

EX

1687/R

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 808-38/2013

o ceně nemovitosti:
rodinného domu č.p. 13 (včetně příslušenství) stojícího na pozemku parc.č. 222
a pozemků parc.č. 222 a parc.č. 223
v obci a k.ú. Moravský Písek, kraj Jihomoravský

Objednatel posudku: Soudní exekutor Mgr. Pavla Fučíková
Exekutorský úřad Ostrava

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti jako podklad pro exekuční řízení

Posudek vypracoval: Ing. Šárka Kovaříková
znalec, bytem Uherské Hradiště, Štefánikova 698

Datum místního šetření: 14. 8. 2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 14. 8. 2013

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., č. 460/2009 Sb. č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

Tento posudek obsahuje 21 stran včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních.

0. ÚVOD

Úkolem podepsaného znalce je

- stanovit obvyklou cenu nemovitostí včetně příslušenství i cenu nemovitostí podle cenového předpisu
- stanovit cenu případných 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.“

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 areálu rodinného domu provedeno:

1. Ocenění **podle cenového předpisu** – tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění ke dni ocenění a vyhlášky č. 3/2008 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění 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

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 je Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 1058 pro obec a k.ú. Moravský Písek vyhotovený dne 3. 6. 2013 (viz příloha posudku).

1.2 Kopie z katastrální mapy

Podkladem pro ocenění nemovitostí je kopie katastrální mapy pro obec a k.ú. Moravský Písek, mapový list č. Uherské Hradiště 9-4/24, měřítko 1:1000, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín dne 26. 4. 2013 (viz příloha posudku).

1.3 Stavebně právní dokumentace

Nebyla doložena.

1.4 Doklady o vlastnictví

Kopie Darovací smlouvy a smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřené dne 3. Října 2006 mezi Ludmilou Nejezchlebovou, r.č. 295404/425 (dárkyně a oprávněná z věcného břemene) a Michaelou Rýparovou, r.č. 715623/4261 (obdarovaná a povinná z věcného břemene); vklad práva do KN povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro jihomoravský kraj, KP Hodonín sp. zn. V-4517/2006-706 dne 18. 10. 2006, právní účinky vkladu vznikly ke dni 5. 10. 2006.

1.5 Výkresová dokumentace

Nebyla doložena.

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 14. 8. 2013.

O termínu konání místního šetření byl paní Michaela Rýparové zaslán doporučený dopis na adresu uvedenou v usnesení o ustanovení znalce, tj. Nedakoničky 13, 696 85 Moravský Písek. Paní Michaela Rýparová se k místnímu šetření nedostavila.

V rámci místního šetření byla tedy provedena obhlídka a zaměření přístupných částí nemovitostí z ulice a byla pořízena fotodokumentace. Informace rozhodné pro vypracování posudku byly zjištěny na obecním úřadě.

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 2013*. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno, 2013

1.9 Situace oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění jsou nemovitosti evidované na LV č. 1058 pro obec a k.ú. Moravský Písek.

Jedná se o rodinný dům č.p. 13 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 222 a parc.č. 223, které jsou užívány v jednotném funkčním celku.

1.9.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	obec
Počet obyvatel:	2 161
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	ano
Školy:	mateřská a základní škola
Poštovní úřad:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřad:	ne
Kulturní zařízení:	knihovna,
Sportovní zařízení:	sokolovna, sportovní hala, víceúčelové hřiště, koupaliště
Zdravotnické zařízení:	praktický, dětský a zubní lékař, lékárna
Územní plán:	ano

1.9.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	cca 250 m
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 250 m
Dopravní podmínky:	velmi dobré
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba v okolí:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	v průjezdu

1.9.3 Vlastní nemovitost

Rodinný dům č.p. 13 je situován v souvisle zastavěné části obce Moravský Písek, ve vzdálenosti cca 250 m od jejího centra. Dům stojí u frekventované komunikace vedoucí z Nedakonic do Bzence a v blízkosti železniční tratě.

Dům je pravděpodobně nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez využitého podkroví. Přesné stáří domu nebylo z doložených podkladů zjištěno, podle architektonického, dispozičního a materiálového řešení stavby lze předpokládat, že stáří domu je minimálně 90 let. Dům má půdorys písmene L, na dvorní část navazuje pravděpodobně hospodářská budova (zjištěno dle ortofotomapy).

Z dostupných dokladů nelze zjistit, zda byla na domě prováděna modernizace či rekonstrukce; v archivu na obecním úřadě je pouze dokumentace k plynofikaci domu a na základě provedené obhlídky lze konstatovat, že byla provedena výměna původních oken za nová plastová v uliční fasádě.

Dům stojí na pozemku parc.č. 222 o výměře 276 m², pozemek parc.č. 223 výměře 116 m² je užíván v jednotném funkčním celku jako zahrada za domem.

1.9.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Oceňovaná stavba není ohrožena sesuvem ani imisemi, hluk z dopravy odpovídá umístění domu v těsné blízkosti rušné komunikace. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.

1.9.5 Připojení areálu na inženýrské sítě

Vodovod:	pravděpodobně ano
Kanalizace:	pravděpodobně ano
Elektrická síť:	ano, přípojka závěsným kabelem, střešníkové vedení
Plyn:	ano

2. POSUDEK

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

2.1.1.1 Popis

Rodinný dům č.p. 13 je situovaný v souvisle zastavěné části obce jako řadový koncový. Dům je pravděpodobně nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez účelově využívaného podkroví. V domě je jedna bytová jednotka.

Základy jsou pravděpodobně původní, bez izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná, zdivo je pravděpodobně cihelné tl. 45 cm. Stropy jsou pravděpodobně dřevěné trémové. Schody pravděpodobně chybí. Střecha je sedlová, krov dřevěný vázaný, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou hladké dvouvrstvé, v uliční fasádě značně poškozené. Vnější obklad soklu chybí. Bleskosvod chybí.

Vnitřní vybavení domu nebylo zjištěno, lze předpokládat spíše podstandardní vybavení. Dle výkresové dokumentace k plynofikaci domu uložené v archivu na obecním úřadě, není v domě koupelna ani splachovací WC. Topení v domě je plynové lokální.

2.1.1.2 Dispoziční řešení

Popis dispozičního řešení domu vychází z výkresové dokumentace k plynofikaci domu; Z ulice se přes průjezd vstupuje do dvora. Ze dvora je vstup do chodby orientované do dvora, ze které je vstup do kuchyně orientované rovněž do dvora. Z kuchyně je vstup do průchozího pokoje orientovaného do dvora, ze kterého je vstup do dalšího pokoje orientovaného do ulice.

Vzhledem k tomu, že z dostupných podkladů nebylo možné zjistit k jakému účelu je užívána zbývající uliční část domu, je celá stavba oceněna jako rodinný dům, bez rozlišení na obytnou a hospodářskou část.

2.1.1.3 Stáří a technický stav objektu

Přesné stáří domu nebylo z doložených dokladů zjištěno. Podle architektonického, materiálového a dispozičního řešení stavby lze předpokládat, že se jedná o dům postavený minimálně před 90 lety.

2.1.1.4 Výpočet výměr pro ocenění

I.NP vč. podezdívky a půdní nadezdívky	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
uliční část (v. od 3,62 do 4,24)	11,99	5,21	3,93	62,47	245,50
dvorní část	10,10	5,68	3,62	57,37	207,67
Celkem I.NP				119,84	453,17

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
uliční část - zastavěná plocha (obdélník)	11,99	5,21		62,47	
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,02		94,33
dvorní část - zastavěná plocha (obdélník)	10,10	5,68		57,37	
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,02		86,63
Celkem zastřešení					180,96

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
I. nadzemní podlaží	119,84	453,17
zastřešení vč. podkroví		180,96
Celkem	119,84	634,13

2.1.1.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům je řadový koncový, konstrukce objektu je zděná a dům 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 podkrovní.

Jedná se o rodinný dům, jehož obestavěný prostor nepřesahuje 1100 m³; cena domu se zjistí v souladu s ustanovením § 26a vyhlášky vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu základní cenou upravenou podle odstavce 2. V základní ceně domu je zahrnuto standardní vybavení uvedené v příloze č.6.

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		Moravský Písek	
Malý lexikon obcí ČR pro rok 2012		Počet obyvatel	2161
Kraj		Jihomoravský	
Indexovaná průměrná cena	příloha č. 20a, tab. 1	IPC	Kč / m ³
			3 459

Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26a odst. 2						
Znakk 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 nemovitosti	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. 5						1,000
1	Význam obce	Bez většího významu	I.	0	0,00	
2	Úřady v obci	Obecní úřad	I.	0	0,00	
3	Poloha nemovitosti	V souvisle zastavěném území obce	III.	0	0,00	
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	Dům u frekventované komunikace, blízkost železnice	I.	-0,07	-0,07	
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	II.	0	0,00	
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola a sportovní zařízení	III.	0,04	0,04	
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	Omezená dostupnost zdravotnické péče	II.	0	0,00	
9	Veřejná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 500	IV.	0,03	0,03	
10	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
11	Nezaměstnanost v obci a okolí	Odpovídá průměru v kraji	II.	0	0,00	
12	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0	0,00	0,000
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 20a, tabulka č. 2						0,304
1	Druh stavby	Dům řadový	II.	-0,01	-0,01	
2	Provedení obvodových stěn	Typ 3 - Cihelné zdivo	III.	0	0,00	
3	Tloušťka obvod. stěn	45 cm	II.	0	0,00	
4	Podlažnost	Hodnota I	III.	0,02	0,02	
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda, plyn	IV.	0,04	0,04	
6	Způsob vytápění stavby	Lokální vytápění plynové	II.	-0,04	-0,04	
7	Zákl. příslušenství v RD	Bez základního příslušenství	I.	-0,1	-0,10	

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 stavba do 25 m ²	III.	0,05 až 0,10	0,05	
11	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II.	0	0,00	
12	Kriterium jinde neuvedené	Významně snižující cenu (nízký standard bydlení)	I.	-0,06 až -0,15	-0,15	-0,220
13	Stavebně-technický stav	Předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV.	0,65	0,65	0,390
	Stáří stavby (roků)			90		
	Byla provedena rekonstrukce			ne		
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			-		
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			90		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby a stavební úpravy			0,60		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,60		
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,289
Základní cena upravená				$ZCU = ZC \times I$	Kč/m ³	999,65

Výměra celkem	m ³	634,13
Cena stavby vč. ev. příslušenství, bez pozemku	Kč	633 908,69

2.1.2 Pozemky stavební

2.1.2.1 Popis

V obci k datu ocenění není vydána platná cenová mapa stavebních pozemků. Je proto postupováno podle § 28 vyhlášky.

Pozemek **parc.č. 222** je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ve skutečnosti na pozemku stojí oceňovaný rodinný dům. Pozemek ocení se podle § 28 odst. 1 písm. k) vyhlášky; základní cena se ve smyslu § 28 odst. 2 upraví podle přílohy č. 21 tabulky č. 1 a 2, koeficientem změny cen staveb z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti z přílohy č. 39.

Pozemek **parc.č. 223** je v katastru nemovitostí evidován jako zahrada a ve skutečnosti je v souladu s touto evidencí v jednotném funkčním celku s oceňovaným rodinným domem. Pozemek se ocení podle § 28 odst. 5 vyhlášky.

2.1.2.2 Ocenění

Podle přílohy č. 21 tabulky č. 1 a 2 se v daném případě uplatní následující srážky a přirážky:

Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j)	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		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 zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	0
Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, ořesy, prach, radon aj.)	Položka 2.6	-10
Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	0
Ztížené základové podmínky: svažitost 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 uzavěra	Položka 2.9.6	0
Nezastavěný pozemek s neuprav. povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	Položka 2.10	0
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	5
Celkem položky z tabulky č. 2		-5

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	222	Zdůvodnění ev. srážek a přírážek: Viz tabulka
Druh pozemku		zastavěná plocha	
Výměra pozemku	m ²	276	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný RD	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m ²	43,61	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	Kč/m ²	43,61	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-5	
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,146	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	88,91	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,809	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	71,93	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 222	24 539,16
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 222	19 852,68

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek)			
Pozemek číslo		223	Zdůvodnění srážek a přírážek: Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	116	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	43,61	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	43,61	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-5	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	41,43	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,146	
Koeficient Kp (příloha č. 36)		0,809	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	35,56	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	28,77	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. 223	4 124,96
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. 223	3 337,32

2.1.3 Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu

Rekapitulace ocenění areálu rodinného domu			
<i>Stavby:</i>			
rodinný dům včetně započítaného příslušenství	Kč		633 908,69
<i>Stavby celkem</i>		Kč	633 908,69
<i>Pozemky:</i>			
parc.č. 222	Kč		19 852,68
parc.č. 223	Kč		3 337,32
<i>Pozemky celkem</i>		Kč	23 190,00
<i>Celkem</i>		Kč	657 098,69
<i>Celkem po zaokrouhlení</i>		Kč	657 100,00

2.2 Ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.2.1 Metodika stanovení časové ceny

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 obvyklé, je u staveb (rodinného domu a příslušenství) použito jednotkových cen z cenového předpisu (tj. prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění aktuálním ke dni ocenění – dále jen vyhláška), upravených indexem inflace K_i , bez koeficientu prodejnosti K_p .

Pro ocenění pozemků parc.č. 222 o výměře 276 m² a parc.č. 223 o výměře 116 m² je použita Naegeliho metoda třídy polohy.

2.2.2 Ocenění staveb časovou cenou

2.2.2.1 Rodinný dům

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, podsklepený se 2 NP			
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		typ	A nepodsklepený
Střecha			sklonitá bez podkrovní
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³ 2 290,00
Koeficient využití podkrovní		Kpod	1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³ 2 290,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³ 634,13
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	Ks	- 0,85
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	Ki	- CZ-CC 111 2,146

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	původní bez izolaci	P	0,08200	100	0,08200	0,46	0,03772
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	dřevěné trámové	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Střecha	krov dřev. Vázaný	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytina	pálená tašková	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	z pozinkovaného plechu	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	vápenné štukové	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	chybí	C	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	chybí	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
11	Schody	chybí	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	nezjištěno	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	plastová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	nezjištěno	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místn.	nezjištěno	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	lokální plynové	P	0,05200	100	0,05200	0,46	0,02392
17	Elektroinstalace	nezjištěno	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	nezjištěno	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	nezjištěno	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	ano	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	nezjištěno	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyní	nezjištěno	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	pravděpodobně chybí	C	0,04100	100	0,04100	0,00	0,00000
25	Záchod	pravděpodobně chybí	C	0,00300	100	0,00300	0,00	0,00000
26	Ostatní	chybí	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,80564
	Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K4	-				0,80564
	Zákl. cena upravená bez Kp	ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m ³				3 365,31

Rok odhadu				2013
Rok pořízení (předpoklad)				1923
Stáří	S	roků		90
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		100
Opotřebení	O	%		85,00
Výchozí cena	CN	Kč		2 134 044,03
Odpočet na opotřebení	85,00 %	O	Kč	-1 813 937,43
Cena ke dni odhadu			Kč	320 106,60

2.2.2.2 Vedlejší stavba

Dle ortofotomapy je pravděpodobně příslušenstvím oceňovaného rodinného domu vedlejší stavba navazující na dvorní obytnou část domu.

Vzhledem k tomu, že při místním šetření nabylo možné zjistit velikost ani vybavení stavby, není tato stavba oceněna.

2.2.2.3 Venkovní úpravy

Příslušenstvím rodinného domu jsou pravděpodobně standardní venkovní úpravy (přípojky na inženýrské sítě, zpevněné plochy ve dvoře, oplocení části pozemku), které jsou uvedeny v příloze č. 11 k vyhlášce.

Cena venkovních úprav je zjištěna zjednodušeným způsobem v souladu s ustanovením § 10 odst. 2 vyhlášky.

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 10 odst. 2 oceňovací vyhlášky		
Hlavní objekt		Rodinný dům
Hlavní stavba	Kč	320 106,60
Vedlejší stavby	Kč	nezjištěno
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	320 106,60
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5,0 %
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	11 203,73

2.2.3 Ocenění pozemků užívaných s rodinným domem - metodou třídy polohy

2.2.3.1 Popis

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.

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, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd.

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 222 o výměře 276 m² a parc.č. 223 o výměře 116 m²; celková výměra pozemků užívaných ve funkčním celku je 392 m².

2.2.3.2 Ocenění

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy – pozemky k RD		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	stavební území středních vesnic	2
II - Intenzita využití pozemku	obytné resp. rodinné domy bez zvláštního komfortu	2
III - Dopravní relace k velkoměstu	obytná s normální dosažitelností k hromadnému doprav. prostředku	3
IV - Obytný sektor	střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti,	2
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	0
Průměr		2,25
VI - Povyšující faktory	nejsou	0

VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(2 + 2 + 3 + 2) / 4 + 0 - 0 =$	2,25
Nejbližší nižší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (upraveno pro konkrétní lokalitu) (%)		6,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (upraveno pro konkrétní lokalitu) (%)		9,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		6,75

Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku	Kč	2 134 044,03
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	154 475,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	392
Z toho plocha zastavěná hlav. stavbami (Pzs)	m ²	120
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ne
Zákl. plocha použitá pro výpočet jednotk. ceny pozemku (Pz)	m ²	360
Výměra přebývající plochy (Pp)	m ²	32
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	429,10
Cena základní plochy (Cz)	Kč	154 476,00
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m ²	107,28
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	3 432,80
Cena pozemků celkem (CP) zaokrouhleno	Kč	157 900,00

2.2.4 Rekapitulace ocenění areálu rodinného domu časovou cenou

Objekt	Cena časová současný stav (Kč)
Stavby:	
Rodinný dům	320 106,60
Venkovní úpravy	11 203,73
<i>Stavby celkem</i>	<i>331 310,33</i>
Pozemky :	
parc.č. St. 222 a parc.č. 223 (oceněno Naegliho metodou třídy polohy)	157 900,00
<i>Pozemky celkem</i>	<i>157 900,00</i>
Celkem	489 210,33
Celkem po zaokrouhlení	489 210,00

2.3 Ocenění cenovým porovnáním

2.3.1 Metodika ocenění

Ocenění areálu rodinného domu 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.

2.3.2 Ocenění

Pro ocenění areálu rodinného domu včetně pozemků 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 průměrná cena.

Pro ocenění byly vybrány obdobné nemovitosti situované v obci Moravský Písek a sousedních srovnatelných obcích, které jsou v současné době nabízeny realitními kanceláři k prodeji.

Předmětem ocenění je areál rodinného domu s příslušenstvím a pozemky o celkové výměře 392 m² situovaný v souvisle zastavěné části obce, u frekventované komunikace a v blízkosti železnice.

Obec Moravský Písek má standardní občanskou vybavenost (obecní úřad, pošta, škola a školka, ordinace lékařů, lékárna, sportovní a kulturní zařízení, obchod, pohostinství) a dobrou dopravní dostupnost.

Oceňovaný dům je pravděpodobně nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu bez využitého půdního prostoru. V domě je jedna bytová jednotka (dva pokoje a kuchyň), pravděpodobně bez sociálního zařízení. Dům byl postaven minimálně před 90 lety. Jeho stávající technický stav nebylo možné zjistit; při obhlídce domu bylo pouze zjištěno, že původní okna do ulice byla nahrazena plastovými. Topení v domě je lokální plynové. Část domu je pravděpodobně užívána jako hospodářská.

Přijezd k domu je možný po zpevněné komunikaci, parkování je možné v průjezdu. Dům má elektropřípojku a přípojku plynu, napojení na ostatní sítě nebylo možné zjistit.

2.3.2.1 Porovnávané objekty

1) Moravský Písek



Řadový rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1 situovaný ve stejné ulici jako oceňovaný dům. Dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Dům je v původním stavu, určený k celkové rekonstrukci. Topení v domě v současné době chybí. Dům má pouze elektropřípojku, napojení na ostatní sítě je možné. Parkování je možné v průjezdu. K domu patří hospodářská budova. Celková výměra pozemku je 220 m², zastavěná plocha domu je cca 120 m².

Cena:	200 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji, zadáno)	
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00 (stejná obec, stejná lokalita)
	velikost objektu:	1,00 (přízemní dům s bytovou jednotkou 3+1, zastavěná plocha cca 120 m ²)
	parkování:	1,00 (v průjezdu)
	stav a vybavení:	0,70 (dům určený k celkové rekonstrukci)
	pozemek:	0,85 (menší pozemek, není zahrada za domem)
	úvaha znalce:	1,00 (srovnatelný objekt)

2) Moravský Písek



Řadový koncový rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1 situovaný ve stejné ulici jako oceňovaný dům. Dům je v dobrém stavu, vhodný k okamžitému bydlení. Topení v domě je lokální plynové. Dům má přípojky na všechny IS. K domu patří dílna ve dvoře. Parkování je možné v ulici před domem. Celková výměra pozemku je 136 m², zastavěná plocha domu je cca 90 m².

Cena:	399 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)	
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00 (stejná obec, stejná lokalita)
	velikost objektu:	1,00 (přízemní RD s bytovou jednotkou 3+1, zastavěná plocha je cca 90 m ²)
	parkování:	0,95 (v ulici před domem)
	stav a vybavení:	1,20 (dům v dobrém stavu, vhodný k okamžitému bydlení)
	pozemek:	0,80 (menší pozemek, není zahrada za domem)
	úvaha znalce:	1,00 (srovnatelný objekt)

3) Moravský Písek

Samostatně stojící částečně podsklepený rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1. Dům je v původním stavu, se započatou rekonstrukcí (plastová okna, nové rozvody vody a odpady). Topení v domě je lokální na tuhá paliva. Parkování je možné na vlastním pozemku. Dům má přípojky na všechny IS kromě plynu (vede v ulici před domem). Celková výměra pozemku je 288 m², z toho plocha zastavěná domem je cca 100 m².

Cena:	499 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)	
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00 (stejná obec)
	velikost objektu:	1,00 (přízemní RD s bytovou jednotkou 3+1, zastavěná plocha cca 100 m ²)
	parkování:	0,95 (na vlastním pozemku)
	stav a vybavení:	1,00 (dům v původním stavu se započatou rekonstrukcí)
	pozemek:	0,95 (menší pozemek, část užívána jako malá zahrádka)
	úvaha znalce:	1,00 (srovnatelný objekt, vyřešeny všechny vlastnické vztahy)

4) Moravský Písek

Řadový rodinný dům s bytovou jednotkou 3+kk. Dům je po celkové vnitřní rekonstrukci, ve velmi dobrém stavu. Vytápění v domě ústřední s kotlem na plyn. K domu patří hospodářská budova a kůlna. Dům má přípojky na všechny IS a vlastní studnu. Parkování je možné v průjezdu. Celková výměra pozemku je 198 m², zastavěná plocha domu je cca 90 m².

Cena:	779 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)	
Koeficienty:	poloha objektu:	1,00 (stejná obec)
	velikost objektu:	1,10 (částečně podsklepený dům se sedlovou střechou, zastavěná plocha je 90 m ²)
	parkování:	1,00 (v průjezdu)
	stav a vybavení:	2,00 (velmi dobrý stav, provedena celková vnitřní rekonstrukce)
	pozemek:	0,85 (malý pozemek, není zahrada)
	úvaha znalce:	1,00 (srovnatelný objekt)

5) Bzenec

Řadový koncový rodinný dům s bytovou jednotkou 4+1. Dům je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Topení v domě chybí. Dům má přípojky na všechny IS. Parkování je možné v garáži ve dvoře. K domu patří dílna. Celková výměra pozemku je 234 m², plocha zastavěná domem je 170 m².

Cena:	460 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)	
Koeficienty:	poloha objektu:	1,10 (obec s lepší občanskou vybaveností)
	velikost objektu:	1,20 (přízemní dům s bytovou jednotkou 4+1, zastavěná plocha je 170 m ²)
	parkování:	1,00 (v garáži)
	stav vybavení:	0,95 (původní stav, určeno k rekonstrukci)
	pozemek:	0,90 (menší pozemek)
	úvaha znalce:	1,00 (srovnatelný objekt)

6) Bzenec

Řadový rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1. Dům je v původním udržovaném stavu, vhodný k bydlení. Vytápění je ústřední s kotlem na plyn. K domu patří dvůr a hospodářská budova, parkování je možné v garáži ve dvoře. Dům má přípojky na všechny IS. Celková výměra pozemku je 355 m², zastavěná plocha je cca 120 m².

Cena:	700 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)	
Koeficienty:	poloha objektu:	1,10 (obec s lepší občanskou vybaveností)
	velikost objektu:	1,00 (přízemní dům, bytová jednotka 3+1, zastavěná plocha cca 120 m ²)
	parkování:	1,00 (v garáži)
	stav a vybavení:	1,20 (dům v původním udržovaném stavu)
	pozemek:	1,00 (srovnatelný pozemek)
	úvaha znalce:	1,00 (srovnatelný objekt)

7) Bzenec



Řadový rodinný dům s bytovou jednotkou 3+1. Dům je po částečné rekonstrukci (proběhla v roce 2000). Topení v domě je ústřední s kotlem na plyn. Dům má přípojky na všechny IS a vlastní studnu. Parkování je možné průjezdu. K domu patří dvůr, hospodářská budova a sklepy. Za domem je zahrada s altánem, grilem a bazénem. Celková výměra pozemků je 460 m², zastavěná plocha domu není specifikována.

Cena:	840 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,10	(obec s lepší občanskou vybaveností)
	velikost objektu:	1,00	(přízemní dům, bytová jednotka 3+1)
	parkování:	1,00	(v průjezdu)
	stav a vybavení:	1,50	(dům po částečné rekonstrukci)
	pozemek:	1,25	(větší pozemek, zahrada s altánem a bazénem)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

8) Uherský Ostroh



Řadový rodinný dům s bytovou jednotkou 2+1. Dům je po částečné rekonstrukci (nová plastová okna, příprava na vestavbu v podkroví). Topení v domě je ústřední s kotlem na plyn. Dům má přípojky na všechny IS. I vlastní studnu. K domu patří prostorná garáž a letní kuchyň ve dvoře. Za domem je velká zahrada. Celková výměra pozemků je 1714 m², zastavěná plocha je cca 90 m².

Cena:	900 000,- Kč (nabízeno RK k prodeji)		
Koeficienty:	poloha objektu:	1,10	(obec s lepší občanskou vybaveností)
	velikost objektu:	1,00	(přízemní dům, bytová jednotka 2+1, zastavěná plocha cca 190 m ²)
	parkování:	1,10	(v průjezdu a v garáži ve dvoře)
	stav a vybavení:	1,50	(dům po částečné rekonstrukci)
	pozemek:	1,50	(velký pozemek, převážná část užívána jako zahrada)
	úvaha znalce:	1,00	(srovnatelný objekt)

2.3.2.2 Výpočet ceny porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
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	200 000	0,95	190 000	1,00	1,00	1,00	0,70	0,85	1,00	0,60	316 667
2	399 000	0,85	339 150	1,00	1,00	0,95	1,20	0,80	1,00	0,91	372 692
3	499 000	0,85	424 150	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90	471 278
4	779 000	0,85	662 150	1,00	1,10	1,00	2,00	0,85	1,00	1,87	354 091
5	460 000	0,85	391 000	1,10	1,20	1,00	0,95	0,90	1,00	1,13	346 018
6	700 000	0,85	595 000	1,10	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,65	360 606
7	840 000	0,85	714 000	1,10	1,00	1,00	1,50	1,25	1,00	2,06	346 602
8	900 000	0,85	765 000	1,10	1,00	1,10	1,30	1,50	1,00	2,36	324 153
Celkem průměr										Kč	361 513
Celkem průměr (zaokrouhleno)										Kč	360 000

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

K1 Koeficient úpravy na polohu objektu

K2 Koeficient úpravy na velikost objektu

K3 Koeficient úpravy na možnosti parkování

K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)

K5 Koeficient úpravy na celkovou velikost pozemku vzhledem k zastavěné ploše staveb (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. ZÁVADY VÁZNOUCÍ NA PŘEDMĚTNÝCH NEMOVITOSTECH

Na oceňovaných nemovitostech podle údajů z katastru nemovitostí ani podle zjištění na místě neváznou žádná věcná břemena.

4. 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).

5. ZÁVĚREČNÝ ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitosti v obci a k.ú. Moravský Písek evidované na LV č. 1058. Jedná se o areál rodinného domu č.p. 13 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 222 a parc.č. 223 situovaný v zastavěné části obce, v ulici Nedakoničky.

Areál rodinného domu č.p. 13 včetně pozemků parc.č. 222 a parc.č. 223 byl oceněn podle cenového předpisu (tj. cena administrativní), dále byla zjištěna jeho věcná hodnota a cena porovnávacím způsobem.

Jednotlivé zjištěné ceny jsou uvedeny v následující tabulce:

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná podle cenového předpisu (administrativní cena)	657 100,- Kč
Věcná hodnota (cena časová)	489 210,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	360 000,- Kč
Obecná (obvyklá, tržní) cena podle odborného odhadu znalce	360 000,- 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.

Pro zjištění ceny porovnávacím způsobem byly vybrány obdobné nemovitosti situované v obci Moravský Písek a sousedních srovnatelných obcích Bzenec a Uherský Ostroh, 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 areálu rodinného domu č.p. 13 s příslušenstvím a pozemky parc.č. 222 a parc.č. 223 zjištěná porovnávacím způsobem je 360 000,- Kč.

Cena areálu rodinného domu zjištěná podle cenového předpisu je 657 100,- Kč a věcné hodnota nemovitostí je 489 210,- Kč. Obě tyto ceny výrazně převyšují cenu zjištěnou cenovým porovnáním a neodpovídají současné situaci na reálním trhu v dané lokalitě. Tento výrazný cenový rozdíl je ovlivněn především skutečností, že celý dům č.p. 13 je v případě ocenění podle cenového předpisu i v případě zjištění věcné hodnoty posuzován jako rodinný dům i přesto, že k bydlení je pravděpodobně užívána jen část domu a zbylá část je užívána jako hospodářská. Skutečný podíl obytné a hospodářské části domu nebylo možné při místním šetření zjistit a z toho důvodu nebylo při ocenění provedeno rozdělení domu na obytnou a hospodářskou část.

Obvyklá cena areálu rodinného domu je

360 000,- Kč

Slovy: třistašedesát tisíc Kč

V Uherském Hradišti dne 18. 9. 2013

Šárka Kovaříková
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. 808-38/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Uherském Hradišti dne 18. 9. 2013

Šárka Kovaříková
Ing. Šárka Kovaříková

Seznam příloh

Fotodokumentace (1 strana)

Kopie fotomapy obce Moravský Písek s vyznačením polohy oceňovaného areálu RD (1 strana)

Kopie katastrální mapy (1 strana)

Kopie části Listu vlastnictví (1 strana)



Pohled na oceňovaný rodinný dům z ulice



Kopie fotomapy obce Moravský Písek s vyznačením polohy oceňovaného areálu rodinného domu



Osnova 2014 - plochy 202
 podle § 8 zákona č. 63/2004 Sb.
 1:1000 9-4/24/15-12

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín	Úřad Hodonín	Obec Moravský Písek	Podpis <i>[Signature]</i> Číslo <i>90-109/2013</i> Razítko
List čísel Moravský Písek	Mapový list č. UHĚRSKÉ HRADÍŠTĚ 9-4/24	Měřítko 1:1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stev a 26. 4. 2013, 10:52:15	Typová Belančova Eva	Dne 26.04.2013 12:52:15	<i>[Signature]</i>

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2013 07:15:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 1687/12 pro Soudní exekutor Fučíková Pavla, Mgr

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586404 Moravský Písek

Kat.území: 699233 Moravský Písek

List vlastnictví: 1058

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rýparová Michaela, Nedakoničky 13, 69685 Moravský Písek		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	222	276	zastavěná plocha a nádvoří		
	223	116	zahrada		zemědělský půdní fond
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Spůsob využití		Spůsob ochrany	
Moravský Písek, č.p. 13		bydlení		222	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k

o Nařízení exekuce

pověřený exekutor: Mgr.Pavla Fučíková, EÚ Ostrava, Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Rýparová Michaela, Nedakoničky 13, 69685 Moravský Písek, RČ/IČO: Z-11383/2012-706

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Hodoníně 43EXE-865/2012 -16 ze dne 08.08.2012. Právní moc ke dni 24.10.2012.; uloženo na prac. Hodonín

Z-11383/2012-706

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(43 EXE 865/2012-6)

Parcela: 223 Z-11415/2012-706
Stavba: Moravský Písek, č.p. 13 Z-11415/2012-706
Parcela: 222 Z-11415/2012-706

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Ostrava 024EX-1687/2012 -21 ze dne 27.08.2012. Právní moc ke dni 08.10.2012.

Z-11415/2012-706

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 294.361,90,- Kč s příslušenstvím (43 EXE 865/2012-6) den vzniku zástavního práva 27.8.2012

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 60197609
Stavba: Moravský Písek, č.p. 13 Z-4304/2013-706
Parcela: 223 Z-4304/2013-706
Parcela: 222 Z-4304/2013-706

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Ostrava 024 EX-1687/2012 -22 ze dne 27.08.2012. Právní moc ke dni 08.10.2012.

Z-4304/2013-706

