

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6365 - 129 / 17

o obvyklé ceně pozemku p.č. 1149, jehož součástí je stavba č.p. 363 (rod. dům), pozemku p.č. 16, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba) a dále pozemků p.č. 13/2, p.č. 14/1, p.č. 15, p.č. 19, p.č. 1150, p.č. 1151, p.č. 1152, p.č. 1165 a p.č. 1170, vč. příslušenství, vše evidováno na LV 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova, obec Lovčice, Jihomoravský kraj



Vlastník nemovitých věcí:

LV č. 1136
Marek Fric
Lovčice č.p. 363
696 39 Lovčice

Objednatel:

Mgr. Miroslav Sládek, advokát
AK Heršpická 800/6, 639 00 Brno
insolvenční správce dlužníka Marka Frice

Účel zpracování posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely insolvenčního řízení

Vypracovala:

Ing. Eva Škabrahová

V Brně dne 30.5.2017

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

vedoucí znalecké sekce
prokurista společnosti

A. SITUACE:

A.1. Zadání znaleckého posudku:

Předkládaný znalecký posudek je zpracován na základě požadavku objednatele, kdy předmětem posudku je stanovení ceny obvyklé (resp. odhadnutí tržní hodnoty) nemovitých věcí, a to pozemku p.č. 1149, jehož součástí je stavba č.p. 363 (rod. dům), pozemku p.č. 16, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba) a dále pozemků p.č. 13/2, p.č. 14/1, p.č. 15, p.č. 19, p.č. 1150, p.č. 1151, p.č. 1152, p.č. 1165 a p.č. 1170, vč. příslušenství, vše evidováno na LV 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova, obec Lovčice, Jihomoravský kraj.

Ocenění je provedeno ke dni zpracování posudku, resp. v současných cenových podmínkách.

A.2. Podklady pro zpracování znaleckého posudku:

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova, vyhotoven dne 17.5.2017 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-Město
- b) Část projektové dokumentace:
 - výkres základů přístavby RD, Řezopohledy A-A, B-B, C-C a D-D, vše bez datování a údajů o zhotoviteli
 - Pohled severo-západní, Púdorys 1. NP, Púdorys 2. NP, Pohled severo-východní, Pohled jiho-východní, Pohled jiho-západní, Řez B-B, vše k akci „Rodinný dům na p.č. 320/3 a p.č. 346/2 v k.ú. Lovčice, dokumentace ke stavebnímu řízení vypracovala Projekční kancelář Alfa s.r.o., Koupelní 2, 695 01 Hodonín v 8/2002
- c) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze, z realitní databáze MOISES z veřejně přístupných realitních serverů
- d) Informace z registru UIR-ADR povodňové databáze Kooperativa pojišťovny, a.s. (adr.koop.cz) a České asociace pojišťoven (www.cap.cz)
- e) Internetové zdroje, s využitím zejména: www.mapy.cz, www.sreality.cz, www.cscm.cz, www.cuzk.cz a další
- f) Informace o oceňovaných nemovitých věcech včetně přístupových parcel a náhledů katastrálních map, pořízené na internetových stránkách www.cuzk.cz
- g) Místní šetření provedené dne 21.4.2017 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o.
- h) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- i) Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, I. vydání, vydavatel akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2016
- j) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

A.3. Místní šetření:

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo svoláno místní šetření na den 21.4.2017. Vlastník majetku, pan Marek Fric, nemovitost zpřístupnil a poskytl část projektové dokumentace potřebné pro vypracování znaleckého posudku. Byla provedena prohlídka objektu z interiéru i exteriéru a dále bylo umožněno pořídit fotodokumentaci exteriéru nemovitosti a pozemků. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nesprávnými podklady.

B. N Á L E Z :

B.1. Vlastnické a evidenční údaje:

LV č. 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova:

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Fric Marek, č.p. 363, 69639 Lovčice			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití
13/2	264	orná půda	zemědělský půdní fond
14/1	517	orná půda	zemědělský půdní fond
15	899	vinice	zemědělský půdní fond
16	43	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 16			
19	820	ostatní plocha	neplodná půda
1149	144	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Lovčice, č.p. 363, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1149			
1150	1102	ostatní plocha	zeleň
1151	2161	orná půda	zemědělský půdní fond
1152	177	orná půda	zemědělský půdní fond
1165	599	orná půda	zemědělský půdní fond
1170	290	orná půda	zemědělský půdní fond

B.2. Dokumentace a skutečnost:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, a to pozemku p.č. 1149 jehož součástí je stavba č.p. 363 (rod. dům), pozemku p.č. 16, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba) a dále pozemků p.č. 13/2, p.č. 14/1, p.č. 15, p.č. 19, p.č. 1150, p.č. 1151, p.č. 1152, p.č. 1165 a p.č. 1170, vč. příslušenství, vše evidováno na LV 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova, obec Lovčice, Jihomoravský kraj.

Oceňovaný rodinný dům se nachází v k.ú. Lovčice u Kyjova. Rodinný dům č.p. 363 je samostatně stojící, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, s obytným podkrovím, dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Příslušenství k rodinnému domu lze hodnotit jako nadstandardní a tvoří jej venkovní úpravy ve formě přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch, oplocení, dále se na pozemcích nachází jezírko, kůlna, vedlejší stavba lisovny, zemní sklep, apod. Na oceňovaných pozemcích se také nachází trvalé porosty různého druhu a stáří.

Bližší specifikace oceňovaných nemovitostí, včetně údajů z katastru nemovitostí, jejich popis a skutečné využití, je uvedeno níže v posudku.

Obec Lovčice se nachází v okrese Hodonín, cca 12 km severozápadně od Kyjova a cca 30 km severozápadně od Hodonína. Lovčice mají cca 800 obyvatel. V obci je obecní úřad, pošta, knihovna, mateřská škola a základní škola, prodejna potravin, pohostinství a jiné služby. Obec je obsluhována autobusovou dopravou.

Dle vyhledávání adres v registru UIR-ADR je adresa oceňovaného objektu vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1, tedy v území bez rizika vzniku povodně nebo záplavy.

Přístup k oceňovanému majetku je možný z pozemku p.č. 24 (ostatní plocha, ostatní komunikace) a dále přes pozemek p.č. 20 (ostatní plocha, ostatní komunikace), oba ve vlastnictví obce Lovčice.

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem je tak po technické i právní stránce bezproblémový.

Na LV č. 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova ze dne 17.5.2017 jsou uvedena v části C-LV tato omezení vlastnického práva:

- 1x Zástavní právo smluvní
- 1x Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
- 1x Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Pozn.: V části D – Jiné zápisy uvedeného LV, je zapsáno:

- 7x Změna číslování parcel
- 3x Změna výměr obnovou operátu

Podrobněji viz LV v příloze znaleckého posudku. Prodejem oceňovaného majetku výše uvedená omezení vlastnického práva, vyjma věcného břemene, zaniknou.

Žádná jiná omezení, rizika a nájemní práva nebyla z dostupných podkladů zjištěna.

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni místního šetření 21.4.2017

B.3. Výčet oceňovaného majetku:

- 3.1. Rodinný dům č.p. 363
- 3.2. Příslušenství
- 3.3. Pozemky
- 3.4. Trvalé porosty

B.4. Popis oceňovaného majetku:

B.4.1. Rodinný dům č.p. 363:

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a užitným podkrovím, je zastřešen valbovými střechami, s nepravidelným půdorysem.

Objekt je založen na běžných betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z tvárníc YTONG. Stropy systémové YTONG. Střecha je valbová, dřevěný krov, krytina z betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou z mědi. Okna i vstupní dveře jsou dřevěná EURO. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké. Schodiště dřevěné. Podlahové krytiny – plovoucí podlaha, koberec a keramická dlažba. Omítky vnitřní jsou vápenné hladké. Vnitřní obklady keramické. Vnější povrch tvoří KZS s fasádní omítkou. Elektroinstalace 230/400 V. Rozvody T+S vody. Odkanalizování ze všech zařizovacích předmětů do veřejné sítě. Vytápění je ústředním topením napojeným na plynový kotel, v části podlahové vytápění.

Rodinný dům byl zkolaudován v březnu 2007, dle sdělení pana Frice bylo zkolaudováno pouze spodní patro domu. Z hlediska stavebně právního stavu se tak jedná o závadu. Stavebně technický stav domu je dobrý.

Dispoziční řešení:

1.NP: zádveří, chodba, jídelna, obývací pokoj, kuchyně, spíž, technická místnost, pracovna, pokoj, koupelna s WC, schodiště

1. NP – přístavba: bazén, technická místnost, sklad, uzavíratelný přístřešek

Podkroví: galerie, chodba, pokoj, pracovna, ložnice, koupelna, WC, lodžie

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet	Celkem m ²
1.NP s přístavbou	$7,46 \cdot 15,06 + 4,80 \cdot 7,46 + 3,80 \cdot 3,80 + 13,00 \cdot 7,00 + 4,30 \cdot 9,83$	295,86
Podkroví	$7,46 \cdot 15,06 + 4,80 \cdot 7,46$	148,16

Zastavěná plocha celkem:

444,02 m²

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet	Celkem m ³
Vrchní stavba včetně zastřešení	$(7,46 \cdot 15,06 + 4,8 \cdot 7,46) \cdot (3,67 + 3,83/2) - (2 \cdot 7,46 \cdot 3,75 \cdot 3,83/2) + (2 \cdot 1,29 \cdot 2,87 \cdot 1,5/2) + (3,8 \cdot 3,8 \cdot (3,05 + 2,1/2)) + (13 \cdot 7 \cdot (3,82 + 2,15/2)) - (2 \cdot 3,5 \cdot 7 \cdot 3,82/2) + (8,1 \cdot 4,6 \cdot 1,1) + (4,3 \cdot 3,6 \cdot (2,84 + 1,54/2)) + (4,3 \cdot 6,23 \cdot (2,84 + 1,04/2)) - (4,3 \cdot 2,1 \cdot 1,04/2)$	1 319,1

Celkem: 1 319,10 m³ obestavěného prostoru

Započitatelná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m ²
Zádveří		8,32
Chodba		5,98
Jídelna		25,46
Obývací pokoj		30,15
Kuchyně		9,97
Spíž		2,79
Technická místnost		5,42
Pracovna		9,19
Pokoj		10,60
Koupelna s WC		5,42
Galerie, chodba		22,35
Pokoj		24,79
Pracovna		21,34
Ložnice		19,77
Koupelna		12,49
WC		2,38
Lodžie	7,84*0,5	3,92
Technická místnost		11,20
Bazén		79,36
Sklad		12,00
Uzavíratelný přístřešek	24,00*0,7	16,80

Pozn. Plocha lodžie zohledněna koef. 0,5, plocha uzavíratelného přístřešku zohledněna koef. 0,7.

Započitatelná plocha celkem: 339,70 m²

B.4.2. Příslušenství:

Příslušenství k rodinnému domu lze hodnotit jako nadstandardní a tvoří jej venkovní úpravy ve formě přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch, oplocení, dále se na pozemcích nachází jezírko, kůlna, vedlejší stavba lisovny, zemní sklep, apod. Na domě jsou také osazeny solární panely.

Jedná se o příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, i když má nepochybně pozitivní vliv na hodnotu a vnímání nemovitého majetku jako celku, avšak jako takové je zahrnuto do celkového výsledného celkového odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí.

B.4.3. Pozemky:

Předmětem ocenění je jedenáct pozemků. Pozemek p.č. 1149 je zcela zastavěn rodinným domem č.p. 36, na pozemku 13/2 se nachází orná půda, na pozemku p.č. 14/1 se nachází trvalý travní porost a lisovna vína, na pozemku p.č. 15 se nachází vinice. Na pozemku p.č. 16 se nachází stavba bez čp/če (vinný sklep), na pozemku p.č. 19 je umístěna příjezdová cesta k rodinnému domu, na pozemku p.č. 1150 se nachází pozemkové zázemí kolem rodinného domu s přístřeškem pro psa, na pozemku p.č. 1151 je umístěna přístavba rodinného domu s bazénem a uzavíratelným přístřeškem (tato přístavba není zakreslena v KN), na pozemku p.č. 1152 je část pozemkového zázemí k rodinnému domu, na pozemcích p.č. 1165 a p.č. 1170 se nachází trvalý travní porost a několik málo trvalých porostů.

<i>LV</i>	<i>Pozemek p.č.</i>	<i>Druh pozemku dle KN</i>	<i>Výměra (m²)</i>
1136	13/2	Orná půda, ZPF	264
	14/1	Orná půda, ZPF	517
	15	Vinice, ZPF	899
	16	Zastavěná plocha a nádvoří	43
	19	Ostatní plocha, neplodná půda	820
	1149	Zastavěná plocha a nádvoří	144
	1150	Ostatní plocha, zeleň	1 102
	1151	Orná půda, ZPF	2 161
	1152	Orná půda, ZPF	177
	1165	Orná půda, ZPF	599
	1170	Orná půda, ZPF	290
Celkem:			7 016

B.4.4. Trvalé porosty:

Na oceňovaných pozemcích se nachází trvalé porosty různého druhu a stáří. Jedná se o trvalé porosty, které jsou v podstatě samostatně neobchodovatelné a jako takové jsou zahrnuty do celkového výsledného celkového odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí.

C. POSUDEK:

Pro potřebu zpracování znaleckého posudku bylo svoláno místní šetření na den 21.4.2017. Vlastník majetku, pan Marek Fric, nemovitost zpřístupnil a poskytl část projektové dokumentace potřebné pro vypracování znaleckého posudku. Byla provedena prohlídka objektu z interiéru i exteriéru a dále bylo umožněno pořídit fotodokumentaci exteriéru nemovitosti a pozemků. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nesprávnými podklady.

Stanovován je odhad ceny obvyklé, která bude stanovena v souladu s obvyklou metodikou oceňování nemovitostí obvyklou cenou. Nemovitosti jsou popsány výše v posudku.

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni místního šetření 21.4.2017.

C.1. Metodika ocenění:

C.1.1. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti:

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto:

„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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.

Pro stanovení obvyklé ceny (resp. mnohdy připodobňovanému pojmu tržní hodnoty), nemovitosti neexistuje žádný závazný předpis. Hodnota nemovitosti bude stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují hodnotu (potažmo cenu) nemovitého majetku.

Pro určení hodnoty (ceny) nemovitosti se zpravidla používají dále uvedené dílčí metody ocenění a analýzou jejich výsledků je pak obvykle stanoven návrh výsledné hodnoty nemovitosti. Obvykle jsou užívány následující dílčí metody ocenění, přičemž se použijí ty metody, které mají pro daný případ vypovídací schopnost a pro které je k dispozici dostatek objektivních vstupních údajů a informací:

- Zjištění věcné hodnoty – reprodukční cena staveb snižená o přiměřené opotřebení, představuje odhad na základě nákladového způsobu ocenění
- Výnosová hodnota – vychází z předpokládaného výnosu daných nemovitostí při uplatnění stávajících kritérií pronájmu
- Porovnávací metoda – stanovení hodnoty na základě informací z trhu nemovitostí, tedy porovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí v podobných lokalitách, případně srovnání s vhodnými reprezentanty nabízenými na realitním trhu
- Shrnutí a odborné stanovení obvyklé ceny (resp. návrhu tržní hodnoty) nemovitosti

C.1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty:

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

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebením, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebením stavby

Pro výpočet opotřebením stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebením
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebením a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebením pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uvážím se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanovím reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

C.1.3. Metoda výnosová:

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

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovením množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovením odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r1 - r4)

využitím kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 * Z / r ,$$

kde

- V je výnosová hodnota majetku
Z je čistý roční stabilizovaný výnos
r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

C.1.4. Metoda porovnávací:

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečně realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost znalce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejdříve popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné obvyklé ceny. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce (katastrálního území) a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor

- Zastavěná plocha

- Obestavěný prostor

C.1.5. Aplikace metod:

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

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude určena jak věcná hodnota, tak i metoda porovnávací, která má však jednoznačně nejlepší vypovídací schopnost pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku.

C.2. Ocenění majetku:

C.2.1. Identifikační údaje:

Kód katastrálního území:	687642
Název katastrálního území:	Lovčice u Kyjova
Kód obce:	586340
Název obce:	Lovčice
Počet obyvatel obce:	794
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2016
Kód okresu:	CZ0645
Název okresu:	Hodonín
Název kraje (oblasti):	Jihomoravský kraj

C.2.2. Věcná hodnota oceňovaného majetku:

Rodinný dům č.p. 363			
Reprodukční cena:	7.914.600,- Kč	Jednotková cena (v Kč/m ³ obestavěného prostoru):	6.000,- Kč/m ³
Opotřebení současné:	10 %	Rozestavěnost:	100 %
Hodnota stavby celkem:		7.123.140,-	
Příslušenství:			
Příslušenství je vzhledem k rozsahu hlavní stavby a zejména pozemkového zázemí odpovídající, a to co do provedení (materiálového řešení) i rozsahu. Vzhledem k tomu, že není v tomto případě příliš účelné provádět podrobnou hodnotovou analýzu veškerého příslušenství na úrovni věcné hodnoty z hlediska stanovení návrhu obvyklé ceny, bude hodnota příslušenství stanovena pouze zjednodušeně, ovšem v přiměřené výši, která odpovídá rozsahu dalšího příslušenství. Existence příslušenství je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.			
Hodnota příslušenství celkem (odhad):		2.000.000,-	

Pozemky:		
Po analýze trhu provedené v dané lokalitě a vzhledem k rozsáhlosti pozemků spatřujeme za reálnou, resp. běžně dosahovanou částku 250,- Kč/m ² stavebního pozemku. Pro vinici a pozemek s lisovnou bude použita hodnota 50,- Kč/m ² a pro ornou půdu a trvalý travní porost bude použita hodnota 25,- Kč/m ² .		
Parcela / výměra (m ²):	Jednotková cena (Kč/m ²):	Celkem (Kč):
13/2 / 264	25,-	6.600,-
14/1 / 517	50,-	25.850,-
15 / 899	50,-	44.950,-
16 / 43	250,-	10.750,-
19 / 820	250,-	205.000,-
1.149 / 144	250,-	36.000,-
1.150 / 1.102	250,-	275.500,-
1.151 / 2.161	250,-	540.250,-
1.152 / 177	250,-	44.250,-
1.165 / 599	25,-	14.975,-
1.170 / 290	25,-	7.250,-
Hodnota pozemků celkem:		1.211.375,-
Věcná hodnota celkem:		984.725,- Kč

Věcná hodnota:	10.334.515,- Kč
-----------------------	------------------------

C.2.3. Porovnávací hodnota oceňovaného majetku:

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány nebo které jsou v současné době nabízeny na realitním trhu. Jedná se o do jisté míry srovnatelné objekty situované v obdobných lokalitách v okolí oceňovaného majetku. V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.

Srovnávací nemovitost č. 1: Prodej RD v obci Moutnice, okres Brno-venkov. Prodej v 9/2016 za cenu 4.390.000,- Kč, tj. 25.201,- Kč/m² započitatelné podlahové plochy včetně zohlednění pozemkového zázemí. Zdroj: záznam databáze MOISES č. 25120.

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

25120

Segment	
Typ	rodinný dům
Podtyp	2 byty
Speciální	koncový
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř.	novostavba (do 5 let)


Ceny	
Cena reprodukční	Kč
Cena věcná	Kč
Cena výnosová	Kč
Cena administrat.	Kč
- dle cen. předpisu	
Cena administr. II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
Cena tržní	4 390 000,00 Kč

Poloha			
Okres	Bl	Statut	obec
Obec		Moutnice	
Katastr. území		Moutnice	
Počet obyvatel		1 065	
Zóna		Rodinné domy	
Poloha v zóně		průměrná	
Adresa nemov.		Není.	
Stáří objektu :			

Charakteristiky obce			
Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ne	Školka	ne
Kanalizace	ne	Škola	ne
Plyn	ano	Lékař	ne
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Názor autora záznamu			
Realizovaná tržní cena je:	optimální		
Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá		

Základní charakteristiky nemovitosti	
Rodinný dům řadový krajní, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím se sedlovou střechou, zděný. V domě jsou 2 bytové jednotky, v 1.NP je byt 3+kk - obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje, koupelna s WC, předsiň, šatna, garáž, ve 2.NP je byt 4+kk - obývací pokoj s kuchyňským koutem, 3 pokoje, koupelna, WC.	
Konstrukce objektu je zděná, založená na betonové základové desce. Stropy v objektu jsou železobetonové, schodiště dřevěné, krov je dřevěný trámový, krytý betonovou taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné štukové, venkovní izolační, okna jsou plastová, podlahy plovoucí, ostatní z keramických dlažeb, vytápění UT plyn.	
Technický stav domu je výborný jedná se o novostavbu. Původní rodinný dům byl zbourán a na jeho místě byl postaven v roce 2011 nový.	



Časové údaje	
Délka obchodu (měsíce):	3
Obchod proběhl dne:	1.9.2016
Záznam vypracován dne:	4.10.2016
Záznam přijat do databáze dne	21.10.2016

Rozměrové a cenové charakteristiky						
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	výrobní	1,0	174,2		23 536	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
Celkový obestavěný prostor						
JC obestavěného prostoru						
Celková cena staveb:					4 100 000,00 Kč	
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		
	staveb.pl.		290	1 000		
Celková cena pozemků:					290 000,00 Kč	

Srovnávací nemovitost č. 2: Prodej RD v obci Prace, okres Brno-venkov. Prodej v 6/2016 za cenu 5.490.000,- Kč, tj. 29.837,- Kč/m² započitatelné podlahové plochy včetně zohlednění pozemkového zázemí. Zdroj: záznam databáze MOISES č. 24731.

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

24731

Segment			
Typ	rodinný dům		
Podtyp	1 byt		
Speciální	koncový		
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků		
Fyz. opotř.	2. třetina životnosti		

Ceny	
Cena reprodukční	Kč
Cena věcná	Kč
Cena výnosová	Kč
Cena administrat.	Kč
- dle cen. předpisu	
Cena administr. II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
Cena tržní	5 490 000,00 Kč


Poloha			
Okres	Bl	Statut	obec
Obec		Prace	
Katastr. území		Prace	
Počet obyvatel		823	
Zóna		Rodinné domy	
Poloha v zóně		průměrná	
Adresa nemov.		Není	
Stáří objektu :			

Charakteristiky obce			
Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ne	Školka	ne
Kanalizace	ne	Škola	ne
Plyn	ne	Lékař	ne
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Rozměrové a cenové charakteristiky						
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	184		25 605	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
Celkový obestavěný prostor			832			
JC obestavěného prostoru			5662			
Celková cena staveb:			4 711 500,00 Kč			
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		
	staveb.pl.		519	1 500		
Celková cena pozemků:			778 500,00 Kč			

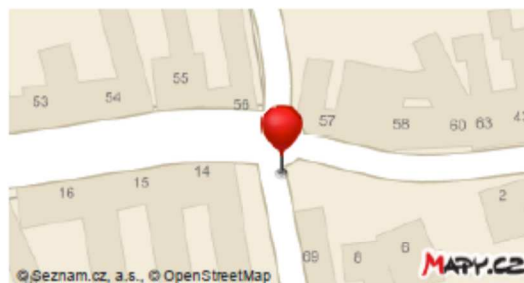
Názor autora záznamu	
Realizovaná tržní cena je:	optimální
Uvedená informace o tržní ceně	ověřená, jistá

Základní charakteristiky nemovitosti	
Rodinný dům řadový krajní, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím se sedlovou střechou, zděný. V domě jsou dvě bytové jednotky. V suterénu je byt 1+1 (kuchyně, pokoj). V 1.NP a 2.NP je byt 6+kk, v 1.NP je obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, koupelna s WC, předsíň, zimní zahrada a zastřešená terasa, ve 2.NP jsou 3 pokoje, koupelna s WC, chodba.	
Technický stav domu je dobrý. Rok výstavby původního domu 1930, v roce 2013 proběhla celková rekonstrukce domu.	



Srovnávací nemovitost č. 3: Nabídka prodeje rodinného domu v obci Bučovice-Marefy. Dům je nabízen RK za cenu 9.990.000,- Kč, tj. 33.300,- Kč/m² uváděné podlahové plochy včetně zohlednění pozemkového zázemí.

SREALITY.CZ



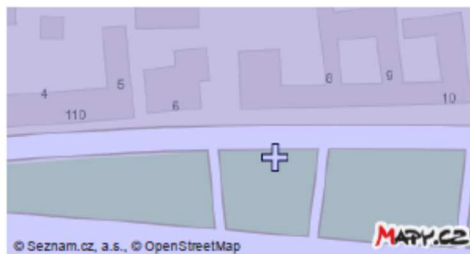
Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 713 m² Bučovice - Marefy, okres Vyškov [👁️ Panorama](#) 9 990 000 Kč

Na základě výhradního zastoupení vám nabízíme prodej rodinného domu 10+1, který je vhodný k bydlení, podnikání nebo i jak penzion! Lokalita Bučovice - Marefy, okres Vyškov. Jedná se o řadový dům do tvaru o dvou podlažích s pozemkem, který vám nabízí 100% soukromí. K dispozici je garáž 33 m², sauna, posilovna, vinárna + sklípek, vnitřní bazén (10x4) v místnosti o rozloze 100 m², kde najdeme také bar. Venku je krásná terasa s odpočinkovou zónou 80 m², letní altán 47 m², který slouží jako letní kuchyň a dále uzavřený dvůr 110 m², kde je terasa s posezením v blízkosti obývacího pokoje a zimní zahrady. Celková užitná plocha domu 300 m² o této dispozici: 1.NP 160m², garáž (průjezd) obývací pokoj, kde je samostatná kuchyň, prostorná jídelna, prosklená zimní zahrada s podlahovým vytápěním. V druhém křídle je pak vinárna, pod ní najdeme sklep pro uskladnění vín, kotelna a zmíněný wellness (sauna, posilovna, bazén). 2.NP 140 m², z chodby, která slouží částečně i jako pracovna se dostaneme do dvou průchozích pokojů 18 m² a 24 m² a do malé ložnice 16 m² s šatnou a vlastním sociálním zařízením. Z chodby (pracovny) se dostaneme do druhého křídla, kde jsou 3 neprůchozí pokoje 16 m², 13 m², se sociální zařízením (4,5m²) a hlavní ložnice s šatnou 40 m², která má také poblíž koupelnu a toaletu. Vytápění domu zajišťuje plynovým kotlem a bojler. Bazén má vlastní kotel pro ohřev vody a vytápění. Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	9 990 000 Kč za nemovitost	Počet bytů:	3
ID zakázky:	147960	Plocha zastavěná:	450 m ²
Aktualizace:	Včera	Užitná plocha:	250 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha podlahová:	300 m ²
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Plocha pozemku:	713 m ²
Poloha domu:	Řadový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná
Typ domu:	Patrový	Bazén:	✓
Podlaží:	2		

Srovnávací nemovitost č. 4: Nabídka prodeje rodinného domu v obci Rousínov-Kroužek. Dům je nabízen RK za cenu 9.500.000,- Kč, tj. 32.203,- Kč/m² uváděné podlahové plochy včetně zohlednění pozemkového zázemí.

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 295 m², pozemek 3 829 m² Rousínov - Kroužek, okres Vyškov 9 500 000 Kč

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji velký, prostorný dům v obci Rousínov, části Kroužek. Celková plocha pozemku je 3829 m². Dům byl postaven v roce 2011. Celková výměra zastavěné plochy RD činí 295 m² s dispozicí 4+kk. Podkroví je připraveno pro vestavbu. Nový majitel tak může dispozici podkroví upravit dle své potřeby. Podlahy v domě jsou z keramické dlažby. Vytápění domu je řešeno pomocí kotle na plyn. Voda je jak studniční, tak i obecná. Za domem se dále nachází dvě starší budovy (72 m² a 225 m²), které prošly rekonstrukcí a slouží jako dílny, poskytující velké množství prostoru. Donedávna byly tyto prostory využívány jako autoservis a zámečnická dílna.

Veškeré vybavení bude přenecháno budoucímu majiteli.

Zahrada je osázena okrasnými keři a stromy, je zde sklípek a další prostory na uskladnění dřeva atd.

Do této zadní části je také přivedená elektřina.

Nemovitost se nachází nedaleko od dálnice D1 v těsné blízkosti se sjezdem na Rousínov. Velkou výhodou je výborná dostupnost do Brna - 20min od centra města. Tato nemovitost je vhodná pro rodinné bydlení, bydlení spojené s podnikáním nebo jako investiční záměr.

Doporučujeme prohlídku!

Energetický štítek nebyl dodán, proto uvádíme třídu G.

Celková cena:	9 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK
ID zakázky:	0517VM004
Aktualizace:	Včera
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Centrum obce
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	592 m ²
Užitná plocha:	295 m ²
Plocha pozemku:	3829 m ²
Plocha zahrady:	3237 m ²
Garáž:	✓

Rok kolaudace:	2014
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Topení:	Lokální plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Dálnice, Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Bezbariérový:	✓
Vybavení:	✓

Srovnávací nemovitost č. 5: Nabídka prodeje rodinného domu v obci Hodějnice. Dům je nabízen RK za cenu 3.600.000,- Kč, tj. 23.622,- Kč/m² uváděné podlahové plochy včetně zohlednění pozemkového zázemí.

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 127 m², pozemek 547 m² Hodějnice, okres Vyškov 3 600 000 Kč

HappyReality Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v obci Hodějnice. Jedná se o patrový dům o velikosti 3+1 s možností rozšíření, s garáží, uzavřeným dvorkem s hospodářskými budovami, dílnou a zahradou s posezením u grilu. Dům prošel velmi zdařilou rozsáhlou rekonstrukcí, která se momentálně dokončuje. Okna byla vyměněna za plastová, kompletně byly udělány rozvody vody, elektřiny, odpadů i topení. V přízemí jsou nové omítky, podlahy, stropy byly sníženy a zatepleny. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj 23m², kuchyně (11m²) s novou kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči, koupelna s vanou a wc (8m²) komora a druhé WC pro návštěvy do všech těchto místností je vstup zvláště z chodby (13m²). V patře jsou dva prostorné pokoje 20m² a 19m², koupelna s wc a sprchovým koutem (4m²) a půdní prostor, kde se nabízí možnost vybudovat další pokoj. Parkování možné před domem i v garáži, kterou je možno projet do dvora. V obci je kompletní občanská vybavenost - škola, školka, obchod, koupaliště, restaurace, kulturní i sportovní vyžití a velmi dobrá dopravní dostupnost. Obec se nachází 4km od Slavkova u Brna, 30km od Brna, 30km od Vyškova. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl prozatím dodán, proto uvádíme třídu G. Financování s výhodnou úrokovou sazbou zajištěno.

Celková cena:	3 600 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu	Garáž:	✓
ID zakázky:	007	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	28.04.2017	Topení:	Ústřední plynové
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poloha domu:	Řadový	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Podlaží:	2	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	127 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha pozemku:	547 m ²	Bezbariérový:	✗
Plocha zahrady:	120 m ²	Výtah:	✗
Parkování:	✓		

Srovnávací nemovitost č. 6: Nabídka prodeje rodinného domu v obci Kyjov. Dům je nabízen RK za cenu 7.580.000,- Kč, tj. 30.320,- Kč/m² uváděné podlahové plochy včetně zohlednění pozemkového zázemí.

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 1 585 m² Kyjov, okres Hodonín 7 580 000 Kč

Nabízíme Vám k prodeji samostatně stojící atypický rodinný dům o dispozici 5+1 s přibližnou užitnou plochou 250 m², nacházející se v klidné části obce Kyjov - Nětčice. Tento prostorný dům je obložen přírodním dřevem, zastřešen valbovou střechou, která je pokryta betonovou krytinou od KM Beta. K domu náleží velmi rozsáhlý pozemek (1 585 m²), jehož součástí je i vlastní soukromý rybník, který je 1 až 3 m hluboký, studna, precizně vypracovaná skalka a více jak 150 kusů stromů a keřů. Na pozemku je místěno posezení, udrna a v neposlední řadě také gril pro příjemné nerušené večery s přáteli. V ceně je zahrnuto následující vybavení: rustikální kuchyňská linka vybavená vestavěnými spotřebiči značky MIELE, obývací stěna z masivu, v koupelně zůstává veškeré vybavení vyhotovené na míru, součástí chodby jsou také vestavěné skříně s úložnými prostory. Ostatní nábytek z dětských pokojů, závěsy, záclony, rolety a sedačka zůstane dle dohody. V domě zůstávají také funkční kachlová kamna ze 17. století.

Dispoziční řešení přízemí domu je vstupní chodba, ložnice, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, WC a koupelna. V patře se nachází dva dětské pokoje, pracovna, WC a koupelna. Zbývající část prvního patra je nyní užívána jako dílna, která může sloužit k bydlení, případně podnikání nebo jako ateliér. Veškeré inženýrské sítě jsou zde k dispozici. Výhodou je také to, že patra lze oddělit na dvě samostatné jednotky, neboť vstup do prvního NP je z přízemí i z venku samostatný. Zabezpečení domu a okolí zajišťuje alarm. Průkaz energetické náročnosti nebyl dodán, z toho důvodu je uvedena třída G. Při osobní prohlídce bezesporu oceníte kvality i polohu tohoto výjimečného domu. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Pro více informací či případnou prohlídku kontaktujte realitního makléře.

Celková cena:	7 580 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Bez provize. Financování zajistíme.
ID zakázky:	V1219BC026
Aktualizace:	14.05.2017
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Užitná plocha:	250 m ²
Plocha pozemku:	1585 m ²

Parkování:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná

Komentář: Porovnávací hodnota oceňovaného majetku je stanovena na základě výše použitých srovnávacích nemovitostí. Lze říci, že tyto jsou s oceňovanými nemovitostmi poměrně dobře srovnatelné. U rodinného domu jsou případné rozdíly samozřejmě v poloze nemovitosti, stavu, vybavení a užitné ploše objektu, apod.

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány v posudku uvedené srovnávací nemovitosti. Tyto nemovitosti jsou s oceňovaným majetkem do jisté míry srovnatelné, úpravnými koeficienty K1 – K6 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění nemovitostí, ve stavu a vybavení, v rozsahu příslušenství, ve velikosti domů a pozemků.

č.	Jednotková cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Jednotková cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Jednotková cena oceňovaného majetku odvozená od srovnávacího
1	25 201 Kč	1,00	25 201 Kč	1,02	1,00	0,95	0,90	0,90	0,95	0,75	33 798 Kč
2	29 837 Kč	1,00	29 837 Kč	1,02	0,98	0,95	0,90	0,95	0,95	0,77	38 683 Kč
3	33 300 Kč	0,85	28 305 Kč	1,05	1,00	0,98	0,99	0,95	1,00	0,97	29 248 Kč
4	32 203 Kč	0,85	27 373 Kč	1,06	0,99	0,99	0,96	0,99	1,00	0,99	27 723 Kč
5	23 622 Kč	0,85	20 079 Kč	1,04	0,90	0,90	0,90	0,95	0,95	0,68	29 345 Kč
6	30 320 Kč	0,85	25 772 Kč	1,03	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,93	27 681 Kč
Celkem průměr											31 079 Kč
Minimum											27 681 Kč
Maximum											38 683 Kč
Porovnávací hodnota											31 079 Kč

K1 poloha
K2 stav a vybavení

K3 velikost domu
K4 příslušenství

K5 velikost, resp. vliv pozemku
K6 úvaha znalce

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi po posouzení ostatních cenotvorných faktorů je jednotková porovnávací hodnota rodinného domu č.p. 363 stanovena ve výši (po mírném zaokrouhlení) **31.000,- Kč/m²** započitatelné podlahové plochy domu. V jednotkové ceně je již zohledněno pozemkové zázemí, velikost užitné plochy domu, stavebně-technický stav domu, příslušenství a samozřejmě lokalita umístění.

$$339,70 \text{ m}^2 \times 31.000,- \text{ Kč/m}^2 = \mathbf{10.530.700,- \text{ Kč}}$$

Oceňovaný majetek:

Porovnávací hodnota	10 530 700 Kč
----------------------------	----------------------

C.2.4. Závěrečná analýza obvyklé ceny oceňovaného majetku:

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na hodnotu nemovitých věcí, je návrh obvyklé ceny oceňovaného majetku stanoven s využitím výsledku metody porovnávací, která v tomto případě nejlépe vystihuje podmínky trhu v daném segmentu, a tím i prodejnost daných nemovitých věcí.

Silné stránky:

- Dobrý stavebně technický stav objektu
- Možnost parkování na vlastních pozemcích
- Právně zcela bezproblémový přístup k oceňovanému majetku
- Umístění v klidné lokalitě pro bydlení
- Dům má možnost napojení na všechny inženýrské sítě
- Komfortní rozsah příslušenství
- Nadstandardní pozemkové zázemí

Slabé stránky:

- Obec malého občanského významu
- Poměrně velký rozsah majetku s ohledem na velikost poptávky

Obvyklou cenu pozemku p.č. 1149 jehož součástí je stavba č.p. 363, pozemku p.č. 16, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba) a dále pozemků p.č. 13/2, p.č. 14/1, p.č. 15, p.č. 19, p.č. 1150, p.č. 1151, p.č. 1152, p.č. 1165 a p.č. 1170 vč. příslušenství, vše evidováno na LV 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova, obec Lovčice, Jihomoravský kraj, odhadujeme na základě výsledku porovnávací hodnoty ve výši (po mírném zaokrouhlení):

Obvyklá cena	10.500.000 Kč
---------------------	----------------------

Na LV č. 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova je zapsáno zástavní právo smluvní, věcné břemeno zřizování a provozování vedení a rozhodnutí o úpadku. Podrobněji viz LV v příloze znaleckého posudku. Prodejem oceňovaného majetku výše uvedená omezení vlastnického práva, vyjma věcného břemene, zaniknou. Věcné břemeno, které nemá na hodnotu majetku jako celku zásadní negativní dopad a není vzhledem ke svému charakteru samostatně hodnotově analyzováno, je již však zohledněno ve výsledné obvyklé ceně nemovitých věcí. Žádná jiná omezení, rizika a nájemní práva nebyla z dostupných podkladů zjištěna.

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu pozemku p.č. 1149, jehož součástí je stavba č.p. 363 (rod. dům), pozemku p.č. 16, jehož součástí je stavba bez čp/če (jiná stavba) a dále pozemků p.č. 13/2, p.č. 14/1, p.č. 15, p.č. 19, p.č. 1150, p.č. 1151, p.č. 1152, p.č. 1165 a p.č. 1170, vč. příslušenství, vše evidováno na LV 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova, obec Lovčice, Jihomoravský kraj, ve vlastnictví pana Marka Frice, odhadujeme ke dni 21.4.2017 ve výši:

10.500.000,- Kč

Slovy: desetmilionůpětsettisíc korun českých

**Pozn.: 1) V obvyklé ceně nemovitých věcí je již zohledněno věcné břemeno zapsané na LV č. 1136 pro k.ú. Lovčice u Kyjova
2) Ve výsledné obvyklé ceně je již započtena (zohledněna) cena příslušenství**

V Brně dne 30.5.2017

Seznam příloh: 1. Fotodokumentace ze dne 21.4.2017
2. Náhled katastrální mapy + ortofoto
3. Mapy oblasti
4. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1136, k.ú. Lovčice u Kyjova

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 32 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o. ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do I. oddílu seznamu ústavů dne 7.12.1992 (č.j. 701/92-OOD MSpr. ČR), kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady motorových vozidel a tržní oceňování podniků a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, a to rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. 5/2013-OSD-SZN/6 ze dne 4.2.2013.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 129/17 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o.

Odměna účtována příloženou fakturou.

Ing. Eva Škabrahová

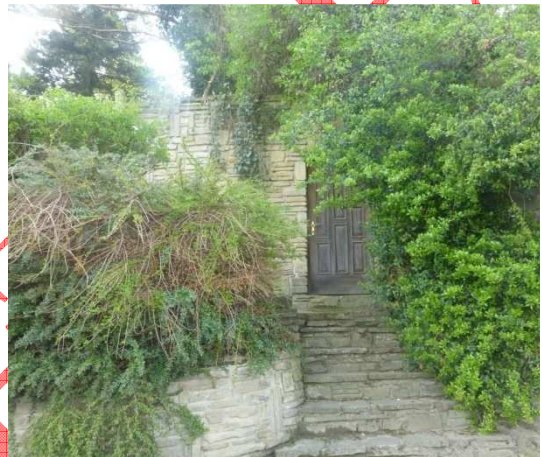
zodpovědný zpracovatel posudku a osoba oprávněná ke stvrzení posudku a podat případné vysvětlení

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA

vedoucí znaleckého ústavu

Fotodokumentace ze dne 21.4.2017





EL.

Náhled katastrální mapy + ortofoto



Mapy oblasti

