

Znalecký posudek č. 87-8/2016

O obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č.st. 1/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 62 a pozemků p.č. 108 - zahrada a p.č. 231/2 - trvalý travní porost v k.ú. Budětsko, obec Budětsko, okres Prostějov

| | |
|------------------------------------|--|
| Objednatel posudku: | JUDr. Miroslava Ohlidalová Žižkovo nám. 134/19 796 01 Prostějov |
| Účel posudku: | zjištění ceny obvyklé nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení vedeného u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. KSBR 44 INS 21988/2015. |
| Znalecký úkol: | o ceně obvyklé nemovitých věcí - pozemku p.č.st. 1/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 62 a pozemků p.č. 108 - zahrada a p.č. 231/2 - trvalý travní porost v k.ú. Budětsko, obec Budětsko, okres Prostějov. |
| Oceněno podle stavu ke dni: | 7.4.2016 |
| Posudek vypracoval: | Ing. David Foretek Tylova 1470/47 796 01 Prostějov tel.: 777 619 939, e-mail: foretek@centrum.cz |
| Datum místního šetření: | 7.4.2016 |

Posudek obsahuje 26 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních. Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává uloženo v archivu znalce.

V Prostějově dne 13.4.2016

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Oddíl "A." - Vyhláška č. 53/2016 Sb. ze dne 12. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
Oddíl "B." - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 7.4.2016 za přítomnosti paní Ludmily Konštatské.

Vlastnické a evidenční údaje

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 48 pro k.ú. Budětsko je jako vlastník zapsána:
Ludmila Konštacká, č.p. 62, 798 52 Budětsko.

A. Nález

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a s částečným podkrovím pod sedlovou střechou a s jednou bytovou jednotkou o velikosti 3+kk půdorysného tvaru písmene L. Původní stáří rodinného domu je dle sdělení objednavatele cca 120 roků. Rodinný dům po celou dobu životnosti procházel pouze běžnou údržbou. V roce 1975 byla provedena rekonstrukce koupelny a WC a k domu přistavěna garáž. Stavebnětechnický stav rodinného domu je zhoršený a lze předpokládat provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě. Rodinný dům je napojen na elektrickou energii, vlastní studnu a hloubkovou kanalizaci.

Na zahradě se nachází pouze okrasné dřeviny (thuje).

Stavebně technický popis:

Základy bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce zděné smíšené, stropy spalné, střecha sedlová, krytina taška pálená, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky VC hladké, fasádní omítka břizolit, schody dřevěné na půdu, dveře hladké plné, okna špaletová, podlahy v obytných místnostech betonové s PVC nebo deskami, podlahy v ostatních místnostech keramická dlažba, vytápění ÚT na tuhá paliva a krbová kamna, elektroinstalace světelná i motorová, vnitřní rozvod teplé i studené vody, zdroj teplé vody el. bojler, odkanalizování provedeno do hloubkové kanalizace, kuchyně vybavena el. sporákem, vybavení soc. zařízení - vana, umyvadlo, splachovací záchod. Ostatní prvky se nevyskytují.

Dle místního šetření, informací při místním šetření a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem užívání ve prospěch zástavního věřitele a předkupním právem zástavního věřitele. Vzhledem k tomu, že věcné břemeno i zástavní právo je zřízeno ve prospěch zástavního věřitele a předpokládá se jejich zánik při zpeněžení nemovitých věcí, není k nim přihlíženo.

K zástavním právům znalec nepřihlíží.

B. Posudek

Oddíl "A."

Seznam oceněných položek

- 1 Rodinný dům - porovnávací způsob
- 2 Stavební pozemek
- 3 Garáž - porovnávací způsob
- 4 Studna
- 5 Zjednodušené ocenění porostu

1 Rodinný dům - porovnávací způsob

Cena stavby se určí porovnávacím způsobem podle § 34 podle vzorce

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

kde

CS_P cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor,

ZCU základní cena upravená stavby,

I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se podle § 35 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

I_v index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_v = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 24 tabulky č. 2.

Charakteristika stavby

Poloha **Olomoucký kraj - do 2 000 obyvatel**

$ZC = 1\,516,- \text{ Kč/m}^3$ základní cena podle přílohy č. 24

Stáří stavby **120 let**

Zastavěná plocha

| Popis | výměry | zastavěná plocha [m ²] |
|-------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 1. PP | 1,50 x 2,35 | 3,53 |
| 1. NP | 4,89 x 7,2 + 10,69 x 5,40 | 92,93 |
| podkroví | 35, 10 | 35,10 |
| Zastavěná plocha celkem | | 131,56 |

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_V příloha č. 24, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | V_i |
|------------|--------------------|--|---------------------------|
| 0. | I. | Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - se šikmou nebo strmou střechou | A |
| 1. | III. | Druh stavby: samostatný rodinný dům | 0,00 |
| 2. | I. | Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty – nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné | -0,08 |
| 3. | III. | Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm | 0,03 |
| 4. | II. | Podlažnost: podlažnost více jak 1 do 2 včetně | 0,01 ^{a)} |
| 5. | V. | Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan | 0,08 |
| 6. | III. | Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové | 0,00 |
| 7. | III. | Základní příslušenství v RD: úplné - standardní provedení | 0,00 |
| 8. | I. | Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení | 0,00 |
| 9. | III. | Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení | 0,00 |
| 10. | II. | Vedlejší stavby tvořící přísl. k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² | 0,00 |
| 11. | II. | Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem | 0,00 |
| 12. | III. | Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | 0,00 |
| Celkem | | | 0,04 |
| 13. | IV. | Stavebně-technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | 0,65 x 0,60 ^{γ)} |

^{a)} $131,56 \text{ m}^2 / 92,93 \text{ m}^2 = 1,416$ (podíl celkové ZP všech podlaží a ZP 1. NP)

^{γ)} $1 - 0,005 \times 120 = 0,60$

$$I_V = (1 + 0,04) \times 0,65 \times 0,60 = 0,406$$

$$ZCU = 1\,516,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,406 = 615,496 \text{ Kč/m}^3$$

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|---|--------------------------------------|
| 1. PP | 1,50 x 2,35 x 1,30 | 4,58 |
| 1.NP | 4,89 x 7,2 x 3,67 + 10,69 x 5,40 x 3,67 | 341,07 |
| zastřešení | 4,89 x 7,2 x 2,03 x 0,50 + 10,69 x 5,40 x 2,53 x 0,50 | 108,76 |
| Obestavěný prostor celkem | | 454,41 |

Výchozí cena stavby

$$615,496 \text{ Kč/m}^3 \times 454,41 \text{ m}^3 = 279\,687,54 \text{ Kč}$$

Výpočet koeficientů trhu a polohy

Výpočet indexu trhu I_T

příloha č. 3, tabulka č. 1

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | | P_i |
|------------|--------------------|--|-------|
| 1. | I. | Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka | -0,03 |
| 2. | V. | Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým | 0,00 |

| | | | |
|---------------------------------|-----|---|-------------|
| | | podílem na pozemku | |
| 3. | II. | Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území | 0,00 |
| 4. | II. | Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu | 0,00 |
| 5. | II. | Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): bez dalších vlivů | 0,00 |
| 6. | IV. | Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 1,00 |
| $I_T = 1,00 \times (1 + -0,03)$ | | | 0,97 |

Výpočet indexu polohy I_P

příloha č. 3, tabulka č. 3

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | P_i | |
|--------------------------------|---|---|-------------|
| 1. | Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně | 1,01 | |
| 2. | I. | Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba | 0,03 |
| 3. | III. | Poloha pozemku v obci: okrajové části obce | -0,01 |
| 4. | I. | Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 0,00 |
| 5. | I. | Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 0,00 |
| 6. | VII. | Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | 0,01 |
| 7. | II. | Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000/MHD – špatná dostupnost centra obce | -0,01 |
| 8. | II. | Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 0,00 |
| 9. | II. | Obyvatelstvo: bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10. | II. | Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost | 0,00 |
| 11. | II. | Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| $I_P = 1,01 \times (1 + 0,02)$ | | | 1,03 |

Cena stavby

279 687,54 Kč x 0,97 x 1,03 = 279 435,82 Kč

Cena zjištěná "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

279 435,82 Kč

2 Stavební pozemek

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_o \times I_P,$

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i),$

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_o index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_o = 1 + \sum P_i$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,
 P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

O_1 hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,

O_2 hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_3 hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_4 hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

O_5 hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_6 hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Prostějov**

$$ZC_v = 1\,300,- \text{ Kč/m}^2$$

| Znak | kvalitativní pásma | | hodnota koef. |
|-------|--------------------|---|---------------|
| O_1 | V. | Velikost obce podle počtu obyvatel: do 500 obyvatel | 0,50 |
| O_2 | IV. | Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce | 0,60 |
| O_3 | V. | Poloha obce: nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | 1,00 |
| O_4 | I. | Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1,00 |
| O_5 | III. | Dopravní obslužnost obce: železniční, nebo autobusová zastávka | 0,90 |
| O_6 | V. | Občanská vybavenost obce: minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) | 0,85 |

$$ZC = 1\,300,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,50 \times 0,60 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,85 = 298,- \text{ Kč/m}^2 \quad \text{podle § 3 písm. b)}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

$$I_T = 0,97$$

index trhu položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_o příloha č. 3, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásma | | P_i |
|------------|--------------------|--|-------|
| 1. | II. | Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití | 0,00 |
| 2. | IV. | Svažitosť pozemku a expozice: svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace | 0,00 |
| 3. | III. | Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky | 0,00 |
| 4. | I. | Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněná území a ochranná pásma | 0,00 |

| | | | |
|---------------------------|-----|--|-------------|
| 5. | I. | Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání | 0,00 |
| 6. | II. | Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů | 0,00 |
| I ₀ = 1 + 0,00 | | | 1,00 |

I_P = 1,03 index polohy položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"

I = 0,97 x 1,00 x 1,03 = 0,999 index cenového porovnání

ZCU = 298,- Kč/m² x 0,999 = 297,702 Kč/m²

| Pol. číslo | popis | výměra pozemku [m ²] | cena pozemku [Kč] |
|------------|--|----------------------------------|-------------------|
| | pozemek p.č.st. 1/2 - zastavěná plocha a nádvoří | 222 | 66 089,84 |
| | pozemek p.č. 108 - zahrada | 170 | 50 609,34 |
| | pozemek p.č. 231/2 - trvalý travní porost | 39 | 11 610,38 |
| Celkem | | 431 | 128 309,56 |

Cena zjištěná "2 Stavební pozemek"

128 309,56 Kč

3 Garáž - porovnávací způsob

Základní cena upravená garáže se podle § 37 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

I_v index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce $I_v = (1 + \sum V_i) \times V_6$,

V_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 26 tabulky č. 2.

Charakteristika garáže

Poloha Olomoucký kraj do 2 000 obyvatel

ZC = 817,- Kč/m³ základní cena podle přílohy č. 26

Stáří stavby 41 let (stavba z roku 1975)

Výpočet indexu konstrukce a vybavení I_v příloha č. 26, tabulka č. 2

| Znak číslo | kvalitativní pásmo | V _i |
|------------|---|----------------|
| 0. | II. Typ stavby: svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní | B |
| 1. | I. Druh stavby: řadová | -0,01 |
| 2. | III. Konstrukce: obvod. zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm | 0,10 |
| 3. | II. Technické vybavení: jen el. proud 230 V | -0,02 |
| 4. | II. Příslušenství – venkovní úpravy: bez příslušenství | -0,01 |
| 5. | III. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu | 0,00 |

| | | | |
|--------|------|--|----------------------------|
| Celkem | | | 0,06 |
| 6. | III. | Stavebně-technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85 x 0,795 ^{*)} |

$$*) 1 - 0,005 \times 41 = 0,795$$

$$I_v = (1 + 0,06) \times 0,85 \times 0,795 = 0,716$$

$$ZCU = 817,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,716 = 584,972 \text{ Kč/m}^3$$

Obestavěný prostor

| Popis | výměry | obestavěný prostor [m ³] |
|---------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| 1. NP | 6,17 x 4,16 x 2,60 | 66,73 |
| Obestavěný prostor celkem | | 66,73 |

$$\text{Výchozí cena stavby} \quad 584,972 \text{ Kč/m}^3 \times 66,73 \text{ m}^3 = 39\,035,18 \text{ Kč}$$

Výpočet koeficientů trhu a polohy

$$I_T = 0,97 \quad \text{index trhu položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"}$$

$$I_P = 1,03 \quad \text{index polohy položky "1 Rodinný dům - porovnávací způsob"}$$

$$\text{Cena stavby} \quad 39\,035,18 \text{ Kč} \times 0,97 \times 1,03 = 39\,000,05 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena zjištěná "3 Garáž - porovnávací způsob"} \quad 39\,000,05 \text{ Kč}$$

4 Studna

Základní cena upravená studny se podle § 19 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_s \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena,

K_s koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen.

Charakteristika studny

CZ-CC 2222
 SKP 46.25.22.2
 Zatřídění **studna kopaná**
 Hloubka 3,50 m
 Průměr 100,00 cm

$$ZC = 1\,950,- \text{ Kč/m} \times 3,50 \text{ m} = 6\,825,- \text{ Kč}$$

Počet elektrických čerpadel 1
 Cena elektrického čerpadla 9 480,- Kč

Rekapitulace za oddíl "A."

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| 1 Rodinný dům - porovnávací způsob | 279 435,82 Kč |
| 2 Stavební pozemek | 128 309,56 Kč |
| 3 Garáž - porovnávací způsob | 39 000,05 Kč |
| 4 Studna | 4 530,86 Kč |
| 5 Zjednodušené ocenění porostu | 303,66 Kč |
| Celkem | 451 579,95 Kč |

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

451 580,- Kč

slovy:

čtyřístapadesátjedentisícpětsetosmdesát Kč

Oddíl "B."

Seznam oceněných položek

1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda

Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

| | |
|-------------|------------------------|
| Stavba | rodinný dům samostatný |
| Konstrukce | cihlová |
| Stav | neudržovaný |
| Vlastnictví | fyzická osoba |

Výměry a dispozice

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Užitná plocha | 105,20 m ² |
| Zastavěná plocha | 92,93 m ² |
| Podlahová plocha | 105,20 m ² |
| Obestavěný prostor | 454,41 m ³ |

Vzorek 01

Nabízíme k prodeji samostatně stojící rodinný dům v obci Budětsko s předzahrádkou 250m² a zahradou 950m². Dům byl postaven v předválečném období a je prodáván v původním udržovaném stavu. Dispozičně je dům řešen jako 1+1, 60m² v první části domu, kde hlavním vchodem v přízemí procházíme z předsíně buď do obytných místností - kuchyně s přílehlou špajzní místností a obývacím pokojem a nebo vstupem na půdu či do prostorného sklepa s možností dobrého skladování ovoce a zeleniny. Další 3 pokoje, celkem cca 50m², jsou v přístavované části se samostatným vchodem. Vytápění je řešeno plynovým topidlem v kombinaci s lokálním vytápěním na tuhá paliva. V domě je možnost skladování paliva přímo v technické místnosti v přízemí, s přístupem ze dvora. U domu je studna a na dvoře postavena garáž, kolem které se vchází do vzrostlé zahrady, se zahradním domkem využívaným jako dílnička a sklad nářadí. V obci je základní občanská vybavenost, obecní úřad, samoobsluha, hospoda, hřiště, 5 zastávek autobusu s výbornou dostupností do Konice, Olomouce, Prostějova. Nově kanalizace. Dům napojen na obecní vodovod i plyn. PENB - třída G.

Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 105918, Datum zpracování 13.04.2016

Nabídková cena **470 000,- Kč**
 $K_u = 0,95$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **před rekonstrukcí**
 Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **110,00 m²**
 Zastavěná plocha **120,00 m²**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Plocha pozemku | 1 310 |
| Celkem | | 1 310 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ¹⁾ | součet skupiny [%] | koef. K_r |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------|
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | 0 | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | 0 | | |
| 2 | Ostatní místní vlivy | 0 | 0 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | | |
| 3 | Dispoziční řešení | -3 | | |
| 3 | Stavebně technický stav | -3 | | |
| 3 | Vliv příslušenství | -2 | -8 | |
| $K_r = 1,00 \times 1,00 \times 0,92 =$ | | | | 0,92 |

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 470\,000,- \text{ Kč} \times 0,95 / 110,00 \text{ m}^2 \times 105,20 \text{ m}^2 / 0,92 = \mathbf{464\,148,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 02

Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 s garáží a zahrádkou v obci Přemyslovice. V domě je prostorná kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna a wc. U domu garáž, dvůr a zahrádka. Vytápění domu je možné tuhými palivy či plynovým topením, voda obecní, odpady do kanalizace. V obci je základní občanská vybavenost.

Identifikace vzorku www.srealityy.cz - ID zakázky 95157, Datum zpracování 13.04.2016

Nabídková cena **650 000,- Kč**
 $K_u = 0,92$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
 Konstrukce **cihlová**
 Stav **dobrý**
 Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **90,00 m²**
 Zastavěná plocha **100,00 m²**
 Podlahová plocha **70,00 m²**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Plocha pozemku | 230 |
| Celkem | | 230 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ¹⁾ | součet skupiny [%] | koef. K_r |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | 0 | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | +2 | | |
| 2 | Ostatní místní vlivy | 0 | +2 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | | |
| 3 | Dispoziční řešení | -3 | | |
| 3 | Stavebně technický stav | +2 | | |
| 3 | Vliv příslušenství | -3 | -4 | |
| $K_r = 1,00 \times 1,02 \times 0,96 =$ | | | | 0,9792 |

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 650\,000,- \text{ Kč} \times 0,92 / 100,00 \text{ m}^2 \times 92,93 \text{ m}^2 / 0,9792 = 567\,526,- \text{ Kč}$
 Míra shody (váha) **1**

Vzorek 03

Nabízíme Vám ke koupi rodinný dům 4+1 v Konici. Tento dům je v původním stavu a je částečně podsklepený. Na dvoře je kůlna kterou je možné využít jako garáž a k domu náleží poměrně velká zahrada se skleníkem a vlastní studnou. Veškeré inženýrské sítě jsou přivedeny, plyn je na hranici pozemku.

Identifikace vzorku www.srealityy.cz - ID zakázky 480197
Datum zpracování 13.04.2016

Nabídková cena **655 000,- Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **240,00 m²**
Zastavěná plocha **362,00 m²**
Podlahová plocha **130,00 m²**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Plocha pozemku | 980 |
| Celkem | | 980 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K_r |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | 0 | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | +4 | | |
| 2 | Ostatní místní vlivy | 0 | +4 | |
| 3 | Konstrukční provedení | +3 | | |
| 3 | Dispoziční řešení | 0 | | |
| 3 | Stavebně technický stav | +1 | | |
| 3 | Vliv příslušenství | 0 | +4 | |
| $K_r = 1,00 \times 1,04 \times 1,04 =$ | | | | 1,0816 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 655\,000,- \text{ Kč} \times 1,00 / 130,00 \text{ m}^2 \times 105,20 \text{ m}^2 / 1,0816 = \mathbf{490\,057,- \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek 04

Nabízíme na prodej rodinný dům 3+1 nebo chalupu s garáží a zahradou v pěkné oblasti v obci Štarnov. V domě probíhá rekonstrukce. Dům má plastová okna některé pokoje jsou hotové. Navrhují prohlídku domu. Další informace volejte na telefon 776878002.

Identifikace vzorku www.srealityy.cz - ID zakázky 2735186268
Datum zpracování 13.04.2016

Nabídková cena **590 000,- Kč**
K_u = 1,00 koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **neuveдено**
Konstrukce **cihlová**
Stav **ve výstavbě**
Vlastnictví **neuveдено**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **120,00 m²**

Pozemky

| Pol. číslo | pozemek | výměra [m ²] |
|------------|----------------|--------------------------|
| 1 | Plocha pozemku | 1 813 |
| Celkem | | 1 813 |

Cenotvorné faktory

| Skup | cenotvorný faktor | hodnota faktoru [%] ^{*)} | součet skupiny [%] | koef. K _r |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Ostatní vlivy prodeje | 0 | 0 | |
| 2 | Umístění v rámci mikroregionu | +2 | | |
| 2 | Ostatní místní vlivy | +2 | +4 | |
| 3 | Konstrukční provedení | 0 | | |
| 3 | Dispoziční řešení | 0 | | |
| 3 | Stavebně technický stav | 0 | | |
| 3 | Vliv příslušenství | -3 | -3 | |
| K _r = 1,00 x 1,04 x 0,97 = | | | | 1,0088 |

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 590 000,- Kč x 1,00 / 120,00 m² x 105,20 m² / 1,0088 = **512 721,- Kč**

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

| | |
|--|---------------------|
| Vzorek 01 | 464 148,- Kč |
| Vzorek 02 | 567 526,- Kč |
| Vzorek 03 | 490 057,- Kč |
| Vzorek 04 | 512 721,- Kč |
| Vážený průměr hodnot | 508 613,- Kč |
| Odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti | 510 000,- Kč |
| Odhad tržní hodnoty "1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda" | 510 000,- Kč |

Rekapitulace za oddíl "B."

| | |
|---|---------------------|
| 1 Pozemek zhodnocený stavbou - porovnávací metoda | 510 000,- Kč |
| Celkem | 510 000,- Kč |

Odhad tržní hodnoty činí

510 000,- Kč

slovy:

pětsetdesettisíc Kč

Závěrečná rekapitulace za oddíly

| | |
|--|---------------------|
| Celkem za oddíl "A." slovy: čtyřistapadesátjedentisícpětsetosmdesát Kč | 451 580,- Kč |
| Celkem za oddíl "B." slovy: pětsetdesettisíc Kč | 510 000,- Kč |

Výsledná obvyklá cena se zohledněním všech cenotvorných faktorů je stanovena na částku

510 000,- Kč

slovy:
pětsetdesettisíc Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19.7.2011 č.j. Spr 924/2011 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 87-8/2016 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. FAV 20160887.

V Prostějově dne 13.4.2016

Seznam příloh: - Fotodokumentace nemovitých věcí
- Mapa oblasti
- LV

Fotodokumentace nemovitých věcí:







