



Ocenění nemovitostí č. 684-3953-2014

O ceně obvyklé objektu bydlení bez č.p. na pozemku p.č. st. 185/2 s příslušenstvím a pozemky jak je vedeno na LV 113 pro k.ú. a obec Kovalovice v okres Brno-venkov



Objednatel posudku:

JUDr, Lukáš Kučera
insolvenční správce
Bašty 413/2
602 00 Brno

Účel posudku:

ocenění majetkové podstaty nemovitého majetku insolvenčnímu správci dle zák. č.182/2006 Sb., „o úpadku a způsobech řešení“, v jeho pozdějších znění a podle zákona o ocenění majetku podle zákona č.151/1997 Sb. , metodou srovnávací a ocenění obvyklou cenou.

Podle stavu ke dni 20.12.2014 odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Žebráku, 22.12.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby Insolvenčního řízení

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

(1) Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy¹⁾. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

(2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen²⁾ a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů.

§2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

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.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným

předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení.

METODY OCEŇOVÁNÍ - charakteristika :

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je zjištěno s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

METODA POROVNÁVACÍ :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace

o průběhu prodeje. Věrohodnost této metody musí být založena na průkazných podkladech.

APLIKACE METOD :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů).

Z výpočtových metod se v současné době často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty.

Stále větší význam má metoda porovnávací, která nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu a proto by neměla chybět v žádné analýze, která má stanovit tržní hodnotu nemovitosti

Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle objednávky, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku a dále v části ocenění.

S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

Mezi ně zejména v tomto případě patří :

Historie a podstata nemovitosti

Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti

Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí

Ekologické zatížení nemovitosti

Věcná břemena, posouzení vlivu na hodnotu majetku

Vlastnictví jednotlivých částí majetku

Ostatní zjištěné vlivy

Analýza ocenění

Nejlepší přehled o cenách rodinných domů dává metoda porovnávací, protože s rodinnými domy a domy určenými pro bydlení se běžně obchoduje a je tedy dostatečné množství informací pro její využití. V tomto případě je k dispozici dostatečné množství obdobných nemovitostí situovaných v obdobné lokalitě jako je oceňovaná a to zejména inzerovaných.

Věcná hodnota nebude použita protože zobrazuje zejména stavebně technický stav nemovitosti, její objem, nedá se však do ní promítnout zejména její poloha, přístupnost a dostupnost, dispoziční řešení, velikost a tvar souvisejícího pozemku, vybavenost nemovitosti jako celku a obce a další podstatné faktory mající vliv na cenu obvyklou. Z těchto důvodů neodpovídá zjištěná hodnota pomocí věcné hodnoty definici zadání.

Výnosová hodnota je převážně používána u nemovitostí nesoucí trvalý výnos. Přestože některé rodinné domky jsou pronajaty a trvalý výnos mají, výsledky neodpovídají definici obvyklé hodnoty nemovitosti a z to z důvodu, že není pronajata nemovitost v celém rozsahu, neexistuje dostatečně rozsáhlý trh pro zjištění tržního nájemného, předmětem ocenění jsou objekty vybudované pro bydlení a ne na základě podmínek pro ekonomické nájemné. A v neposlední řadě není dostatek podkladů o nákladových položkách majitele nemovitosti. Nemovitosti tohoto typu jsou běžně zatíženy vysokými nákladovými položkami údržby a amortizace tak, že výnosové hodnoty se blíží nule.

Naopak nájemní vztah k nemovitosti je závadou bránící řádnému zobchodování nemovitosti, řádově snižuje cenu této nemovitosti na trhu až k její neprodejnosti.

V závěrečné analýze bude od stanovené obvyklé hodnoty zjištěné cenovým porovnáním odečtena hodnota tohoto omezení vlastnického práva a výsledná hodnota by potom měla odpovídat skutečné obvyklé ceně.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: objekt bydlení
Kovalovice bez
664 06 Kovalovice

Region: Jihomoravský

Okres: Brno-venkov

Katastrální území: Kovalovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.12.2014 za přítomnosti bez zajištění přístupu.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- fotodokumentace- původní odhad nemovitostí roku 2001

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
 - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatel předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

5. Použitá literatura:

- úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003
- teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 2010
- nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996
- byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997
- metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb. a 296/2007
- vyhláška č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky 453/2008 SB. o provedení některých ustanovení zákona č.

- 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII.vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2004
 - JUDr. Fiala, Doc. Bradáč – Nemovitosti: oceňování a právní vztahy, IV.vydání, Linde Praha a.s., 1996
 - Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z,III. vydání, Linde Praha a.s., 2001
 - časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2008,2009, 2010, 2011 a 2012

6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro zjištění tržního nájemného byly dále použity informace z portálu IRIS, které vychází z dostatečného počtu statisticky vedených informací.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.)

8. Dokumentace a skutečnost:

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí. Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

9. Celkový popis nemovitosti:

Obec Kovalovice

Poloha obce a okolí : Obec je situovaná východně od Brna ve vzdálenosti cca 10 km.

Počet obyvatel: 594

Infrastruktura : v obci není základní infrastruktura

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt bydlení bez č.p. na pozemku p.č. 185/2

Pozemek p.č. 185/2 - zastavěná plocha a nádvoří - 234m²

Pozemek p.č. 285/1 - ostatní plocha - 274 m²

Pozemek p.č. 186 - zahrada - 868 m²

Poloha v obci:

V okrajové zastavěné části obce, příjezd zpevněnou komunikací. V okolí zemědělské stavby.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je přízemní částečně podsklepená obytná budova, střecha šikmá sedlová s podkrovím.

V objektu je 2* bytová jednotka s příslušenstvím v suterénu sklady.

Objekt má přípojky elektriky, vody, kanalizace do jímky a plynu.

Hlavní konstrukce zdivo, stropy s rovným podhledem, krov tesařského provedení vaznicové soustavy. Krytina skládaná, klempířské konstrukce kompletní.

Podlahy povlakové krytiny a dlažba. Obklady stěn keramické dlaždice.

Vybavení objektu koupelna s vanou a umyvadlem a samostatné WC. Příprava teplé vody centrální s rozvody.

Vytápění objektu ústřední teplovodní s kotlem na plyn.

Stav objektu s dobrou údržbou. Příslušenstvím stavby hlavní jsou tyto venkovní úpravy - přípojky sítí, vedlejší stavby nevedené na LV.

Objekt je užíván k bydlení, je veden v KN jako objekt bydlení, splňuje kritéria rodinného domku ve smyslu vyhl. 137/1998 Sb., o obecných technických podmínkách pro výstavbu a oceňuje se dle účelu užívání jako rodinný dům.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Klady nemovitosti: velmi dobrý stav

Zápory : okolní zástavba

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Jihomoravský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 10 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 247,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:		=	10,50 m ²
přízemí:	10,90*11,40+5,20*18,00	=	217,86 m ²
krov:	5,20*18,00	=	93,60 m ²
krov:	10,90*11,40	=	124,26 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	10,50 m ²	2,10 m
přízemí:	217,86 m ²	3,40 m
krov:	93,60 m ²	2,75 m
krov:	124,26 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor:

suterén:	(10,50)*(2,10)	=	22,05 m ³
přízemí:	(10,90*11,40+5,20*18,00)*(3,40)	=	740,72 m ³
krov:	(5,20*18,00)*(2,75)/2	=	128,70 m ³
krov:	(10,90*11,40)*(4,00)/2	=	248,52 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 139,99 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 217,86 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 446,22 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 2,05

Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název : RD Kovalovice
Druh nemovitosti: Rodinné domy
Konstrukce: zděné
Počet podzemních podlaží: 1
Počet nadzemních podlaží: 1
Poloha: samostatně stojící
Podkroví: ano

Pozemky celkem: 1378 m²
 Zastavěná plocha hlavního objektu: 234 m²
 Poměr pozemků celkem k zastavěné ploše: 5,89
 Výtah: ne
 Přípojky: přípojky
 Technický stav objektu: dobrý
 Příslušenství nemovitosti: přípojky
 Garáž: v objektu
 Stáří objektu: 10 roků

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	1 140,00 m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	352,00 m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	297,00 m ²

Hodnocení objektu dle kritérií

Kritérium	Rozmezí koeficientu		Hodnota koeficientu
	Min	Max	
1. Velikost obce	0,85	1,25	0,850
2. Správní funkce	0,97	1,03	0,970
3. Poptávka po koupi nemovitostí	0,90	1,10	1,020
4. Přírodní okolí	0,94	1,06	1,020
5. Obchod a služby	0,94	1,06	0,940
6. Školství	0,94	1,06	0,940
7. Zdravotnictví	0,94	1,06	0,940
8. Kultura, sport	0,94	1,06	0,940
9. Hotely ap.	0,98	1,02	0,980
10. Struktura zaměstnanosti	0,94	1,06	0,980
11. Životní prostředí	0,94	1,06	1,020
12. Poloha vzhledem k centru obce	0,94	1,06	0,980
13. Dopravní podmínky	0,94	1,06	1,040
14. Orientace ke světovým stranám	0,94	1,06	0,990
15. Konfigurace terénu	0,92	1,05	1,000
16. Převládající zástavba	0,94	1,06	0,980
17. Parkovací možnosti v okolí	0,94	1,06	1,000
18. Obyvatelstvo v sousedství	0,94	1,06	1,000
19. Územní plán	0,94	1,06	1,060
20. Inženýrské sítě	0,60	1,05	1,050
21. Typ stavby	0,94	1,06	0,950
22. Dostupnost jednotlivých podlaží	0,90	1,05	1,000
23. Regulace nájemného	0,90	1,10	1,000
24. Výskyt radonu	0,93	1,05	1,000
25. Další možnosti ohrožení	0,60	1,00	1,000
26. Příslušenství nemovitosti	0,90	1,10	1,020

27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	1,02	1,000
28. Technická hodnota stavby	0,20	1,00	0,900
29. Údržba stavby	0,85	1,10	1,000
30. Pozemky k objektu celkem	0,85	1,15	1,050
31. Názor odhadce	0,90	1,10	1,000
Výsledný koeficient:			0,661

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1		Název: Mohelno- MOISES	
Adresa		Mohelno 395, Mohelno	
Popis:			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	řadový vnitřní
Stáří objektu	80 roků	Stav objektu	velmi dobrý
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku	1150 m ²	Zastavěná plocha	123 m ²
Garáž	není	Výtah	ne
Podkroví		Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné		
Přípojky	přípojky včetně plynu		
Příslušenství	bez		
Požadovaná nebo kupní cena			
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře	
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě
			2 200 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny			
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	1 056,00 m ³	2 083,33 Kč/m ³	2 354,05 Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	293,00 m ²	7 508,53 Kč/m ²	8 484,22 Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	235,00 m ²	9 361,70 Kč/m ²	10 578,19 Kč/m ²
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí			
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	0,97
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,99
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	0,99
10. Struktura zaměstnanosti	0,99	11. Životní prostředí	1,01
13. Dopravní podmínky	1,00	14. Orientace ke světovým stranám	1,00
15. Konfigurace terénu	1,01	16. Převládající zástavba	1,02
18. Obyvatelstvo v okolí	1,02	19. Územní plán	1,06
21. Typ stavby	1,00	22. Dostupnost podlaží	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,99	28. Technická hodnota	0,65
30. Pozemky k objektu celkem	1,04	31. Názor odhadce	1,10
		Součin dílčích koeficientů - Is	0,885
Objekt č.: 2		Název: Hnojice MOISES	
Adresa		Hnojice, okres Olomouc	
Popis:			
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	90 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	0	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	1487 m ²	Zastavěná plocha	140 m ²
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne
Podkroví		Podkroví	ano

Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky, včetně plynu				
Příslušenství	garáž				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč Koef. úpravy ceny Cena po úpravě 1 400 000,- Kč				
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	560,00 m ³	2 500,- Kč/m ³	6 250,- Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	350,00 m ²	4 000,- Kč/m ²	10 000,- Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	140,00 m ²	10 000,- Kč/m ²	25 000,- Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,85	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	0,90
4. Přírodní okolí	1,02	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,02	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,02	16. Převládající zástavba	1,00	17. Parkovací možnosti	1,00
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,03
21. Typ stavby	1,01	22. Dostupnost podlaží	1,00	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	0,98	28. Technická hodnota	0,58	29. Údržba stavby	1,05
30. Pozemky k objektu celkem	1,00	31. Názor odhadce	1,00	Součin dílčích koeficientů - Is	0,400

Objekt č.: 3	Název: RD Těchov Blansko- okres Blansko				
Adresa	Těchov 122, Blansko				
Popis:					
Druh nemovitosti	Rodinné domy	Poloha	samostatně stojící		
Stáří objektu	50 roků	Stav objektu	dobrý		
Počet nadz. podlaží	1	Počet podzemních podlaží	1		
Výměra pozemku	2534 m ²	Zastavěná plocha	385 m ²		
Garáž	mimo objekt	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce	zděné				
Přípojky	přípojky				
Příslušenství	vedlejší stavby, studna				
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny	sdělení realitní kanceláře				
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny	Cena po úpravě	1 640 000,- Kč	
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)		
Obestavěný prostor:	986,00 m ³	1 663,29 Kč/m ³	3 300,17 Kč/m ³		
Zastavěná plocha podlaží celkem:	342,00 m ²	4 795,32 Kč/m ²	9 514,53 Kč/m ²		
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Hrubá užitná plocha:	m ²	Kč/m ²	Kč/m ²		
Čistá užitná plocha:	158,00 m ²	10 379,75 Kč/m ²	20 594,74 Kč/m ²		
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	1,00	2. Správní funkce	1,00	3. Poptávka nemovitostí	1,02
4. Přírodní okolí	1,03	5. Obchod a služby	0,94	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	0,94	8. Kultura a sport	0,94	9. Hotely apod.	0,98

10. Struktura zaměstnanosti	0,98	11. Životní prostředí	1,03	12. Poloha k centru	0,94
13. Dopravní podmínky	0,98	14. Orientace ke světovým stranám			1,02
15. Konfigurace terénu	1,00	16. Převládající zástavba	1,01	17. Parkovací možnosti	0,98
18. Obyvatelstvo v okolí	1,00	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,05
21. Typ stavby	0,94	22. Dostupnost podlaží	0,90	23. Regulace nájemného	1,00
24. Výskyt radonu	1,00	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,10
27. Možnost dalšího rozšíření	1,00	28. Technická hodnota	0,50	29. Údržba stavby	1,02
30. Pozemky k objektu celkem	1,15	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	0,504

Objekt č.: 4		Název: Objekt bydlení Brno venkov			
Adresa		Rosice bez			
Popis:					
Druh nemovitosti		Rodinné domy		Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu		0 roků		Stav objektu	výborný
Počet nadz. podlaží		1		Počet podzemních podlaží	0
Výměra pozemku		800 m ²		Zastavěná plocha	147 m ²
Garáž	není	Výtah	ne	Podkroví	ano
Svislé konstrukce		zděné			
Přípojky		přípojky			
Příslušenství		venkovní úpravy			
Požadovaná nebo kupní cena					
Pramen zjištění ceny		sdělení realitní kanceláře			
Požadovaná cena	Kč	Koef. úpravy ceny		Cena po úpravě	4 300 000,- Kč
Výměry a jednotkové ceny					
	Výměry objektu		Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)	
Obestavěný prostor:	512,00 m ³		8 398,44 Kč/m ³	4 020,31 Kč/m ³	
Zastavěná plocha podlaží celkem:	255,00 m ²		16 862,75 Kč/m ²	8 072,16 Kč/m ²	
Podlahová plocha podlaží celkem	m ²		Kč/m ²	Kč/m ²	
Hrubá užitná plocha:	m ²		Kč/m ²	Kč/m ²	
Čistá užitná plocha:	147,00 m ²		29 251,70 Kč/m ²	14 002,73 Kč/m ²	
Hodnocení kritérií pro porovnání cen nemovitostí					
1. Velikost obce - obyvatel	0,99	2. Správní funkce	0,97	3. Poptávka nemovitostí	1,10
4. Přírodní okolí	1,06	5. Obchod a služby	0,98	6. Školství	0,94
7. Zdravotnictví	1,00	8. Kultura a sport	1,00	9. Hotely apod.	0,98
10. Struktura zaměstnanosti	1,06	11. Životní prostředí	1,06	12. Poloha k centru	1,00
13. Dopravní podmínky	1,04	14. Orientace ke světovým stranám			1,00
15. Konfigurace terénu	1,03	16. Převládající zástavba	1,06	17. Parkovací možnosti	0,99
18. Obyvatelstvo v okolí	1,06	19. Územní plán	1,06	20. Inženýrské sítě	1,02
21. Typ stavby	1,06	22. Dostupnost podlaží	1,05	23. Regulace nájemného	1,10
24. Výskyt radonu	1,05	25. Další možnosti ohrožení	1,00	26. Příslušenství nemovitosti	1,00
27. Možnost dalšího rozšíření	1,02	28. Technická hodnota	1,00	29. Údržba stavby	1,10
30. Pozemky k objektu celkem	0,90	31. Názor odhadce	1,10	Součin dílčích koeficientů - Is	2,089

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny SJP porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Mohelno- MOISES	2 354,05	8 484,22			10 578,19
2. Hnojice MOISES	6 250,00	10 000,00			25 000,00
3. RD Těchov Blansko- okres Blansko	3 300,17	9 514,53			20 594,74
4. Objekt bydlení Brno	4 020,31	8 072,16			14 002,73

venkov					
SJC – minimum	2 354,05	8 072,16			10 578,19
SJC – průměr	3 981,00	9 018,00			17 544,00
SJC – maximum	6 250,00	10 000,00			25 000,00
Index oceňovaného objektu	0,661	0,661	0,661	0,661	0,661
JCO – minimum	1 556,00	5 336,00			6 992,00
JCO – průměr	2 631,00	5 961,00			11 597,00
JCO – maximum	4 131,00	6 610,00			16 525,00
Výměry oceňované stavby	1 140,00	352,00			297,00
CO – minimum	1773840	1878272			2076624
CO – průměr	2999340	2098272			3444309
CO – maximum	4709340	2326720			4907925

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

Minimální: 1 773 840,- Kč
 Průměrná: 2 847 307,- Kč
 Maximální: 4 907 925,- Kč

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{maximální}} - CO_{\text{minimální}})] =$$

$$= 2847307 - [0,15 * (4907925 - 1773840)] = 2 377 194,25 \text{ Kč}$$

RD Kovalovice - výsledná cena

= 2 377 194,25 Kč

C. Rekapitulace

Porovnávací cena:

Porovnávací cena celkem:

2 377 190,- Kč

Obvyklá cena:

2 400 000,- Kč

slovy: dvamilionyčtyřistatisíc Kč

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

Závady nemovitosti:

Na nemovitosti nevážnou žádná práva omezující právo vlastnické ani jiná práva která by nezanikla přiklepem. Nedokončená stavba bez části stavebních konstrukcí, nezkolaudováno a užíváno v rozporu s legislativou. Stavební povolení z roku 2014 s ukončenou platností. Nebylo předloženo prodloužení stavebního povolení.

V Žebráku, 22.12.2014

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

*Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 684 -3953-2014 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 684-2014*

Přílohy:

Současná nabídka nemovitostí v regionu

Prodej rodinného domu 87 m² Pozořice, okres Brno-venkov

3 100 000 Kč

Prodej RD 3+1 v obci Pozořice, okres Brno-venkov. Nemovitost dříve sloužila jako statek. Dům je suchý, napojen na veškeré sítě, avšak vzhledem ke svému stáří je ideální rekonstrukce, nebo jeho stržení. Ve dvorním traktu jsou chlévy ve špatném technickém stavu (rekonstrukce možná) a zděný, klenbový sklep. Celková plocha pozemku je 2320 m², zahrada má 1365 m², dům 87 m². Obec Pozořice je velmi dobře dostupná z Brna (IDS), v obci je veškerá infrastruktura (obchody, škola, školka, lékař).

- Celková cena: 3 100 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu
- ID zakázky: 11350002
- Aktualizace: 16.12.2014
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Typ domu: Přizemní
- Užitná plocha: 87 m²
- Plocha pozemku: 2320 m²
- Sklep:
- Parkování:

Prodej rodinného domu 31 m² Viničné Šumice, okres Brno-venkov

1 590 000 Kč

Exkluzivně vám nabízíme prodej rodinného domu 2+1 ve Viničných Šumicích (okr. Brno - venkov). Jedná se o přízemní řadový rodinný dům s plochou obytných místností 31 m², kterou lze rozšířit o půdní vestavbu. Dům prošel částečnou rekonstrukcí (plastová okna a dveře do ulice, interiérové dveře, odpady, bojler). Vytápění je řešeno pomocí plynové kotle, vodu ohřívá plynový bojler. Samozřejmě je připojen na všechny inženýrské sítě (plyn, vodovod, kanalizace, elektřina). Za domem se nachází bývalé hospodářské stavení a sklep. Oplocená zahrada, která k domu přináleží, je svažitá.

- Celková cena: 1 590 000 Kč za nemovitost
- Poznámka k ceně: Exkluzivně. Bez provize. Financování zajistíme.
- ID zakázky: E1143BM026
- Aktualizace: 10.12.2014
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Řadový
- Typ domu: Přizemní
- Podlaží: 1
- Plocha zastavěná: 100 m²
- Užitná plocha: 31 m²
- Plocha podlahová: 31 m²
- Plocha pozemku: 254 m²
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední plynové
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V
- Doprava: Silnice, Autobus



Prodej rodinného domu 150 m² Viničné Šumice, okres Brno-venkov

2 350 000 Kč

Prodej RD 2,5+kk v obci Viničné Šumice 15km od Brna. RD je po rekonstrukci obytné části. Přístavky ve dvorním traktu jsou bez rekonstrukce. Vhodné pro bydlení i podnikání, možnost rozšíření obytné plochy jak do podkroví, tak přístavbou nebo opravou dvorního traktu. Nové rozvody, omítky, podlahy koupelna s wc, kuchyně s novou kuchyňskou linkou, okna nová dřevěná, dveře, vestavné skříně, topení s novým plynovým kotlem s možností využití kotle na tuhá paliva, napojeného též na ústřední topení. Ohřev vody plynovým bojlerem. Garáž průjezdná do dvora s novými vraty. Ve dvorní části hospodářské přístavky napojené též na vodu elektřinu i plyn. Klenutý sklep, za domem svahovitá zahrada, v zadní části v rovině, příjezd i ze zadní části pozemku. Celý pozemek je veden územním plánem jako pozemek určený pro výstavbu RD.

- Celková cena: 2 350 000 Kč za nemovitost, + provize RK
- ID zakázky: ML 427
- Aktualizace: 15.12.2014
- Stavba: Smíšená
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Typ domu: Přizemní
- Plocha zastavěná: 370 m²
- Užitná plocha: 150 m²
- Plocha podlahová: 75 m²
- Plocha pozemku: 1650 m²
- Plocha zahrady: 1300 m²
- Sklep: 15 m²
- Garáž: 30

k
skou
há
y.

