 – zjištěná cena:

28 852,52 Kč

3) 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, příhraničí, 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 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),
- 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 Boskovice, okr. Blansko

Řadový rodinný dům velikosti 2+1 s možností půdní vestavby nacházející se v okrajové části města. Jedná se o přízemní, podsklepenou, převážně zděnou nemovitost z roku 1930. Dům byl v poslední době využíván převážně k rekreaci (v blízkosti les, koupaliště, tenisové kurty, městské lázně apod.). Rodinný dům vyžaduje úpravy - modernizaci.

Nabídková CENA: 600.000,- Kč

2) RD Chrudichromy, okr. Blansko

Rodinný dům o velikosti 4+2 k rekonstrukci v klidné části obce. Dům je přízemní s jednou místností v podkroví, topení a ohřev vody je plynové s možností přepnutí na kotel na tuhá paliva. V přízemí se nachází tři pokoje, dvakrát kuchyň, koupelna, a samostatné WC, vstupní schody do sklepa kde je u místěn kotel na tuhá paliva a zásobník na teplou vodu. Celková obytná plocha domu je 129 m² a celková plocha pozemku činí 384 m². V domě je elektřina 220/380V, voda, plyn a kanalizace formou tří komorového septiku s přepadem. U domu je dílna a stodola s možností parkování nebo je možno parkovat ve dvoře před stodolou. V obci je obchod se základními potravinami a do nákupních center v Boskovicích je 5 min. cesta vozem nebo 10 min. autobusovým spojem.

Nabídková CENA: 600.000,- Kč

3) RD Sudice, okr. Blansko

Rodinný dům s uzavřeným dvorem, stodolou a zahradou 3 km od Boskovic. Jedná se o polořadovou převážně zděnou nemovitost se započatou rekonstrukcí.

Nabídková CENA: 690.000,- 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 reflektoval 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 porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dostatečné možnosti parkování na veřejné komunikaci před objektem
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- pouze lokální vytápění objektu
- malý pozemek (Σ 95m²)
- nebyla umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Boskovice, okr. Blansko	
Výchozí cena (VC):	600 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	574 162,68 Kč
Váha (V):	1,0
RD Chrudichromy, okr. Blansko	
Výchozí cena (VC):	600 000,- Kč
Množství (M):	1,05 celek
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	574 296,46 Kč
Váha (V):	1,0

RD Sudice, okr. Blansko	
Výchozí cena (VC):	690 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K_{polohy} :	0,95
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	1,15
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	546 821,60 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena za celek:	546 821,60 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	565 093,58 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	574 296,46 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:	570 000,- Kč
Množství:	× 1,00 celek
Porovnávací hodnota:	= 570 000,- Kč

C. REKAPITULACE

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 srovnatelná s nabídkou. 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.

Zpracovatelem bylo zjištěno, že oceňované nemovitosti jsou nabízeny realitní kanceláří *PROLUX Consulting Int. s.r.o.*, a to za nabídkovou cenu 586 000,- Kč, kterou v daném místě a čase považujeme za realizovatelnou.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	485 060,- Kč
Cena pozemků	28 850,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	513 910,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	570 000,- Kč
Věcné břemeno	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	0,- Kč

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

570 000,– Kč

Cena slovy: pětsetšedesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Jaroslav Suchánek

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 29. 8. 2011

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3193-1073/2011 samostatné evidenci znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy