

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1051-152/12

O ceně rodinného domu č.p. 172 na parc.č.st. 135/2 a zeměd.stavení bez čp/če na parc.č.st. 72/2 včetně pozemků parc.č.st. 72/2 a parc.č.st. 135/2 v obci Mikulovice a k.ú. Mikulovice u Znojma, okr. Znojmo



Objednatel znaleckého posudku:

**Exekutorský úřad Třebíč,
JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
67401 Třebíč**

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny výše uvedených
nemovitostí pro exekuční účely

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 23.10.2012 znalecký posudek vypracovala:

**Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice**

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích, 29.10.2012

Výtisk C

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí, t.j. rodinného domu č.p. 172 na parc.č.st. 135/2 a zeměd.stavení bez čp/če na parc.č.st. 72/2 včetně pozemků parc.č.st. 72/2 a parc.č.st. 135/2 v obci Mikulovice a k.ú. Mikulovice u Znojma, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou, v červnu 2012. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 23.10.2012. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 172 na parc.č.st. 135/2 a zeměd.stavení bez čp/če na parc.č.st. 72/2 včetně pozemků parc.č.st. 72/2 a parc.č.st. 135/2
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Mikulovice u Znojma
671 33 Mikulovice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Mikulovice
Katastrální území: Mikulovice u Znojma
Počet obyvatel: 627
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.10.2012.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Usnesení o ustanovení znalce v exekučním řízení a uložení vypracování posudku o obvyklé ceně předmětných nemovitostí - jednací číslo 042 EX 104/05-62
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 262 pro obec Mikulovice a k.ú. Mikulovice u Znojma, vyhotovený dálkovým přístupem dne 19.4.2012, obsahující v části A - údaje o vlastnicích nemovitostí a vlastnickém režimu, v části B - údaje o oceňovaných nemovitostech, v části B1 a F - bez zápisu, v části C - omezení vlastnického práva nařízením exekuce, zástavním právem exekutorským, zástavním právem soudcovským a exekučním příkazem k prodeji nemovitostí, v části D - jiné zápisy (změna výměr obnovou operátu, nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav.práva doručen 12.1.2012), v části E - údaje o nabývacím titulu
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Mikulovice u Znojma
4. Půdorys 1.NP rod. domu č.p. 172
5. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém
6. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
7. K zaměření nemovitosti byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
8. Informace z internetových stránek - www.sreality.cz
9. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2012, v.3.0.65.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k rodinnému domu č.p. 172, postavenému na parc.č.st. 135/2 a k zeměd.stavení bez čp/če na parc.č.st. 72/2 v obci Mikulovice a k.ú. Mikulovice u Znojma, okr.Znojmo, včetně pozemků parc.č.st. 135/2 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 122 m²) a parc.č.st. 72/2 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 161 m²) je na základě nabývacího titulu (zde Smlouva o převodu nemovitosti RI 1959/1989 Kupní smlouva ze dne 6.11.1989 registrovaná dne 6.11.1989) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 262 pro obec Mikulovice a k.ú. Mikulovice u Znojma, okr.Znojmo, ve prospěch

**Petříček Karel a Reinkeová Ludmila, Kravsko 22, 671 51 Kravsko, Mikulovice 172, 971 33 Mikulovice u Znojma
r.č. 681111/1043,705215/4714**

jako společné jmění manželů (SJM)

Toto vlastnické právo není v době ocenění omezeno žádným věcným břemenem.

6. Dokumentace a skutečnost

K vypracování znaleckého posudku byla předložena dokumentace, jak výše uvedeno. Nebyla předložena žádná projektová dokumentace, pouze půdorys 1.NP rod. domu č.p. 172. Ocenění tedy vychází ze stavu nemovitostí, jenž byl zjištěn při zaměření dne 23.10.2012, k ocenění je přikročeno na základě zjištěného způsobu užívání nemovitostí, zjištěného provedení, dispozice a technického stavu.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitostí obvyklou cenou.

Součástí znaleckého posudku je rovněž stanovení ceny administrativní dle platného oceňovacího předpisu, v tomto případě se jedná o oceňovací vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb.. Hlavní stavbou nemovitostí je dům č.p. 172 na parc.č.st. 135/2, jenž má vliv na určení koeficientů K_i a K_p a který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zaříděn jako dům rodinný. Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1100 m³, a bude tedy oceněn porovnávacím způsobem podle § 26a cit.vyhl. Vedlejší stavba (zeměd.stavení bez čp/če na parc.č.st. 72/2), která tvoří příslušenství rod. domu a její zastavěná plocha je menší než 100 m², ale větší než 25 m², bude oceněna dle § 7 a příl.č. 8 cit.vyhl. Opatření bude stanoveno analytickou metodou. Venkovní úpravy jsou součástí ceny rodinného domu - nebudou oceněny samostatně. Stavební pozemky parc.č.st. 72/2 a parc.č.st. 135/2 budou oceněny podle § 28 odst. 1 a 2 a příl.č.21 k cit.vyhl..

Stanovení obvyklé ceny daných nemovitostí bude provedeno na základě :

- metoda porovnání tržních hodnot (inzerovaných cen)

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované nemovitosti - rodinný dům č.p. 172 na parc.č.st. 135/2 a zeměd.stavení bez čp/če na parc.č.st. 72/2 - jsou situovány v severní části zastavěného území obce Mikulovice, v neuspořádané vesnické zástavbě. Rod. dům je částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1.NP), má jedno nadzemní podlaží, vyžděný je ze smíšeného zdiva, zastřešení je provedeno sedlovou střechou (pod střechou pouze půdní prostor, bez podkroví), nad verandou střecha plochá. Hlavní vstup do rod. domu a okna z obyt.pokojů a kuchyně jsou orientovány na SV. Dům sestává ze 3 obytných místností, kuchyně, koupelny, komory, chodby a verandy, ve které se nachází závětrí, chodba se schodištěm do 1.PP a WC. V 1.PP se nachází kotelna a uhelna.

Nemovitost je zásobována vodou z kopané studny, jenž se nachází ve sklepě rod. domu, teplá voda zajištěna el. bojlerem. Odpadní vody z nemovitosti jsou svedeny do žumpy, která je umístěna na pozemku parc.č.st. 72/2 - před zeměd.stavením. Dům je napojen na zemní plyn, HUP osazen ve zděném pilíři u SV průčelí rod. domu. V nemovitosti jsou rozvody el. energie 220/380 V. Vytápění je ústřední, zajištěno plyn.kotlem.

Rodinný dům byl postaven dle sdělení majitelky cca v 30 tých letech minulého století. V roce 1990 byla přistavěna veranda a provedena částečná modernizace domu, v roce 1992 byl do domu zaveden zemní plyn, v roce 1995 byla provedena čelní fasáda domu. Nebyla provedena zásadní modernizace ani obnova prvků dlouhodobé životnosti.

Plocha dvorku (po SZ straně rod. domu) je zpevněna betonovou dlažbou. SV hranice dvorku je oplocena dřevěným prkenným plotem, ve kterém jsou osazena plotová vrátka stejného provedení.

Zemědělské stavení bez čp/če na parc.č.st.72/2 je nepodsklepené, jednopodlažní, zastřešení pultovou střechou, vyzděné z cihel. Postaveno bylo cca před 40 lety.

Na pozemku parc.č.st. 72/7 je žumpa, do které jsou svedeny odpadní vody z rod. domu č.p. 172. Na pozemek je zavedena voda ze studny, která je umístěna ve sklepě rod. domu č.p. 172. Stavení je napojeno na el. energii 220/380 V.

SZ a JZ hranice pozemku parc.č.st. 72/2 je oplocena plotem zděných z vápenopískových cihel neomítnutých. V plotě na JZ hranici jsou osazena dvoukřídlová vjezdová vrata. Plocha před zeměd.stavením je rozdělena plotem dřevěným prkenným.

V lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost, se nevyskytují negativní vlivy. Poloha není zatížena problémovými sousedy, ani jinými nepříznivými vlivy z titulu osídlení.

Obec Mikulovice (627 obyv.) leží 15 km na sever od centra Znojma. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou. V obci je mateřská škola i základní škola, ordinace praktického lékaře. V obci jsou veškeré inž.sítě (vyjma veř.kanalizace).

8. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 172

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zeměd.stavení bez čp/če

1.2.2. Studna kopaná

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 135/2

2.2. Pozemek parc.č.st. 72/2

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1.Porovnávací metoda

1. Rodinný dům č.p. 172 s přísl. (zeměd.stavení bez čp/če) včetně pozemků parc.č.st. 135/2 a parc.č.st. 72/2

D. Rekapitulace

E. Závěr

F. Znalecká doložka

G. Seznam příloh

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 172

Popis:

Předmětem ocenění je rodinný dům č. pop. 172, jenž se nachází postaven na pozemku parc.č.st. 135/2 v obci Mikulovice. Jedná o dům částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, zastřešení je sedlovou střechou (nad verandou střecha plochá). Dům byl postaven cca ve 30tých letech minulého století, v roce 1990 dům prošel částečnou modernizací, v roce 1992 byl do domu zaveden zemní plyn, v roce 1995 byla provedena fasáda čelního průčelí domu.

Dispoziční řešení: Hlavním vchodem, jenž se nachází v závětrí verandy přistavěné u SZ průčelí rod. domu, vejde se do vstupní chodby, ve které se nachází schodiště do 1.PP a WC. Po levé straně vstupní chodby je vchod do chodbičky, po jejíž levé straně se nachází vchod do kuchyně a vchod do koupelny. V čele chodbičky je vstup do obývacího pokoje, jenž je průchozí do dalších dvou pokojů. Okna ze všech místností vedou na SV. V chodbičce je menší komora. V 1.PP se nachází kotelná a bývalá uhelna. Do půdního prostoru je vstup pouze z venkovního prostoru po žebříku.

Základy jsou patrně betonové proložené kamenem bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné kce jsou vyžděny ze smíšeného zdiva na tl. 50 cm, je patrná vlhkost zdiva. Zastropení je dřevěné trámové s rovným podhledem, zastřešení je provedeno sedlovou střechou s krovem dřevěným, nad verandou střecha plochá. Střešní krytina je z pálených tašek, jenž jsou rozvolněné - střechou zatéká. Pultová střecha má krytinu živičnou. Klempířské kce jsou z pozink.plechu. Vnitřní i venkovní omítky jsou vápenné štukové. V kuchyni a v koupelně je keramický obklad stěn. Schodiště do 1.PP je betonové. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená - netěsní, dveře jsou plně hladké. Podlahy obytných místností jsou betonové + PVC, v chodbě je beton + PVC, v koupelně a na WC je keram.dlažba, v 1.PP je beton. Bleskosvod není osazen. Je proveden rozvod studené i teplé vody - ze studny ve sklepě, Darling osazen rovněž ve sklepě - havarijní stav, zdrojem teplé vody je el. bojler osazený ve sklepě - špatný stav. El.energie je zavedena světelná i motorová - špatný stav, je provedeno odkanalizování do žumpy na parc.č.st. 72/2. Dům je napojen na zemní plyn. Vytápění domu je ústřední - zajištěno plynovým kotlem (osazen ve sklepě), radiátory osazeny žebrové. V koupelně je smaltovaná vana a umyvadlo. V domě je splachovací záchod. Další vybavení se v oceňovaném rod. domě nevyskytuje.

Z výše uvedeného o stavebním řešení a konstrukčním provedení domu je patrné, že v souladu s ustanovením § 3 písmena c) vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. se jedná o stavbu rodinného domu (objekt je určen k bydlení, nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví, jedno podzemní podlaží, podlahová plocha určena k bydlení je dominantní - dům není užíván k jiným účelům).

Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1 100 m³, jeho ocenění je tedy provedeno porovnávacím způsobem dle § 26a k vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

Index konstrukce a vybavení: (příl.č. 20a, tab.č.2)

1. Druh stavby

samostatně stojící;

2. Provedení obvodových stěn

smíšené zdivo;

3. Tloušťka obvod. stěn

50 cm;

4. Podlažnost

hodnota od 1 do 2 (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

přípojka elektro (220/380 V), studna, žumpa, zemní plyn;

6. Způsob vytápění stavby

ústřední;

7. Základní příslušenství v RD

koupelna a WC;

8. Ostatní vybavení v RD

rod. dům nemá další vybavení;

9. Venkovní úpravy

minimálního rozsahu - uvedeny jsou v celkovém popisu nemovitosti;

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství RD

zastavěná plocha zeměd.stavení je větší než 25 m² - je oceněno samostatně;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

do 300 m² - parc.č.st. 135/2 má výměru 122 m², parc.č.st. 72/2 má výměru 161 m²;

12. Kritérium jinde neuvedené

na oceň. dům nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu kce a vybavení, jenž by měly vliv na jeho cenu;

13. Stavebně-technický stav

RD zařazují do kategorie stavba ve špatném stavu - předpoklad provedení rozsáhlejších staveb. úprav (provedení odizolování domu, výměna střešní krytiny, výměna prvků krátkodobé životnosti).

Index polohy: (příl.č. 18a, tab.č. 4)

1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského

obec Mikulovice je obcí bez většího významu;

2. Poloha nemovitosti

RD je postaven uvnitř zastavěného území obce Mikulovice;

3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti

okolní zástavba rodinnými domy;

4. Obchod, služby, kultura v obci

v obci Mikulovice se nachází 1 obchod smíšeného zboží, kulturní dům a restaurace;

5. Školství a sport v obci

v obci Mikulovice je základní škola II.st., MŠ a hřiště;

6. Zdravotní zařízení v obci

v obci je ordinace praktického lékaře;

7. Veřejná doprava

dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou regionální dopravou, četnost spojů každé dvě hodiny;

8. Obyvatelstvo

v této lokalitě je nižší hustota obyvatel, nevyskytují se zde žádné záporné vlivy z titulu osídlení;

9. Nezaměstnanost v obci a okolí

v současné době se daný region potýká s vyšším stupněm nezaměstnanosti, nezaměstnanost je v Mikulovicích větší než je průměr v kraji (v prosinci 2011 byla nezaměstnanost v Mikulovicích 18,6 %, na okrese Znojmo 14,1 %, v Jihomoravském kraji 9,8 %), v okolí jsou omezené pracovní možnosti;

10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti

změny v okolní zástavbě nejsou v nejbližším období očekávány; je předpoklad zachování stávajícího stavu a významu tohoto obytného souboru;

11. Vlivy neuvedené

na danou oceň. nemovitost nepůsobí žádné jiné vlivy z titulu polohy, jenž by měly dopad na její cenu;

Index trhu s nemovitostmi: (příl.č. 18a, tab.č.1)

1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi

s ohledem na celkovou špatnou ekonomickou situaci jsou nemovitosti obecně hůře obchodovatelné, v daném regionu je vyšší procento nezaměstnanosti, lze hovořit o situaci, kdy poptávka je nižší než nabídka;

2. Vlastnictví nemovitostí

oceň. RD je postaven na vlastním pozemku;

3. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nemovitosti nepůsobí žádné negativní okolnosti z titulu právních vztahů;

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 247 Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Plocha	[m ²]
1.PP:	2,81x7,20+3,44x3,11 =	30,93 m ²
1.NP:	19,50x4,60+4,70x1,30+2,50x0,40 =	96,81 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	30,93 m ²	2,55 m
1.NP:	96,81 m ²	2,86 m

Obestavěný prostor:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
spodní stavba:	(2,81x7,20+3,44x3,11)x(0,10+1,90) =	61,86 m ³
vrchní stavba:	(19,50+4,60+4,70x1,30+2,50x0,40)x(0,65÷2+2,56+0,30) =	99,40 m ³
zastřešení:	(17,00x4,60+4,70x1,30)x2,50÷2 =	105,39 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		266,65 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	96,81 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	127,74 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,32	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 80 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \times 0,70 = \mathbf{0,419}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - uvnitř souvisle zastavěného území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola	II	0,00
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index trh s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,419 \times 0,980 \times 0,950 = \mathbf{0,390}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 3\,247 \text{ Kč/m}^3 \times 0,390 = 1\,266,33 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU \times OP = 1\,266,33 \text{ Kč/m}^3 \times 266,65 \text{ m}^3 = 337\,666,89 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \underline{\underline{\mathbf{337\,666,89 \text{ Kč}}}}$$

1.2. Příslušenství

1.2.1. Zeměd.stavení bez čp/če

Popis:

Jedná se o ocenění zeměd.stavení bez čp/če, které je postaveno na parc.č.st. 72/2. Stavení tvoří příslušenství rod. domu č.p.172. Stavení není podsklepeno, je jednopodlažní, vyzděno z cihelného zdiva na tl. 45 cm, zastřešení pultovou střechou s dřevěným krovem. Postaveno bylo cca před 40 lety.

Stavení je založeno patrně na betonových základech proložených kamenem, bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou vyzděny z cihelného zdiva na tl. 45 cm (cihly pálené a vápenopískové). Zastropení chybí, střecha pultová, střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce z pozink. plechu. Vrata jsou osazena plechová dvoukřídllová, okno ocel. tabulkové. Omítky chybí. Podlaha je z dusané hlíny. Do objektu je zavedena el. energie 220/380 V - havarijní stav. Další vybavení oceň. stavení nemá.

Zastavěná plocha zeměd. stavení je menší než 100 m² a tvoří příslušenství stavbě hlavní (zde rod.dům č.p. 172), splňuje tedy definici vedlejší stavby podle § 2 odst. b) vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyh.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb. a bude oceněno podle § 7 a příl.č. 8 k cit.vyhl. Vlastní ocenění je provedeno dle obest. prostoru v m³, vypočteného z rozměrů naměřených při místním šetření. K této hodnotě je přiřazena základní cena podle typu stavby a podle příl.č.8 cit.vyhl., upravena koeficienty K_4 , K_5 , v konečné fázi potom též koeficienty K_i a K_p . Koef. vybavenosti K_4 je vypočten na základě porovnání znaků na objektu se vyskytujícími se znaky a vybavením dle příl.č. 8 k cit.vyhl. Koeficienty K_5 , K_i a K_p jsou dány vyhláškou (příl.č. 14, 38 a 39). Takto vypočtená cena je potom upravena opotřebením, které je vypočteno analytickou metodou a odpovídá horšímu stavu objektu, na němž je patrná zanedbaná údržba.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
Podkroví:	1.nadz. podlaží
Krov:	nemá podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	neumožňující zřízení podkroví
	1274

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	7,00x5,22x2,20	=	80,39 m ³
zastřešení	7,00x5,22x0,98÷2	=	17,90 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	80,39 m ³
zastřešení	Z	17,90 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		98,29 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové bez izolace	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	pultová střecha, dřevěný krov	S	100
5. Krytina	pálená taška	S	100
6. Klempířské práce	z pozink. plechu	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dvoukřídllová plechová vrata	S	100
10. Okna	ocel. tabulkové	S	100
11. Podlahy	dušaná hlína	P	100
12. Elektroinstalace	světelná i motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10

6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					69,67

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	10,19	40	80	50,00	5,0950
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	45,64	40	80	50,00	22,8200
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	10,48	40	60	66,67	6,9870
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	11,63	40	50	80,00	9,3040
6. Klempířské práce	S	1,70	100,00	1,00	1,70	2,44	40	50	80,00	1,9520
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,31	40	60	66,67	2,8735
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,58	40	45	88,89	1,4045
11. Podlahy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	5,41	40	40	100,00	5,4100
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80	8,32	40	40	100,00	8,3200
Součet upravených objemových podílů:				69,67		Opotřebení:				64,1660

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		x	0,6967
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		x	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		x	2,1030
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		x	0,8880

Základní cena upravená:	[Kč/m³]	=	1 382,38
Plná cena:	98,29 m ³ x 1 382,38 Kč/m ³	=	135 874,13 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 64,1660 %

Úprava ceny za opotřebení	-	87 184,99 Kč
---------------------------	---	--------------

Zeměd.stavení bez čp/če - zjištěná cena	=	<u>48 689,14 Kč</u>
--	----------	----------------------------

1.2.2. Studna kopaná

Popis:

Jedná se o ocenění kopané studny, jenž se nachází ve sklepě rod. domu č.p. 172. Hloubka studny je 6 m. Stáří studny je cca 80 let, její celkovou životnost uvažuji 100 let. Opotřebení je stanoveno lineární metodou. Ocenění studny je provedeno dle § 9 a příl.č.10 cit.vyhl..

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Studna § 9

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 6,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 10:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m x 1 950 Kč/m

další hloubka: 1,00 m x 3 810 Kč/m

+ 9 750 Kč

+ 3 810 Kč

= **13 560 Kč**

Základní cena celkem:

Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):

x 0,8500

Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):

x 2,3230

Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

x 0,8880

Plná cena:

= **23 776,11 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \times S \div PCŽ = 100 \% \times 80 \div 100 = 80,000 \%$

- 19 020,89 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena

= **4 755,22 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 135/2

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č.st. 135/2 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra pozemku je 122 m². Na pozemku se nachází postaven rodinný dům č.p. 172, část pozemku tvoří plocha dvorku. Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb., a to s ohledem, že obec Mikulovice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Mikulovice (627 obyv.) představuje 35,- Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 7 %, jelikož pozemek nelze napojit na veř.kanalizaci a zvýšení o 10 %, protože pozemek lze napojit na plynovod. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - pozemek se nenachází v nevýhodně položených částech obce, lze jej napojit na veškeré inž.sítě (vyjma kanalizace), nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nejsou ztížené základové podmínky, pozemek je rovinný, není omezeno užívání pozemku, nevyskytují se negativní vlivy okolí. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p, odvozenými od charakteru hlavní stavby na pozemku postavené (zde dle rodinného domu).

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:	
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	3 %
Zdůvodnění použití přírážek a srážek: Obec Mikulovice je obcí bez většího významu, poloha pozemku nedává důvod k úpravě ceny pozemku dle pol.č. 1.2., pozemek není zastavěn stavbou s komerční využitelností a nelze upravit cenu pozemku ani dle pol.č. 1.4..	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8880
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35	1,00	2,1550	0,8880	3,00	68,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 135/2	122,00	68,99	8 416,78
Stavební pozemek - celkem					8 416,78

Pozemek parc.č.st. 135/2 - zjištěná cena = **8 416,78 Kč**

2.2. Pozemek parc.č.st. 72/2

Popis:

Jedná se o pozemek parc.č.st. 72/2 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra pozemku je 161 m². Na pozemku se nachází postaveno zemědělské stavení bez čp/če, část pozemku tvoří plocha nezpevněná plocha. Pozemek má charakter pozemku stavebního (resp. zastavěného) a bude tedy oceněn dle § 28 odst. 1 a 2 vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb. a vyhl.č. 387/2011 Sb., a to s ohledem, že obec Mikulovice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Mikulovice (627 obyv.) představuje 35,- Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 7 %, jelikož pozemek nelze napojit na veř.kanalizaci a zvýšení o 5 %, protože pozemek lze napojit na plynovod (plné zvýšení o 10 %, jak uvádí vyhl., v tomto případě neuvažuji s ohledem na případné náklady na zbudování plyn. přípojky). Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - pozemek se nenachází v nevýhodně položených částech obce, lze jej napojit na veškeré inž.sítě (vyjma kanalizace), nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nejsou ztížené základové podmínky, pozemek je rovinný, není omezeno užívání pozemku, nevyskytují se negativní vlivy okolí. Cena pozemku bude dále upravena koeficienty K_i a K_p , odvozenými od charakteru hlavní stavby, ke které tvoří stavba na pozemku postavená příslušenství (zde dle rodinného domu).

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:	
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	5 %
Úprava cen:	-2 %
Zdůvodnění použití přírážek a srážek: - viz ocenění pozemku parc.č.st. 135/2	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8880
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35	1,00	2,1550	0,8880	-2,00	65,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastav. plocha a nádvoří	st. 72/2	161,00	65,64	10 568,04
Stavební pozemek - celkem					10 568,04

Pozemek parc.č.st. 72/2 - zjištěná cena = **10 568,04 Kč**

Rekapitulace admin.cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 172	337 666,90 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Zeměd.stavení bez čp/če	48 689,10 Kč
1.2.2. Studna kopaná	4 755,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	391 111,20 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek parc.č.st. 135/2	8 416,80 Kč
2.2. Pozemek parc.č.st. 72/2	10 568 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	18 984,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	410 096,- Kč
--	---------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **410 100,- Kč**

slovy: *Čtyřistadesettisícjedensto Kč*

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1. Porovnávací metoda

RD č.p. 172 včetně přísl. (zeměd. stavení bez čp/če) a pozemků p.č.st. 135/2 a p.č. 72/2

Soubor srovnatelných nemovitostí byl získán z inzerce realitních kanceláří na Internetu.

Posuzovaná nemovitost – rodinný dům č.p. 172 postavený na pozemku parc.č.st. 135/2 - byla porovnávaná jako celek spolu s příslušenstvím (zeměd.stavením bez čp/če na parc.č.st. 72/2) i s pozemky parc.č.st. 135/2 a parc.č. 72/2

Seznam porovnatelných nemovitostí:

1. Rodinný dům 4+1, Oleksovice

Rodinný dům 4+1 v obci Oleksovice, okres Znojmo. CP se zahradou 474 m². Dům je v původním stavu určen k celkové rekonstrukci nebo demolici. K domu náleží dvorek, kůlna a zahrada. Klidná část obce. Inženýrské sítě na ulici. Obec Oleksovice vzdálená 20 km od Znojma. Místo vhodné k bydlení nebo rekreaci.

Plocha parcely: 474 m²
Zastavěná plocha: 180 m²



Inzerovaná cena : **200 000,- Kč (sleva z původních 300 000,- Kč)**

2. Rodinný dům 2+1, Morašice

Dům vesnického typu v Morašicích. Dům je dispozičně 2+1 s možností velké rekonstrukce a rozšíření obytného prostoru. Průjezdem se dostanete na dvorek, který je typicky vesnický dlážděný různě velkými kameny. Dvůr je uzavřený, je zde stodola, dva chlévy, klenutý sklep, letní kuchyně s komorou. Dům je vhodný po rekonstrukci k bydlení nebo jako chalupa. Zahrada je zatravněná s ovocnými stromky.

Plocha parcely: 730 m²
Zastavěná plocha: 384 m²



Inzerovaná cena : **390 000,- Kč**

3. Rodinný dům 2+1, Trstěnice

Přízemní RD o velikosti 2+1, s možností rozšířit na 3+1, vše funkční, vhodná modernizace a rekonstrukce. Budova suchá, omítky vápenné, střecha sedlová v dobrém stavu, stropy dřevěné omítnuté a z menší části zděné klenuté, podlahy dřevěné i betonové, okna a dveře jsou starší dřevěné. Veškeré rozvody vody, odpadu, elektřiky a plynu jsou funkční. Ve dvoře jímka, topení WAW a na TP. Vhodné vybudovat ÚT a s ohřevem TUV. Objekt je v udržovaném stavu, dílčí rekonstrukce: přípojka plynu, nová vnitřní elektro rozvodná skříňka s jističi, novější WC, nová polovina střechy. Z ulice vejde do předsíně o výměře 10 m², která je průchozí do dvora. Z předsíně vlevo je pokoj 12,5 m², napravo velký pokoj 26 m², dále vlevo kuchyňka 7 m², na konci předsíně je v rohu umístěna toaleta. Při vchodu do dvora vpravo je komora 9 m². K RD patří oplocená předzahrádka a zahrada, 2 vjezdy, 2 vedlejší objekty.

Plocha parcely: 655 m²

Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : **404 000,- Kč**



4. Rodinný dům 2+1, Rozkoš

Chalupa v obci Rozkoš v oblasti Jevišovické přehrady o velikosti 2+1 je napojena na elektřinu, vodu i kanalizaci (přípojka již hotova). Na domě je zavedený plyn. Je zde nová voda v plastu, částečně nová el., dům je nově odizolován a částečně nové podlahy. Ohřev vody je el. bojlerem. Zahrádka s vlastní studnou.

Plocha parcely: 183 m²

Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : **459 000,- Kč (včetně provize)**



5. Rodinný dům 2+1, Rudlice

Starší rodinný dům, nacházející se v klidné části Rudlic, obce vzdálené 11 km severně od Znojma. Dům je umístěný v pravidelné řadové zástavbě, je nepodsklepený, se sedlovou střechou, dispozice 2+1. Vstup do domu je krytým průjezdem. Obytná část sestává ze vstupní chodby, kuchyně, spíže, dvou obytných místností a koupelny s vanou a WC. Vytápěn je plynovými WAW. Za domem je menší uzavřený dvůr s hospodářskou budovou (bývalé chlívky). Před domem se nachází malá zahrádka (pronajata od obecního úřadu). Dům je napojen na všechny IS a je určený k rekonstrukci.

Plocha parcely: 297 m²

Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : **490 000,- Kč (včetně provize a poplatků)**



6. Rodinný dům 4+1, Mikulovice

RD 4+1 v řadové zástavbě na okraji městečka. Po vstupu do domu se nacházíme v zádveří, na které navazuje chodba, jež přechází ve vchody do jednotlivých místností přízemní obyvatelné části domu o velikosti 4+1. Dispoziční řešení: dětský pokoj, kuchyně, ložnice, koupelna s komorou, obývací pokoj a další obytná místnost. Z chodby se vchází na dvorek, který přechází v zahradu. K domu náleží sklepní prostory o velikosti 15 m². Nemovitost je určena k rekonstrukci. Je zde možnost ponechání částečného vybavení domu dle dohody s majitelem. Druh objektu: cihla. Okna dřevěná, střecha šikmá sedlová. O vytápění domu se stará kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Dům je napojen na obecní vodovod i vlastní studnu. Odpady: jímka. K domu náleží zahrada o výměře 100 m². Pozemek je oplocen. Další: garáž, místo k parkování ve dvoře, kůlna, chlěvy.

Plocha parcely: 232 m²

Zastavěná plocha: 132 m²

Inzerovaná cena : **499 000,- Kč (včetně provize a poplatků)**

7. Rodinný dům 3+1, Skalice

Samostatně stojící rodinný dům 3+1 v obci Skalice (okres Znojmo). Nemovitost je situována na okraji obce, v klidné části. Po vstupu do domu se nacházíme v zádveří, na které navazuje chodba, jež přechází ve vchody do jednotlivých místností přízemní obyvatelné části domu o velikosti 3+1. Dispoziční řešení: kuchyně, komora, obývací pokoj, ložnice, další obytná místnost, koupelna, toaleta. Je zde možnost ponechání částečného vybavení domu dle dohody s majitelem. O vytápění domu se starají kamna na tuhá paliva, plynová kamna WAW. Dům je napojen na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku.

Plocha parcely: 244 m²

Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : **599 000,- Kč (včetně provize a poplatků)**



Porovnání

	Srovnatelné nemovitosti						
	č.1	č.2	č.3	č.4	č.5	č.7	č.6
Základní údaje :							
Inzerovaná cena (Kč)	200 000,- (sleva)	390 000,-	404 000,-	459 000,- (vč. provize)	490 000,- (vč. provize)	499 000,- (vč. provize)	599 000,- (vč. provize)
Místnosti	4+1	2+1	2+1	2+1	2+1	4+1	3+1
Plocha pozemku (m ²)	474	730	655	183	297	132	244
Zdroj porovnání	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet
Korekce ceny	0,85	0,90	0,90	0,80	0,80	0,80	0,80
Uprav. cena (Kč)	170 000,-	351 000,-	364 000,-	367 000,-	392 000,-	399 000,-	479 000,-
Kvalitat. parametry:							
Vzdálenost od oceň.nemovit. (km)	15	12	12	15	3	0	14
Napojení na IS	veškeré před domem	el., studna, žumpa	vodovod, el., plyn, jímka	veškeré	veškeré	vodovod, el. studna, jímka	vodovod, el., septik, plyn
Technický stav	určen k rekonstr..	určen k rekonstr..	určen k rekonstr.	dobrý	určen k rekonstruk.	určen k rekonstruk.	dobrý
Příslušenství	kůlna	stodola, 2 chlévy, sklep, letní kuchyň	2 vedlejší stavby	neuvedeno	hospodářská budova	kůlna, chlévy, garáž	neuvedeno
Výběr reprezentanta					XXX		

Vyhodnocení

Oceňovaná nemovitost se dosti přibližuje technickým stavem, polohou, příslušenstvím a výměrou pozemků srovnatelné nemovitosti č. 5, která má však o 1 obyt. místnost méně, ale lze ji napojit na veškeré inž. sítě. Po zvážení všech okolností se domnívám, že hodnota oceň. nemovitostí jako celku stanovená na základě porovnávací metody by mohla činit 390 000,- Kč.

Obvyk. cena RD č.p. 172, zeměd.stavení bez čp/če s pozemky parc.č.st. 135/2 a parc.č. 72/2.
390 000,- Kč

D. Rekapitulace

Nemovitost	Administrativní cena (Kč)	Obvyklá cena (Kč)
RD č.p.172 a zeměd.stavení bez čp/če včetně pozemků parc.č.st. 135/2 a parc.č. 72/2	410 100,-	390 000,-

Závěrečná analýza

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k daným nemovitostem, které nemohou být vystiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj.např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občan.vybavenost, životní prostředí apod. Odhad tržní hodnoty je stanovený na podkladě porovnávací metody. Výpočet věcné hodnoty nebyl v tomto případě proveden, jelikož nemá patřičnou vypovídající schopnost a účastníci obchodů k ní jen zřídka přihlížejí, a to pouze okrajově. Výnosová hodnota nebyla rovněž použita, protože obdobné objekty není v dané lokalitě obvyklé pronajímat a není proto možno dohledat obvyklé nájemné, výnosová hodnota vypočítaná na základě fiktivního nájemného by nebyla průkazná. Při vlastním odhadu tržní hodnoty se orientujeme na hodnotu stanovenou z porovnání a největší váhu přikládáme vlastnímu průzkumu trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Silné stránky:

- nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
- obec vzdálená 15 km od Znojma

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace
- objekty v horším technickém stavu - nutnost investic do oprav a modernizace
- vyšší morální opotřebení

Lze konstatovat, že dle dostupných podkladů a informací se kromě uvedených skutečností nevyskytují žádné další výrazné vlivy, které by znehodnotily oceňované nemovitosti.

Návrh obvyklé ceny daných nemovitostí pro účel exekučního řízení odhaduji na:

390 000,- Kč

slovy: třístadevadesáttisíc korun českých (Kč)

E. Závěr

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Rodinného domu č.p. 172 postav.na parc.č.st. 135/2,
zeměd.stavení bez čp/če postav.na parc.č.st. 72/2
v obci Mikulovice a k.ú. Mikulovice u Znojma, okr.Znojmo,
včetně pozemků parc.č.st. 135/2 a parc.č. 72/2 tamtéž
dle LV č.262**

ke dni 23.10.2012

Na základě provedené detailní analýzy, s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitostí pro účel exekučního řízení ve výši :

Obvyklá cena:

390 000,- Kč

slovy: třístadevadesáttisíc Kč

V Mor. Budějovicích, 29.10.2012

Ing. Martina Dlabajová
1. máje 21
676 02 Moravské Budějovice

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 4.3.2002 č.j. Spr 890/2001 pro základní obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1051-152/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 152/12.

G. Seznam příloh

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 262 pro obec Mikulovice a k.ú. Mikulovice u Znojma
2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Mikulovice u Znojma
3. Fotodokumentace oceň. nemovitostí