

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 607-72/2010

**o ceně nemovitostí:
rodinného domu č.p. 710 s příslušenstvím a pozemkem parc.č. 1191
v obci a k.ú. Vracov, okres Hodonín,**

pozemku parc.č. 3745/7 v obci a k.ú. Vracov,

pozemku parc.č. 3746/357 v obci a k.ú. Vracov,

**pozemku parc.č. 2812 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova
a**

pozemku parc.c. 2925 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova

Objednatel posudku:	Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková Exekutorský úřad Ostrava
Účel posudku:	Zjištění ceny nemovitostí jako podklad pro exekuční řízení
Posudek vypracoval:	Ing. Šárka Kovaříková znalec, bytem Uherské Hradiště, Štefánikova 698
Datum místního šetření:	18. 10. 2010
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	18. 10. 2010
Zvláštní požadavky objednatele:	nejsou
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. Vyhláška č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

Tento posudek obsahuje 40 stran včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních.

0. ÚVOD

Úkolem podepsaného znalce je

- stanovit obvyklou cenu nemovitostí včetně příslušenství
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených

V zákonu 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako *odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku*. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny

rodinného domu č.p. 710 včetně pozemku parc.č. 1191 v obci a k.ú. Vracov provedeno:

1. Ocenění **podle cenového předpisu** (tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění aktuálním ke dni ocenění).
2. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň z roku 1994 na úroveň současnou, použije se cena zjištěná nákladovým způsobem podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
3. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
4. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

pozemků parc.č. 3745/7 a parc.č. 3746/357 v obci a k.ú. Vracov a pozemků parc.č. 2812 a parc.č. 2925 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova provedeno:

1. Ocenění **podle cenového předpisu** (tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění aktuálním ke dni ocenění).
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – dle výkupních cen společnosti, která na pozemcích hospodář.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. NÁLEZ - PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Podkladem pro ocenění nemovitostí jsou Výpisy z katastru nemovitostí - LV č. 3305 pro obec a k.ú. Vracov vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním - SCD dne 21. 9. 2010 (viz příloha posudku) a LV č. 634 pro obec Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním - SCD dne 21. 9. 2010 (viz příloha posudku).

1.2 Kopie z katastrální mapy

Podkladem pro ocenění nemovitostí jsou kopie katastrální mapy pro obec a k.ú. Vracov v měřítku 1:1000, mapové listy Kyjov 2-4/31 a Kyjov 3-4/24 vyhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Kyjov dne 30.8. 2010 (viz příloha posudku) a kopie katastrální mapy pro obec a k.ú. Vlkoš u Kyjova v měřítku 1:1000, mapové listy Kyjov 3-3/13 a Kyjov 4-3/44 vyhotovené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Kyjov dne 30.8. 2010 (viz příloha posudku).

1.3 Stavebně právní dokumentace

Nebyla doložena.

1.4 Doklady o vlastnictví

Nebyly doloženy.

1.5 Výkresová dokumentace

Nebyla doložena. V archivu městského úřadu Vracov je dochována výkresová dokumentace „Rekonstrukce domu č. 710 ve Vracově“ vypracovaná v říjnu 1979.

1.6 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byla použita vlastní databáze znalce vytvořená s využitím realitní inzerce.

1.7 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 18. 10. 2010 za účasti znalce a manželů Korčekových. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaného rodinného domu, porovnání skutečného stavu s výkresovou dokumentací a zaměření odlišných částí domu. Současně byla pořízena fotodokumentace.

1.8 Použité předpisy, literatura a další podklady

1.8.1 Předpisy pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni ocenění
- Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni ocenění

1.8.2 Výpočetní programy

- Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.8.3 Literatura

- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 1997
- BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. V. vydání. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 2001
- BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2010*. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 2010

1.9 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je areál rodinného domu č.p. 710 v obci a k.ú. Vracov. Areál rodinného domu se nachází v zastavěné části obce, ve vzdálenosti cca 900 m od centra obce (sídla obecního úřadu), při frekventované komunikaci vedoucí z Vracova do Vacenovic a dále do Ratíškovic a Hodonína. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy.

Předmětem ocenění jsou dále pozemky situované v obci Vracov a obci Vlkoš. Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda jsou užívány jako zemědělské, na pozemcích hospodaří společnost VSV, a.s. se sídlem ve Vracově. Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako vodní plocha je částí koryta vodního toku situovaného západně od zastavěné části obce, vedoucího k jezeru Rašelina; tento pozemek není specificky užíván.

1.9.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	město
Počet obyvatel:	4 529
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	ano
Školy:	mateřská a základní škola
Poštovní úřad:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřad:	ano
Kulturní zařízení:	ano
Sportovní zařízení:	ano
Územní plán:	ano

1.9.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	okrajová část obce vzdálená cca 900 m od centra
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 1 km
Dopravní podmínky:	velmi dobré
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba v okolí:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	v průjezdu domu

1.9.3 Vlastní nemovitost (rodinný dům)

Předmětem ocenění je řadový rodinný dům stojící na pozemku parc.č. 1191, v ulici Na Rybníčku, v zastavěné části obce Vracov, ve vzdálenosti cca 900 m od jejího centra. Dům je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez využitého podkrovní.

1.9.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Oceňovaný rodinný dům není ohrožen sesuvem ani imisemi; je situován u poměrně frekventované komunikace. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

1.9.5 Připojení areálu na inženýrské sítě

Vodovod:	ano, přípojka na obecní vodovod
Kanalizace:	ano, přípojka do obecní kanalizace
Elektrická síť:	ano, vzdušné vedení
Plyn:	ano, přípojka na plynovod v ulici

2. POSUDEK I – OCENĚNÍ AREÁLU RODINNÉHO DOMU

2.1 Ocenění podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni ocenění (dále jen zákon) a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění ke dni ocenění (dále jen vyhláška).

2.1.1 Rodinný dům (§ 26a)

2.1.1.1 Popis celkový

Jedná se o řadový rodinný dům půdorysu písmene L. Dům je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu; půdní prostor není stavebně upraven ani účelově užíván. Původně se jednalo o přízemní rodinný dům, který byl v roce 1980 přestavěn do současné podoby; nyní je řešen jako dvougenerační.

Základy jsou betonové, pravděpodobně bez izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná, původní zdivo je z pálených cihel, novější je pak ze siporexových tvárnic. Stropní konstrukce jsou původní dřevěné trámové s rovným podhledem a novější z vložek Miako. Schody do sklepa jsou betonové, do II.NP jsou ocelové s dřevěnými stupnicemi. Střecha je sklonitá, krov dřevěný vázaný, střešní krytina z betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je dodatečně zateplena, chybí dokončit barevný nástřik. Sokl z ulice je obložen keramickými pásky. Bleskosvod chybí.

Vnitřní omítky jsou štukové opatřené malbami. Vnitřní obklady jsou v obou koupelnách. Dveře jsou hladké dýhované, okna jsou nová plastová. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, v kuchyních je PVC, v koupelnách a na chodbách je keramická dlažba. Vytápění v domě je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Elektroinstalace je světelná i motorová. V domě je rozvod studené i teplé vody, ohřev TUV je zajištěn elektrickým bojlerem. V domě je rozvod zemního plynu, ale v současné době zde není žádný plynový spotřebič. Vnitřní kanalizace vede od všech hygienických zařízení v domě a z kuchyně. Obě kuchyně jsou vybaveny elektrickým sporákem. V obou koupelnách je vana a umyvadlo, WC jsou splachovací.

2.1.1.2 Dispoziční řešení

Z ulice se vchází do průjezdu; z průjezdu je přes předsíň vstup do haly v I.NP. Z haly je vstup do kuchyně orientované do ulice, na kterou navazuje obývací pokoj orientovaný rovněž do ulice. Z kuchyně je přístupná koupelna. Z haly je dále vstup do ložnice orientované do dvora, do samostatného WC a do spíže. Z haly vede schodiště do sklepa a schodiště do II.NP.

Ve II.NP je po schodišti přístupná hala, ze které je vstup do velkého obývacího pokoje spojeného s kuchyňským koutem, vše orientováno do ulice. Z tohoto pokoje je vstup do ložnice orientované do dvora. Z haly je dále vstup do pokoje orientovaného rovněž do dvora a do koupelny spojené s WC.

V suterénu je pouze jedna místnost užívaná jako kotelná.

2.1.1.3 Stáří a technický stav objektu

Přesné stáří původních částí domu nelze z doložených podkladů zjistit; v archivu stavebního úřadu jsou doloženy doklady o přístavbě pokoje a kuchyně z roku 1955 a o nástavbě patra z roku 1955; lze tedy předpokládat, že stáří původního domu je minimálně 80 let. Do současné podoby byl dům přestavěn v roce 1980.

2.1.1.4 Výpočet výměr pro ocenění

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
podsklepená část	5,00	4,00	2,30	20,00	46,00
Celkem 1.PP				20,00	46,00

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
uliční část	9,45	5,00	2,95	47,25	139,39
dvorní část	4,00	7,45	2,95	29,80	87,91
přístavba	5,35	3,90	2,95	20,87	61,55
přístavba průjezdu (délka od 2,6 do 3,94 m)	3,27	1,05	2,95	3,43	10,13
Celkem 1.NP				101,35	298,98

2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
uliční část	9,45	5,00	2,95	47,25	139,39
dvorní část	4,00	7,45	2,95	29,80	87,91
přístavba	5,35	3,90	2,95	20,87	61,55
Celkem 1.NP				97,92	288,85

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
uliční část – zastavěná plocha	9,45	5,00		47,25	
- výška hřebene			2,30		54,34
dvorní část – zastavěná plocha	4,00	7,45		29,80	
- výška hřebene			2,30		34,27
přístavba - zastavěná plocha	5,35	3,90		20,87	
- výška hřebene			0,80		8,35
Celkem zastřešení					96,96

Díleč (další připočitatelný) OP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
balkon 1	3,65	1,50	1,00	5,48	5,48
balkon 2	3,85	1,05	1,00	4,04	4,04
Celkem díleč OP				9,52	9,52

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	20,00	46,00
1. nadzemní podlaží	101,35	298,98
2. nadzemní podlaží		97,92
zastřešení vč. podkrovní		96,96
díleč prostor		9,52
Celkem	219,27	740,31
podlažnost		2,20

2.1.1.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům, který splňuje podmínky § 2 písmena a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území:

- nadpoloviční část ploch je určena a k datu ocenění užívána k bydlení,
- objekt nemá více než tři byty,
- objekt nemá více než jedno podzemní, dvě nadzemní podlaží a podkroví.

Dům je dokončený, jeho obestavěný prostor nepřesahuje 1 100 m³; jeho cena se proto zjistí v souladu s ustanovením § 26a vyhlášky porovnávacím způsobem.

Cena rodinného domu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav, tvořících jeho příslušenství a popřípadě i cenu vedlejších staveb, tvořících jeho příslušenství, pokud součet jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

2.1.1.6 Výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Obec		Ostrožská Nová Ves	
Malý lexikon obcí ČR 2010		Počet obyvatel:	4529
Kraj	Jihomoravský	Skupina obcí podle počtu obyvatel:	2 001 až 10 000
Základní cena ZC	příloha č. 20a, tab. 1	Kč / m ³	3 244,00

Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26a odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,950
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	-0,050
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 4 (pro stavby k trvalému bydlení a byty - pro obce nad 2 000 obyvatel)						1,050
1	Význam obce	Bez většího významu	I.	0	0,00	
2	Úřady v obci	Městský úřad se stavebním úřadem, pošta, banka	III.	0,02	0,02	
3	Poloha nemovitosti	V souvisle zastavěném území obce	III.	0	0,00	
4	Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	IV.	0,03	0,03	
5	Obchod, služby, kultura v obci	Síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III.	0,05	0,05	
6	Školství a sport	Základní škola a sportovní zařízení	III.	0,04	0,04	
7	Zdravotní zařízení	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	III.	0,05	0,05	
8	Veřejná doprava	Zastávka dopravy do 1000 m, více jak čtyři denní spoje	III.	0	0,00	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	Vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,04	-0,04	
11	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0	0,00	
12	Vlivy neuvedené	Vlivy snižující cenu (RD u frekventované silnice)	I.*	-0,01 až -0,10	-0,10	0,050
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 20a, tabulka č. 2						0,700
1	Druh stavby	Dům řadový	II.	-0,01	-0,01	
2	Provedení obvodových stěn	Zateplená stavba	IV.	0,04	0,04	
3	Tloušťka obvod. stěn	Převážně 45 cm	II.	0	0,00	
4	Podlažnost	Hodnota větší než 2	I.	0	0,00	
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn	V.	0,08	0,08	
6	Způsob vytápění stavby	Ústřední vytápění na tuhá paliva	II.	-0,04	-0,04	
7	Zákl. příslušenství v RD	Úplné - standardní provedení	III.	0	0,00	
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I.	0	0,00	
9	Venkovní úpravy	Minimálního rozsahu	II.	-0,03	-0,03	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Standardní příslušenství - vedlejší stavby do 25 m ²	III.	0,05 až 0,10	0,05	
11	Výměra pozemků užívané se stavbou	Pozemek do 300 m ²	I.	-0,01	-0,01	
12	Kriterium jinde neuvedené	Mírně snižující cenu (starší dispozice domu)	II.	-0,05	-0,05	-0,030

13	Stavebně- technický stav	Stavba s předpokladem menších stavebních úprav	III.	0,85	0,85	0,680
	Stáří stavby (roků)			80		
	Byla provedena rekonstrukce			ano		
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			30		
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			45		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,80		
Koeficient cenového porovnání I (podle § 24 odst. 2)				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,698
Základní cena upravená				$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ³	2 264,31
Výměra celkem					m ³	740,31
Cena stavby včetně příslušenství, bez pozemků					Kč	1 676 292,82

2.1.2 Vedlejší stavby

Příslušenstvím oceňovaného rodinného domu jsou jednoduché stavby ve dvoře. Celková zastavěná plocha staveb nepřesahuje 25 m², cena vedlejších staveb je zahrnuta do ceny domu zjištěné porovnávacím způsobem.

2.1.3 Venkovní úpravy

Příslušenstvím rodinného domu jsou standardní venkovní úpravy (přípojky na inženýrské sítě, zpevněné plochy), jejich cena je zahrnuta do ceny domu zjištěné porovnávacím způsobem.

2.1.4 Studna

2.1.4.1 Popis

Příslušenstvím rodinného domu je kopaná studna, která je situována ve dvoře. Hloubka studny je 6 m, studna je opatřena elektrickým čerpadlem.

2.1.4.2 Ocenění

Studna kopaná			
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu	m		6,00
Rok odhadu			2010
Rok pořízení			1955
Stáří	roků		55
Předpokládaná životnost	roků		100
Opotřebení	%		55,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	1,00	3 810,00	3 810,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	13 560,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	13 560,00
Opotřebení studny	55,00 %	Kč	-7 458,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna	Kč	6 102,00
b) čerpadlo			
základní cena dle příl. č. 10			10 780,00
Výchozí cena		Kč	10 780,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	10 780,00
Opotřebení čerpadla	55,00 %	Kč	-5 929,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	čerpadlo	Kč	4 851,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna + čerpadlo	Kč	10 953,00
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 14		1,00
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 38	CZ-CC 2222	2,296
Koeficient prodejnosti Kp	dle příl. č. 39		0,831
Cena ke dni odhadu s Kp			Kč
			20 898,06

2.1.5 Pozemky stavební (§ 28)

2.1.5.1 Popis

V obci k datu ocenění není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků. Je proto postupováno podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., § 28 Stavební pozemky.

Pozemek **parc.č. 1191** je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří a ve skutečnosti se jedná o pozemek zastavěný rodinným domem č.p. 710. Pozemek se ocení podle odst. 1 písm. k); základní cena se upraví ve smyslu § 28 odst. 2 podle přílohy č. 21 tabulky č. 1 a 2, koeficientem změny cen staveb z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti z přílohy č. 39.

Podle přílohy č. 21 se v daném případě uplatní následující srážky a přírážky:

Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) se zřetelem na její významnost	Položka 1.1	0
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	Položka 1.2	0
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný	Položka 1.3	0
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21		0
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	0
Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny	Položka 2.4	0
Nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	0
Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	Položka 2.6	-10
Svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	0
Ztížené základové podmínky: svažitosť terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	0
Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	Položka 2.8.2	0
Ztížené základové podmínky: únosnost základové půdy	Položka 2.8.3	0
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	Položka 2.9.1	0
Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast	Položka 2.9.2	0
Omezené užívání pozemku: národní park	Položka 2.9.3	0
Omezené užívání pozemku: stavba pod povrchem pozemku	Položka 2.9.4	0
Omezené užívání pozemku: zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	Položka 2.9.5	0
Stavební uzávěra	Položka 2.9.6	0
Nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště	Položka 2.10	0
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	5
Celkem položky z tabulky č. 2 přílohy č. 21		-5

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	1191	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha	
Výměra pozemku	m ²	204	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný RD	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	61,16	
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	61,16	
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-5	
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,174	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	126,31	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,831	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	104,96	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 1191	25 767,24
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 1191	21 411,84

2.1.6 Rekapitulace ceny areálu rodinného domu (podle předpisu)

Objekt	Cena současný stav s Kp (Kč) (cena zjištěná dle předpisu)
Stavby:	
RD vč. venkovních úprav a vedlejších staveb	1 676 292,82
Studna	20 898,06
<i>Stavby celkem</i>	<i>1 697 190,88</i>
Pozemky:	
parc.č. 1061	21 411,84
<i>Pozemky celkem</i>	<i>21 411,84</i>
<i>Celkem</i>	<i>1 718 602,72</i>
<i>Celkem po zaokrouhlení</i>	<i>1 718 600,00</i>
<i>Věcná břemena celkem</i>	<i>0,00</i>
<i>Celkem po odpočtu věcných břemen</i>	<i>1 718 600,00</i>

2.2 Ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obecné, je u staveb použito jednotkových cen z cenového předpisu, upravených indexem inflace, bez koeficientu prodejnosti.

Pro ocenění pozemků je použita Naegeliho metoda třídy polohy, která umožňuje odvodit cenu pozemků z ceny staveb na něm umístěných v závislosti zejména na poloze pozemku, intenzitě jeho zastavění, počtu podlaží stavby a jejím druhu.

Popisy staveb včetně jejich výměr a popisy pozemků jsou uvedeny v POSUDKU I, části 2.1.

2.2.1 Rodinný dům

Výpočet ceny - rodinný dům zděný podsklepený nad 1/2, s 1 NP					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	B	nepodsklepený
Střecha				sklonitá	bez podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		1 975,00
Koeficient využití podkroví		Kpod			1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³		1 975,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³		740,31
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-		1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC: 112	2,174

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy bez izolací	P	0,07100	100	0,07100	0,46	0,03266
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,22300	79	0,17617	1,00	0,17617
2	Zdivo	siporex tl. 30 cm	S	0,22300	21	0,04683	1,00	0,04683
3	Stropy	původní dřevěné trámové	S	0,08400	79	0,06636	1,00	0,06636
3	Stropy	keramické	S	0,08400	21	0,01764	1,00	0,01764
4	Střecha	původní krov	S	0,05200	50	0,02600	1,00	0,02600
4	Střecha	nová střecha	S	0,05200	50	0,02600	1,00	0,02600
5	Krytina	betonové tašky	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
8	Fasádní omítky	zateplení fasády	N	0,03100	100	0,03100	1,54	0,04774
9	Vnější obklady	keramický sokl z ulice	P	0,00400	100	0,00400	0,46	0,00184
10	Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	betonové a ocelové	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	hladké dýhované	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
13	Okna	plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	betonové	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	rozvod studené a teplé vody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	elektrický bojler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	umývadla, vana	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	chybí	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,92236
	Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,92236
	Zákl. cena upravená	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³				3 960,29

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,03541	80	130	0,61538	2,17901
2	Zdivo	0,19100	80	130	0,61538	11,75371
2	Zdivo	0,05077	30	100	0,30000	1,52316
3	Stropy	0,07195	80	130	0,61538	4,42741
3	Stropy	0,01912	30	100	0,30000	0,57375
4	Střecha	0,02819	80	130	0,61538	1,73467
4	Střecha	0,02819	30	130	0,23077	0,65051
5	Krytina	0,03469	5	45	0,11111	0,38548
6	Klempířské konstrukce	0,00867	5	45	0,11111	0,09637
7	Vnitřní omítky	0,06722	30	50	0,60000	4,03313
8	Fasádní omítky	0,05176	5	40	0,12500	0,64698
9	Vnější obklady	0,00199	30	50	0,60000	0,11969
10	Vnitřní obklady	0,02494	30	40	0,75000	1,87020
11	Schody	0,02602	30	120	0,25000	0,65050
12	Dveře	0,03578	30	45	0,66667	2,38520
13	Okna	0,05638	5	40	0,12500	0,70471
14	Podlahy obytných místn.	0,01097	30	45	0,66667	0,73146
15	Podlahy ostatních místn.	0,01193	30	45	0,66667	0,79506
16	Vytápění	0,04770	30	40	0,75000	3,57778
17	Elektroinstalace	0,04445	30	40	0,75000	3,33384
18	Bleskosvod	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
19	Rozvod vody	0,03253	30	40	0,75000	2,43940
20	Zdroj teplé vody	0,01952	30	40	0,75000	1,46364
21	Instalace plynu	0,00542	20	40	0,50000	0,27104
22	Kanalizace	0,03036	30	45	0,66667	2,02380
23	Vybavení kuchyní	0,00542	30	40	0,75000	0,40657
24	Vnitřní vybavení	0,05529	30	40	0,75000	4,14697
25	Záchod	0,00434	30	40	0,75000	0,32525
26	Ostatní	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk		1,00				
Opotřebení analytickou metodou						53,25 %

Rok odhadu			2010
Rok pořízení			1930
Stáří	S	roků	80
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analytický)			analytický
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení	O	%	53,25
Výchozí cena	CN	Kč	2 931 842,29
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	2 931 842,29
Odpočet na opotřebení 67,92 %	O	Kč	-1 561 206,02
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	1 370 636,27
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu		Kč	1 370 636,27

2.2.2 Studna

Studna kopaná		
a) studna		
Celková hloubka studny od terénu	m	6,00
Rok odhadu		2010
Rok pořízení		1955
Stáří	roků	55
Předpokládaná životnost	roků	100
Opotřebení	%	55,00

Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	1,00	3 810,00	3 810,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	13 560,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	13 560,00
Opotřebení studny	55,00 %	Kč	-7 458,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna	Kč	6 102,00
b) čerpadlo		základní cena dle příl. č. 10	10 780,00
Výchozí cena		Kč	10 780,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	10 780,00
Opotřebení čerpadla	55,00 %	Kč	-5 929,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	čerpadlo	Kč	4 851,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna + čerpadlo	Kč	10 953,00
Koeficient polohový K5		dle příl. č. 14	1,00
Koeficient změny cen staveb Ki		dle příl. č. 38	CZ-CC 2222
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	25 148,09

2.2.3 Pozemek užívaný spolu s rodinným domem - metodou třídy polohy

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy švýcarského architekta Wolfganga Naegeliho spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tato metoda může být použita ve všech případech, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty.

Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytná zařízení, jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkým číslem využitelnosti, vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd.

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1191 o výměře 204 m².

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy – pozemky k RD		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území malých měst	2
II - Intenzita využití pozemku	obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží	2
III - Dopravní relace k velkoměstu	obce se železniční zastávkou, pro dojíždějící do práce dosažitelné	2
IV - Obytný sektor	střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti	2
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		2,00
VI - Povyšující faktory	nejdou	0
VII - Redukující faktory	nejdou	0
Výsledná třída polohy	(2 + 2 + 2 + 2) / 4 + 0 - 0 =	2,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		1,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		6,00

Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku	Kč	2 987 730,00
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	190 706,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	204
Z toho plocha zastavěná hlav. stavbami (Pzs)	m ²	101
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Zákl. plocha použitá pro výpočet jednotk. ceny pozemku (Pz)	m ²	204
Výměra přebývací plochy (Pp)	m ²	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	934,83
Cena základní plochy (Cz)	Kč	190 705
Cena přebývací plochy (Cp)	Kč	není
Cena pozemků celkem (CP)	Kč (zaokrouhleno)	190 700,00

2.2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Cena časová současný stav (Kč)
Stavby:	
Rodinný dům	1 370 636,27
Studna	25 148,09
<i>Stavby celkem</i>	<i>1 395 784,36</i>
Pozemky :	
Parc.č. St. 50 (oceněno Naegliho metodou třídy polohy)	190 700,00
<i>Pozemky celkem</i>	<i>190 700,00</i>
Celkem	1 586 484,36
<i>Celkem po zaokrouhlení</i>	<i>1 586 480,00</i>

2.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění areálu rodinného domu včetně pozemku je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny je následným statistickým vyhodnocením zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Pro ocenění souboru nemovitostí cenovým porovnáním byly vybrány obdobné nemovitosti v obci Vracov a sousedních srovnatelných obcích, které jsou v současné době nabízeny realitními kanceláři k prodeji.

Předmětem ocenění je rodinný dům s pozemkem. Dům je situován v zastavěné části obce, ve vzdálenosti 900 m od jejího centra, u poměrně frekventované komunikace.

Oceňovaný dům je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sklonitou střechu bez využitého podkroví. V domě jsou v současné době bytové jednotky 2+1 a 3+kk. Původní dům byl postaven minimálně před 80 lety, před 55 lety byla provedena jeho nástavba a před 30 lety přestavba do současné podoby. V posledních pěti letech byla provedena výměna střešní krytiny, výměna původních oken za nová plastová a zateplení domu. Topení v domě je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Dům je trvale obydlen. Parkování je možné v průjezdu. K domu patří jednouchá stavba ve dvoře a studna. Dům má přípojky na všechny inženýrské sítě. K areálu rodinného domu patří pozemek o celkové výměře 204 m².

2.3.1 Porovnávané objekty

2.3.1.1 Vracov



Řadový rodinný dům s bytovou jednotkou 4+1. Dům je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Topení v domě je lokální plynové. Dům má přípojky na všechny IS, kromě plynu. Parkování je možné v průjezdu. K domu patří hospodářské budovy a hloubený sklep. Za domem je zahrada. Celková výměra pozemků je 650 m².

Cena:	830 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec)
	velikost objektu:	0,85	(bytová jednotka 4+1, hospodářská budova ve dvoře)
	garáž:	1,00	(ano, parkování v průjezdu)
	stav a vybavení:	0,50	(dům v původním stavu určený k rekonstrukci)
	pozemek:	1,15	(větší pozemek, zahrada za domem)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

2.3.1.2 Vracov



Řadový částečně podsklepený rodinný dům s bytovou jednotkou 6+1. Dům je v původním stavu a je určený k rekonstrukci. V přízemí domu jsou tři místnosti a je možné je upravit k podnikání, v patře je bytová jednotka 3+1. Topení v domě je ústřední. Parkování je možné v průjezdu. Dům má přípojky na všechny IS. K domu patří drobné hospodářské přístavky ve dvoře. Za domem je zahrada. Celková výměra pozemků je 661 m².

Cena:	1 200 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec)
	velikost objektu:	1,05	(bytová jednotka 6+, hospodářská budova ve dvoře)
	garáž:	1,00	(ano, parkování v průjezdu)
	stav a vybavení:	0,50	(dům v původním stavu určený k rekonstrukci)
	pozemek:	1,15	(větší pozemek, zahrada za domem)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

2.3.1.3 Vracov



Řadový podsklepený rodinný dům s bytovou jednotkou 4+1. Dům je v původním udržovaném stavu. Topení v domě je ústřední plynové. Dům má přípojky na všechny IS. Ve dvoře jsou hospodářské místnosti, vedle domu garáž a zahrada s ovocnými stromy. Celková výměra pozemků je 388 m².

Cena:	1 650 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec)
	velikost objektu:	0,90	(bytová jednotka 4+1, podsklepeno, hospodářské místnosti ve dvoře)
	garáž:	1,00	(ano, samostatná garáž)
	stav a vybavení:	0,85	(dům v udržovaném původním stavu)
	pozemek:	1,10	(větší pozemek, zahrada)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

2.3.1.4 Vracov



Řadový koncový rodinný dům s bytovou jednotkou 6+1. Dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Dům je ve velmi dobrém stavu, vhodný k okamžitému užívání. Topení je ústřední plynové. Parkování je v samostatné garáži ve dvoře. Dům má přípojky na všechny IS. Za domem je zahrada se skleníkem. Celková výměra pozemků je 1560 m².

Cena:	1 650 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec)
	velikost objektu:	1,00	(bytová jednotka 6+1)
	garáž:	1,00	(ano, samostatná garáž)
	stav a vybavení:	0,95	(dům ve velmi dobrém stavu, vhodný k okamžitému užívání)
	pozemek:	1,25	(velký pozemek, zahrada, skleník)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

2.3.1.5 Vracov



Řadový rodinný dům s bytovou jednotkou 4+1. Dům je podsklepený, má dvě obytná podlaží a plochou střechu. Dům je ve velmi dobrém stavu a je vhodný k okamžitému bydlení. Topení v domě je ústřední plynové. Parkování je možné v dvojgaráži v domě. Dům má přípojky na všechny IS i vlastní studnu. Za domem je malá zahrada. Celková výměra pozemku je 330 m².

Cena:	2 250 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec)
	velikost objektu:	0,95	(bytová jednotka 4+1, podsklepeno)
	garáž:	1,05	(ano, dvojgaráž)
	stav a vybavení:	0,95	(dům ve velmi dobrém stavu, vhodný k okamžitému užívání)
	pozemek:	1,05	(větší pozemek, malá zahrada)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

2.3.1.6 Vracov



Samostatně stojící částečně podsklepený rodinný dům s bytovými jednotkami 4+1 a 2+1. Dům byl postaven v roce 2001 a je ve velmi dobrém stavu. Topení v domě je ústřední plynové. Dům má přípojky na všechny IS. Parkování je v garáži v suterénu domu. Za domem je zahrada, celková výměra pozemku je 819 m².

Cena:	2 550 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji, po slevě)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec)
	velikost objektu:	1,10	(bytové jednotky 4+1 a 2+1, částečně podsklepeno)
	garáž:	1,00	(ano, parkování v garáži v domě)
	stav a vybavení:	1,25	(dům ve velmi dobrém stavu, kolaudace v roce 2001)
	pozemek:	1,20	(větší pozemek, zahrada)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

2.3.1.7 Vracov



Samostatně stojící podsklepený rodinný dům s bytovou jednotkou 7+1. Dům byl v roce 2008 zrekonstruován a je ve velmi dobrém stavu. Topení v domě je ústřední plynové. Dům má přípojky na všechny IS. Parkování je v samostatné garáži ve dvoře. Za domem je dvůr a malá zahrádka, celková výměra pozemku je 303 m².

Cena:	2 650 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec)
	velikost objektu:	1,10	(bytová jednotka 7+1, podsklepeno)
	garáž:	1,00	(ano, samostatná ve dvoře)
	stav a vybavení:	1,25	(dům po celkové rekonstrukci, velmi dobrý stav)
	pozemek:	1,05	(větší pozemek, malá zahrada)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

2.3.1.8 Vracov



Samostatně stojící rodinný dům s netypickým dispozičním řešením. V suterénu jsou čtyři sklepy, kotelná a garáž. V přízemí je druhá garáž, vstupní hala, pracovna, sušárna a prádelna, koupelna a WC a zimní zahrada. V patře je kuchyň, jídelna, obývací pokoj, ložnice, druhý pokoj, koupelna a WC, spíž. Topení v domě je ústřední plynové. Dům má přípojky na všechny IS. Za domem je užitková a okrasná zahrada s venkovním krytým posezením. Celková výměra pozemků je 1087 m².

Cena:	2 790 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00	(stejná obec)
	velikost objektu:	1,15	(bytová jednotka 3+1 v patře, atypické místnosti v přízemí, podsklepeno)
	garáž:	1,05	(ano, dvě garáže v domě)
	stav a vybavení:	1,00	(starší dům v dobrém stavu, vhodný k okamžitému užívání)
	pozemek:	1,20	(velký pozemek, okrasná i užitková zahrada)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

2.3.2 Výpočet ceny porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 garáž	K4 stav a vybavení	K5 pozemek	K6 úvaha znalce	KC (1-6)	Cena oceňovaného objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	830 000	0,85	705 500	1,00	0,85	1,00	0,50	1,15	1,00	0,49	1 439 796
2	1 200 000	0,85	1 020 000	1,00	1,05	1,00	0,50	1,15	1,00	0,60	1 700 000
3	1 650 000	0,85	1 402 500	1,00	0,90	1,00	0,85	1,10	1,00	0,84	1 669 643
4	1 650 000	0,85	1 402 500	1,00	1,00	1,00	0,95	1,25	1,00	1,19	1 178 571
5	2 250 000	0,85	1 912 500	1,00	0,95	1,05	0,95	1,05	1,00	1,00	1 912 500
6	2 550 000	0,95	2 422 500	1,00	1,10	1,00	1,25	1,20	0,90	1,49	1 625 839
7	2 650 000	0,85	2 252 500	1,00	1,10	1,00	1,25	1,05	1,00	1,44	1 564 236
8	2 790 000	0,85	2 371 500	1,00	1,15	1,05	1,00	1,20	1,00	1,45	1 635 517
Minimum										Kč	1 178 571
Maximum										Kč	1 912 500
Celkem průměr										Kč	1 590 763
Celkem průměr (zaokrouhleno)										Kč	1 590 000

Koeficient redukce na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce průměrně nižší

K1 Koeficient úpravy na polohu objektu

K2 Koeficient úpravy na velikost objektu

K3 Koeficient úpravy na parkování v objektu

K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)

K5 Koeficient úpravy pozemek (lepší - horší)

K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)

KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$

U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00

3. POSUDEK II - OCENĚNÍ POZEMKŮ

3.1 Ocenění podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni ocenění (dále jen zákon) a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění ke dni ocenění (dále jen vyhláška).

3.1.1 Pozemek parc.č. 3745/7 v obci a k.ú. Vracov

3.1.1.1 Popis

Pozemek je v katastru nemovitostí evidovaný jako vodní plocha – koryto vodního toku přirozené nebo upravené. Ve skutečnosti se jedná o část koryta vodního toku situovaného severozápadně od zastavěné části obce, vedoucího k jezeru Rašelina.

Pozemek se ocení v souladu s ustanovením § 31 odst. 5 vyhlášky. Cena pozemku se zjistí jako součin výměry pozemku, ceny uvedené v § 28 odst. 1 písm. k), koeficientu 0,07 a koeficientu K_p z přílohy č. 39. Zjištěná cena pozemku je nejméně 10,- Kč/m².

3.1.1.2 Ocenění

Ocenění pozemku podle § 31 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pozemek koryta vodního toku			
Pozemek číslo	p.č.	3745/7	
Druh pozemku		vodní plocha	
Výměra pozemku	m ²	28	
Způsob využití pozemku		koryto vodního toku	
Ocenění podle		§ 31 odst. 5	
Základní cena ZC podle § 28	Kč/m ²	61,16	
Koeficient podle § 31 odst. 5	-	0,07	
Koeficient K_p (příloha č. 39, poznámka 15)	-	1,00	
Základní cena upravená ZCU podle § 31 odst. 5	Kč/m ²	4,28	
Minimální cena podle § 31 odst. 6	Kč/m ²	10,00	
Použitá cena pro ocenění	Kč/m ²	10,00	
Cena pozemku	Kč	p.č. 3745/7	280,00

3.1.2 Pozemek parc.č. 3746/357 v obci a k.ú. Vracov

3.1.2.1 Popis

Pozemek je v katastru nemovitostí evidovaný jako orná půda a ve skutečnosti je takto užíván. Pozemek je začleněn do většího půdního celku – honu, na kterém hospodářství společnost VSV, a.s. Vracov.

Pozemek se ocení v souladu s ustanovením § 29 vyhlášky; základní cena dle bonitovaných půdně ekologických jednotek z přílohy č. 22 se upraví podle odst. 2 přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a koeficientem K_p z přílohy č. 39.

Obec Vracov má 4 529 obyvatel, při ocenění uplatní se přírážka podle přílohy č. 23 položky č. 1.8.1. Pozemek je vzdálen cca 800 od souvisle zastavěné části obce (vzdušnou čarou), jeho zemědělské využití není prokazatelně sníženo; srážky dle přílohy č. 23, položky č. 2 a 3 se neuplatní.

3.1.2.2 Ocenění

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		3746/357
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	199
BPEJ		00800
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	11,85
Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	40
Snížení - pol. 2	%	0

Snížení - pol. 3	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	40
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	16,59
Pozemek celkem	Kč	3 301,41

3.1.3 Pozemek parc.č. 2812 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova

3.1.3.1 Popis

Pozemek je v katastru nemovitostí evidovaný jako orná půda a ve skutečnosti je takto užíván. Pozemek je začleněn do většího půdního celku – honu, na kterém hospodaří společnost VSV, a.s. Vracov.

Pozemek se ocení v souladu s ustanovením § 29 vyhlášky; základní cena dle bonitovaných půdně ekologických jednotek z přílohy č. 22 se upraví podle odst. 2 přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a koeficientem K_p z přílohy č. 39.

Obec Vlkoš má 1060 obyvatel, a sousedí s městem Kyjov (11 707 obyvatel); při ocenění uplatní se přírážka podle přílohy č. 23 položky č. 1.6.2. Pozemek je vzdálen cca 400 od souvisle zastavěné části obce (vzdušnou čarou), jeho zemědělské využití není prokazatelně sníženo; srážky dle přílohy č. 23, položky č. 2 a 3 se neuplatní.

3.1.3.2 Ocenění

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Parcela číslo		5325/4		
Část		a	b	c
Druh pozemku		orná půda	orná půda	orná půda
Výměra	m ²	23	75	362
BPEJ		00810	05600	05900
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	10,29	13,03	8,48
Úprava podle příl. 23				
Zvýšení - pol. 1	%	60	60	60
Snížení - pol. 2	%	0	0	0
Snížení - pol. 3	%	0	0	0
Srážky a přírážky celkem	%	60	60	60
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00	1,00	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	16,46	20,85	13,57
Cena části pozemku	Kč	378,58	1 563,75	4 912,34
Pozemek celkem	Kč	6 854,67		

3.1.4 Pozemek parc.č. 2925 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova

3.1.4.1 Popis

Pozemek je v katastru nemovitostí evidovaný jako orná půda a ve skutečnosti je takto užíván. Pozemek je začleněn do většího půdního celku – honu, na kterém hospodaří společnost VSV, a.s. Vracov.

Pozemek se ocení v souladu s ustanovením § 29 vyhlášky; základní cena dle bonitovaných půdně ekologických jednotek z přílohy č. 22 se upraví podle odst. 2 přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a koeficientem K_p z přílohy č. 39.

Obec Vlkoš má 1060 obyvatel, a sousedí s městem Kyjov (11 707 obyvatel); při ocenění uplatní se přírážka podle přílohy č. 23 položky č. 1.6.2. Pozemek je vzdálen cca 300 od souvisle zastavěné části obce (vzdušnou čarou), jeho zemědělské využití není prokazatelně sníženo; srážky dle přílohy č. 23, položky č. 2 a 3 se neuplatní.

3.1.4.2 Ocenění

Ocenění zemědělského pozemku podle § 29 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Parcela číslo		2925
Druh pozemku		orná půda
Výměra	m ²	487
BPEJ		05800
ZC dle příl. 22	Kč/m ²	10,71

Úprava podle příl. 23		
Zvýšení - pol. 1	%	60
Snížení - pol. 2	%	0
Snížení - pol. 3	%	0
Srážky a přírážky celkem	%	60
Koef. prodejnosti (příl. 39)	Kp	1,00
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 29/4)	Kč/m ²	17,14
Pozemek celkem	Kč	8 347,18

3.2 Ocenění dle výkupních cen společnosti VSV, a.s.

3.2.1 Popis

Všechny oceňované pozemky, které jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda, jsou ve skutečnosti užívány společností VSV, a.s. jako zemědělské pozemky.

Společnost VSV, a.s. má pro případný výkup zemědělských pozemků v této lokalitě stanovenou **jednotnou předběžnou výkupní cenu pozemků 45 000,- Kč/ha**, tj. 4,50 Kč/m².

3.2.2 Ocenění

3.2.2.1 Pozemek parc.č. 3746/357 v obci a k.ú. Vracov

Pozemky celkem				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
3746/357	orná půda	199	4,50	895,50
Celkem pozemky				895,50
Celkem (zaokrouhleno na desetikoruny)				900,00

3.2.2.2 Pozemek parc.č. 2812 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova

Pozemky celkem				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
2812	orná půda	460	4,50	2 070,00
Celkem pozemky				2 070,00
Celkem (zaokrouhleno na desetikoruny)				2 070,00

3.2.2.3 Pozemek parc.č. 2925 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova

Pozemky celkem				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Cena celkem Kč
2925	orná půda	487	4,50	2 191,50
Celkem pozemky				2 191,50
Celkem (zaokrouhleno na desetikoruny)				2 190,00

4. ZÁVADY VÁZNOUCÍ NA PŘEDMĚTNÝCH NEMOVITOSTECH

4.1 Specifikace závad

4.1.1 Věcná břemena

Podle výpisu z katastru nemovitostí nevážnou na oceňovaných pozemcích žádná věcná břemena.

4.1.2 Zástavní právo smluvní

Podle výpisu z katastru nemovitostí vázne na oceňovaném rodinném domě č.p. 710 a na pozemku parc.č. 1191 , vše v obci a k.ú. Vracov zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky 700 000,- Kč.

4.1.3 Nájemné

Na pozemku parc.č. 3746/357 v obci a k.ú. Vracov a na pozemcích parc.č. 2812 a parc.č. 2925 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova hospodaří společnost VSV, a.s. se sídlem ve Vracově.

Společnost VSV, a.s. nemá se stávajícím vlastníkem uzavřenu řádnou nájemní smlouvu, neboť stávající vlastník nereagoval na Smlouvu o pronájmu pozemků (č. 806/2004 18/2010 Pořadí 3), kterou mu společnost zaslala k podpisu.

Dle této navrhované smlouvy by byly pozemky pronajaty na dobu určitou a to od 1. 10. 2009 do 30. 9.2019. V průběhu trvání smlouvy mohou smluvní strany dohodnutou sjednanou dobu nájmu změnit.

Roční nájemné dle navrhované smlouvy činí:

za pozemek parc.č. 2812 v k.ú. Vlkoš u Kyjova	67,- Kč
za pozemek parc.č. 2925 v k.ú. Vlkoš u Kyjova	73,- Kč
<u>za pozemek parc.č. 3746/357 v k.ú.Vracov</u>	<u>36,- Kč</u>
roční nájemné celkem	176,- Kč

5. PRÁVA SPOJENÁ S NEMOVITOSTMI

Podle dostupných informací nebyla zjištěna práva spojená s oceňovanými nemovitostmi (např. práva, která jako věcná břemena váznou na jiné nemovitosti ve prospěch nemovitosti, která je předmětem ocenění).

6. ZÁVĚREČNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

Úkolem znalce bylo stanovit obvyklou (tržní) cenu nemovitostí v obci a k.ú. Vracov a v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova.

V obci Vracov se jedná o areál rodinného domu č.p. 710 včetně příslušenství a pozemku parc.č. 1191 a dále o pozemek parc.č. 3745/7 – koryto vodního toku a pozemek parc.č. 3746/357 – evidovaný a užívaný jako orná půda.

V obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova se jedná o dva pozemky parc.č. 2812 a parc.č. 2925, oba evidované a užívané jako orná půda.

Pro zjištění obvyklé (tržní) ceny areálu rodinného domu byla zjištěna cena podle cenového předpisu, věcná hodnota nemovitostí (tzv. cena časová) a cena porovnávacím způsobem.

Jednotlivé ceny jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Způsob ocenění areálu rodinného domu v obci a k.ú. Vracov	Cena nemovitostí
Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní cena)	1 718 600,- Kč
Věcná hodnota (cena časová)	1 586 480,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 590 000,- Kč
Obecná (obvyklá, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	1 590 000,- Kč

Obvyklou (tržní) cenu nemovitostí nejlépe vystihuje cena zjištěná cenovým porovnáním, která odpovídá současné nabídce srovnatelných nemovitostí na trhu v dané lokalitě a způsob ocenění odpovídá definici obvyklé ceny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Oceňovaný soubor nemovitostí je v lokalitě standardní. Pro zjištění ceny cenovým porovnáním byly vybrány obdobné nemovitosti situované v obci Vracov, které jsou v současné době nabízeny realitními kancelářemi k prodeji. Indexy odlišnosti u jednotlivých porovnávaných objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z provedeného šetření vyplývá, že průměrná cena zjištěná cenovým porovnáním je 1 590 000,- Kč a odpovídá věcné hodnotě areálu; cena zjištěná podle cenového předpisu převyšuje přibližně o 10 % průměrnou cenu zjištěnou cenovým porovnáním.

Cena zemědělských pozemků byla zjištěna jednak podle cenového předpisu a jednak dle výkupní ceny společnosti VSV, a.s., která na pozemcích hospodář. Vzhledem k tomu, že oceňované pozemky jsou zahrnuty do větších půdních celků, tzv. honů a je obtížné z tohoto celku vyčlenit jednotlivé pozemky, lze předpokládat, že zájem o koupi pozemků bude především od současného nájemce a to za předem stanovenou cenu.

Cena pozemku vodní plochy byla zjištěna pouze podle cenového předpisu. S obdobným typem pozemků se standardně neobchoduje, obvyklou cenu tedy nelze zjistit cenovým porovnáním.

6.1 Ceny nemovitostí

Obvyklá (tržní) cena areálu rodinného domu č.p. 710 v obci a k.ú. Vracov je 1 590 000,- Kč
Slovy: jedenmilíonpětsetdevadesát tisíc Kč

Cena pozemku parc.č. 3745/7 v obci a k.ú. Vracov je 280,- Kč
Slovy: dvěstaosmdesát Kč

Obvyklá pozemku parc.č. 3746/357 v obci a k.ú. Vracov je 900,- Kč
Slovy: devěset Kč

Obvyklá pozemku parc.č. 2812 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova je 2 070,- Kč
Slovy: dvatisícsešmdesát Kč

Obvyklá pozemku parc.č. 2925 v obci Vlkoš, k.ú. Vlkoš u Kyjova je 2 190,- Kč
Slovy: dvatisícejednostodevadesát Kč

6.2 Závady vážnouce na nemovitostech

Roční nájemné za užívání zemědělských pozemků je

176,- Kč

slovy: jednostosedmdesátšest Kč

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážne na oceňovaném rodinném domě č.p. 710 a na pozemku parc.č. 1191 , vše v obci a k.ú. Vracov **zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky 700 000,- Kč.**

6.3 Práva spojená s nemovitostmi

Nebyla zjištěna.

V Uherském Hradišti dne 4. 11. 2010

Ing. Šárka Kovaříková

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně čj. Spr 1410/99 ze dne 25.2.2000 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 607-72/2010 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Uherském Hradišti dne 4. 11. 2010

Ing. Šárka Kovaříková

Seznam příloh

Fotodokumentace (1 strana)

Kopie fotomapy obce Vracov s vyznačením polohy oceňovaných nemovitostí (1 strana)

Kopie fotomapy obce Vlkoš s vyznačením polohy oceňovaných nemovitostí (1 strana)

Kopie Listu vlastnictví (7 stran)

Kopie katastrální mapy s vyznačením polohy oceňovaných nemovitostí (4 strany)

Kopie smlouvy o pronájmu pozemků (2 strany)



Pohled na oceňovaný rodinný dům z ulice



Pohled na oceňovaný rodinný dům ze dvora



Kopie fotomapy obce Vracov s vyznačením polohy oceňovaných nemovitostí:

- ▲ areál rodinného domu č.p. 710
- ▲ pozemky parc.č. 3745/7 a parc.č. 3746/357



Kopie fotomapy obce Vlkoš s vyznačením polohy oceňovaných nemovitostí:

- ▲ pozemek parc.č. 2812
- ▲ pozemek parc.č. 2925