

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1234-116/13

O ceně rodinného domu č.p. 244 postav. na parc.č.st. 92 včetně přísl. a pozemku parc.č.st. 92 v obci Blížkovice a k.ú. Ves Blížkovice, okr. Znojmo



Objednatel znaleckého posudku:

**Exekutorský úřad Třebíč,
JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
674 01 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., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 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., podle stavu ke dni 12.9.2013 znalecký posudek vypracovala:

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

Znalecký posudek obsahuje 188 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Mor. Budějovicích 15.9.2013

Výtisk C

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně výše uvedené nemovitosti, t.j. rodinného domu č.p. 244 postav. na parc.č.st. 92 včetně přísl. a pozemku parc.č.st. 92 v obci Blížkovice a k.ú. Ves Blížkovice, okr. Znojmo, byl vyžádán soudním exekutorem JUDr. Ivanou Kozákovou, v červenci 2013. Znalecký posudek má být zpracován podle právního a skutečného stavu ke dni ocenění t.j. k 12.9.2013. Účelem ocenění je zjištění obvyklé ceny pro účel exekučního řízení k výše uvedeným nemovitostem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 244 na parc.č.st. 92 včetně přísl. a pozemku parc.č.st. 92
Adresa předmětu ocenění: k.ú. Ves Blížkovice
671 55 Blížkovice
Kraj: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Obec: Blížkovice
Katastrální území: Ves Blížkovice
Počet obyvatel: 1 218
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 36,6163 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $36,62 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.9.2013 za přítomnosti p. Jany Hrdličkové, bytem Blížkovice 244.

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 830/09-25
2. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 634 pro obec Blížkovice a k.ú. Ves Blížkovice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 8.7.2013, 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 zástavním právem smluvním, zástavním právem exekutorským, nařízením exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitostí, v části D - jiné zápisy (změna výměr obnovou operátu) a v části E - údaje o nabývacím titulu
3. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Ves Blížkovice
4. Skutečnosti a výměry zjištěné znalcem na místě samém
5. Jiné podklady k vypracování tohoto znaleckého posudku nebyly předloženy. Veškeré potřebné údaje k jeho zpracování čerpal znalec z podkladů výše uvedených
6. K zaměření nemovitosti byl použit laserový dálkoměr HILTI PD42; o výsledcích místního šetření byly provedeny příslušné zápisy a nákresy
7. Informace z internetových stránek - [www. sreality.cz](http://www.sreality.cz)
8. Výsledný znalecký posudek byl zpracován za použití platného oceňovacího předpisu na PC pomocí softwarového vybavení NEMExpress AC fy PLUTO-OLT Praha 2013, v.3.1.19.
9. Platným oceňovacím předpisem je vyhl.MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č.456/2008 Sb.,

vyhl.č.460/2009 Sb., vyhl.č.364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2011 Sb. a vyhl.č. 450/2012 Sb. o provedení některých ustanovení zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitostem, t.j. k rodinnému domu č.p. 244, postavenému na parc.č.st. 92 v obci Blížkovice a k.ú. Ves Blížkovice, okr. Znojmo, včetně pozemku parc.č.st. 92 - zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 166 m²) je na základě nabývacího titulu (zde Kupní smlouva V11 2467/1997 ze dne 7.7.1997, právní účinky ke dni 4.8.1997) zapsáno v KN vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj na LV č. 634 pro obec Blížkovice a k.ú. Ves Blížkovice, okr.Znojmo, ve prospěch manželů

**Hrdlička Radoslav a Hrdličková Jana, č.p. 244, 671 55 Blížkovice
r.č. 600701/0141, 645803/0238**

jako SJM (společné jmění manželů) k výše uvedeným nemovitostem

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, ocenění tedy vychází ze stavu nemovitostí, jenž byl zjištěn při zaměření dne 12.9.2013. K ocenění je přikročeno na základě zjištěného způsobu užívání nemovitosti, zjištěného provedení, dispozice a technického stavu.

Vzhledem k účelu zhotovení znaleckého posudku je přikročeno k ocenění nemovitosti 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., vyhl.č. 387/2011 Sb. a vyhl.č. 450/2012 Sb.. Hlavní stavbou nemovitostí je dům č.p. 244, jenž má vliv na určení koeficientů K_i a K_p u pozemku a který je po prověření všech kritérií rozhodných pro ocenění zatříděn jako dům rodinný. Obestavěný prostor rod. domu je menší než 1100 m³, a bude tedy oceněn porovnávacím způsobem podle § 26a cit.vyhl. Vedlejší stavba (kolna, jenž navazuje na obytnou část RD na jeho SZ straně), která tvoří příslušenství rod. domu a jejíž zastavěná plocha je menší než 25 m², nebude oceněna samostatně - je součástí ceny rod. domu. Venkovní úpravy (vodovod. přípojka, vodovod. šachta, plast. jímka, kanal. potrubí, plyn. přípojka včetně skříňky na HUP, zpevněná plocha dvora a plotová vrata dřevěná včetně cihelných pilířků) jsou rovněž součástí ceny rodinného domu - nebudou oceněny samostatně. Stavební pozemek parc.č.st. 92 bude oceněn 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. 244 včetně příslušenství a pozemku parc.č.st. 92 - jsou situovány v západní části zastavěného území Blížkovic, v neuspořádané vesnické zástavbě. K oceň. nemovitosti je přístup po nezpevněné zatravněné ploše vedle místní asfaltové komunikace.

Rod. dům je postaven jako samostatně stojící, je částečně podsklepený - do 1/2 ZP 1.NP, má jedno nadzemní podlaží, vyzděný je převážně z kamenného zdiva, zastřešení je provedeno sedlovou střechou (pod střechou pouze půdní prostor, bez podkroví), nad verandou střecha pultová. Hlavní vstup dřevěnými dvoukřídlými vraty na dvůr oceň. nemovitosti, jenž se nachází před částí JZ průčelí rod. domu, je orientován JV směrem. Dvůr je vydlážděn zámkovou dlažbou, v zadní části dvora je postavena dřevěná pergola, pod níž je venkovní posezení. Do rod. domu se vchází přes zděnou verandu, jenž je postavená uprostřed JZ průčelí domu. Z verandy vstoupíme do chodby, po jejíž levé straně se nacházejí kuchyně (okno na SV - k rybníku). Po pravé straně chodby jsou za sebou dva obytné pokoje - obývací pokoj (okno na SV) a ložnice (okna na JZ - do dvora). V čele chodby (naproti vstupním dveřím z verandy) jsou dveře vedoucí do koupelny s WC.

Na SZ stranu obytné části RD navazuje kolna, do níž se vchází ze dvora nebo z kuchyně. Kolna má převážně kamenné zdivo, je nepodsklepená, jednopodlažní, zastřešení sedlovou střechou. Chybí vnitřní omítky, podlaha z dusané hlíny, 0,40 m pod úroveň terénu dvora. Stropy dřevěné s viditelnými trámy.

Nemovitost je zásobována vodou z veřejného vodovodu (vodoměr umístěn ve vodoměrné šachtě před oceň.nemovitostí na pozemku parc.č. 3005/1, jenž je ve vlastnictví městyse Blížkovic. Teplá voda zajištěna plyn. kotlem, jenž je osazen v koupelně. Odpadní vody z nemovitosti jsou svedeny přes plastovou jímku do veřejné kanalizace. Plastová jímka má kapacitu 500 l, nachází se rovněž na pozemku parc.č. 3005/1 před rod. domem. Dům je napojen na plyn - HUP je osazen v kovové skříňce ve zděném sloupku na napravo od vstupních vrat. V nemovitosti jsou rozvody el. energie 220/380 V. Vytápění je ústřední, zajištěno výše zmiňovaným plyn. kotlem.

Rodinný dům pochází dle sdělení p. Hrdličkové ze 40tých let minulého století. Před 20 lety byly provedeny nové rozvody vody a el.energie, Před 18 lety proběhla modernizace domu - podlahy, kanalizace, nová koupelna. Před 15 lety byla osazena nová plastová okna, před 10 lety byla přistavěna veranda. Před 6 lety bylo provedeno zateplení fasády.

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

Městys Blížkovic (1218 obyv.) leží 25 km na SZ od Znojma a 9 km na JV od Mor.Budějovic. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou i železniční dopravou, je zde mateřská i základní škola, zdravotnické zařízení, lékárna, 2 obchody smíšeného zboží, 3 restaurace, kulturní dům. V obci jsou veškeré inž.sítě.

8. Obsah znaleckého posudku

A. Nález

B. Posudek I. – ocenění podle platného oceňovacího předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 244

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 92

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C1. Hodnota stanovená porovnávací metodou

1. Rodinný dům č.p. 244 na parc.č.st. 92, včetně přísl. a pozemku parc.č.st. 92

D. Rekapitulace

E. Závěr

F. Znalecká doložka

G. Seznam příloh

B. Posudek I. – ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

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., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 244

Popis

Předmětem ocenění je rodinný dům č. pop. 244, jenž se nachází postaven na pozemku parc.č.st. 92 v městysi Blížkovice. Jedná se o dům samostatně stojící. Dům byl postaven dle sdělení majitelky nemovitosti cca před 70 lety, před 20lety započala modernizace domu (došlo postupně k výměně veškerých prvků krátkodobé životnosti), před 10 lety byla přistavěna veranda a před 6 lety byl dům zateplen. Jelikož došlo na rod. domě k stavebním úpravám na více než 50 % objem. podílů, je upravena hodnota koef. stáří s zvýšením o hodnotu 0,02. Rodinný dům je částečně podsklepený (do 1/2 ZP 1.NP), je přízemní, zastřešení je sedlovou střechou bez podkroví.

Dispoziční řešení: Do rod. domu se vchází přes zděnou verandu, jenž je postavená uprostřed JZ průčelí domu. Z verandy vstoupíme do chodby, po jejíž levé straně se nacházejí kuchyně (okno na SV - k rybníku). Po pravé straně chodby jsou za sebou dva obytné pokoje - obývací pokoj (okno na SV) a ložnice (okna na JZ - do dvora). V čele chodby (naproti vstupním dveřím z verandy) jsou dveře vedoucí do koupelny s WC. Do půdního prostoru je přístup pouze po žebříku z kolny, jenž navazuje na obytnou část RD. Do sklepa, jenž se nachází pod částí ložnice, se vchází z venkovní části z pozemku ve vlastnictví městysi Blížkovice - dveřmi na JV průčelí domu.

Základy jsou pravděpodobně kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti (je provedeno odvětrání obvodového zdiva kanálky). Svislé nosné kce jsou vyžděny převážně z kamenného zdiva na tl. 60 cm, je provedeno zateplení SV fasády polystyrenovými deskami. Zastropení je dřevěné trámové s rovným podhledem, zastřešení je provedeno sedlovou střechou s dřevěným krovem. Střešní krytina je z pálených tašek, klempířské kce jsou z pozink.plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, venkovní omítky rovněž vápenné. V koupelně a v kuchyni je na části stěn proveden keramický obklad. Okna jsou osazena plastová. Dveře jsou plně hladké náplňové i dřevěné. Podlahy obytných místností jsou plovoucí, v ostatních místnostech je keram. dlažba. Bleskosvod je osazen. Je proveden rozvod studené i teplé vody, zdrojem teplé vody je plyn. kotel osazený v koupelně. El.energie je zavedena světelná i motorová, je provedeno odkanalizování do veřejné kanalizace přes plastovou jímku. Dům je napojen na zemní plyn, vytápění domu je ústřední - plyn.kotel, radiátory deskové. V koupelně je osazena smaltovaná vana, umyvadlo a standardní splachovací záchod. V kuchyni je osazen kombinovaný sporák. 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., vyhl.č. 387/2011 Sb. a vyhl.č. 450/2012 Sb..

Charakteristika kvalitativních pásem pro ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem:

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

0. Typ stavby

typ A - podsklepený do 1/2 ZP 1.NP, se šikmou střechou, zděný;

1. Druh stavby

samostatně stojící RD;

2. Provedení obvodových stěn

převažuje kamenné zdivo, SV obvodová stěna zateplena;

3. Tloušťka obvod. stěn

60 cm;

4. Podlažnost

hodnota více jak 1 do 2 včetně (výpočet níže);

5. Napojení na veřejné sítě (přípojky)

přípojka elektro (220/380 V), voda, kanalizace, plyn;

6. Způsob vytápění stavby

ústřední plynové;

7. Základní příslušenství v RD

standardní - koupelna s 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

zděná kolna, jež navazuje na SZ stranu obytné části RD;

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

do 300 m² - parc.č.st. 92 má výměru 166 m²;

12. Kritérium jinde neuvedené

na cenu oceň. domu nepůsobí žádné další okolnosti z titulu konstrukce a vybavení;

13. Stavebně-technický stav

RD je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou

Index polohy: (příl.č. 18a, tab.č. 4)

1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského

městys Blížkovice je bez většího významu;

2. Poloha nemovitosti v obci

RD je postaven ve vnitřním území obce, mimo centrum;

3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti

okolní zástavba rodinnými domy;

4. Obchod, služby, kultura v obci

v Blížkovicích je několik obchodů se základním sortimentem zboží, restaurace i kulturní zařízení;

5. Školství a sport v obci

v Blížkovicích je mateřská i základní škola, sportoviště;

6. Zdravotnické zařízení v obci

v Blížkovicích jsou ordinace praktických i odborných lékařů, lékárna;

7. Veřejná doprava

dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou (zastávka cca 1 km) i železniční dopravou (zastávka cca 2 km);

8. Obyvatelstvo

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

9. Nezaměstnanost v obci a okolí

v současné době je v Blížkovicích vyšší procento nezaměstnanosti než na okr. Znojmo;

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, lze hovořit o situaci, kdy poptávka je výrazně nižší než nabídka;

2. Vlastnictví nemovitostí

oceň. RD je postaven na vlastním pozemku;

3. Vliv právních vztahů na prodejnost

na prodejnost nemovitosti nepůsobí žádné další vlivy z titulu právních vztahů;

Způsob ocenění tohoto rodinného domu je uveden v § 26a vyhl. MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2011 Sb. a vyhl.č. 450/2012 Sb., a je zřejmý z níže uvedeného.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	70 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 286,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Plocha		[m ²]
1.PP:	2,85*5,55	=	15,82 m ²
1.NP:	16,26*5,31+3,00*2,06	=	92,52 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	15,82 m ²	2,10 m
1.NP:	92,52 m ²	2,72 m

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavba:	16,26*5,31 * (2,31+1,74+1,28+0,53)/4	=	126,49 m ³
vrchní stavba:	16,26*5,31*(2,42+0,30)	=	234,85 m ³
zastřešení:	16,26*5,31*2,24/2+3,00*2,06*0,70/2	=	98,86 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			460,20 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:

ZP1 = 92,52 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:

ZP = 108,34 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,17

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 - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
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 síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
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 - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 70 let: **0,72**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,72 = \mathbf{0,854}$$

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 a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení - ordinace praktického a odborného lékaře a další zařízení	III	0,03
7. Veřejná doprava - dobré dopravní spojení (v dosahu příměstských linek vel. měst)	III	0,04
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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

Index trh s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,854 * 1,080 * 0,900 = \mathbf{0,830}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,286,- \text{ Kč/m}^3 * 0,830 = 2\,727,38 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 2\,727,38 \text{ Kč/m}^3 * 460,20 \text{ m}^3 = 1\,255\,140,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \underline{\underline{\mathbf{1\,255\,140,28 \text{ Kč}}}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek parc.č.st. 92

Popis

Jedná se o pozemek parc.č.st. 92 - zastavěná plocha a nádvoří, který má výměru 166 m². Na pozemku se nachází postaven rodinný dům č.p. 244 s přísl., část pozemku tvoří zpevněná 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., vyhl.č. 387/2011 Sb. a vyhl.č. 450/2012 Sb., a to s ohledem, že obec Blížkovice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků. Základní cena stavebního pozemku pro obec Blížkovice (1218 obyv.) představuje 36,62 Kč/m². Tato cena bude upravena podle příl.č. 21 k cit.vyhl. - snížení o 10 %, protože na pozemek není přístup po zpevněné komunikaci, snížení o 4%, jelikož pzemek je svažité k SV a zvýšení o 10 %, protože pozemek lze napojit na plynovod. Další úpravy ceny nepřipadají v úvahu - pozemek lze napojit na veškeré inž.sítě, nejsou nepříznivé docházkové vzdálenosti od veř.dopravy, nejsou ztížené základové podmínky, pozemek je mírně svažité, není omezeno užívání pozemku. 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	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.7. Svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ:	-4 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	-4 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a využitelnosti stavby na něm postavené, výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přírážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8660
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

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	36,62	1,00	2,1460	0,8660	-4,00	65,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	st. 92	166,00	65,33	10 844,78
Stavební pozemek - celkem					10 844,78

Pozemek parc.č.st. 92 - zjištěná cena = 10 844,78 Kč

Rekapitulace admin.cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům č.p. 244 - obytná část	1 255 140,30 Kč
1. Ocenění staveb celkem	1 255 140,30 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek parc.č.st. 92	10 844,80 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	10 844,80 Kč

Celkem **1 265 985,10 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem	1 265 985,10 Kč
--	------------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 1 265 990,- Kč

slovy: *Jedemiliondvěstěšedesátpěttisícdevětsetdevadesát Kč*

C. Posudek II. – stanovení obvyklé ceny nemovitostí

C 1. Porovnávací metoda

1. RD č.p. 244 p.č.st. 92 včetně přísl. a pozemku p.č.st. 92

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

Seznam porovnatelných nemovitostí:

1. Rodinný dům 2+1, Blížkovice

Starší rodinný dům nacházející se v klidné části Blížkovic je umístěn v nepravidelné řadové zástavbě, je nepodsklepený, se sedlovou střechou. Obytná část domu je dispozice 2+1 a sestává ze vstupní haly, dvou obytných místností, kuchyně, spíže, koupelny s vanou, WC a kotelny. Vytápění i ohřev vody - plynovým kotlem s radiátory, možno kombinovat s kotlem na tuhá paliva. Zleva na obytnou část navazuje garáž a menší hospodářská místnost se vstupem na půdu. Před domem se nachází prostorný, uzavřený dvůr a zděný chlívek. Za domem je terasovitá zahrada o výměře 248 m² a zděná šopa. Nemovitost ke v dobrém stavu, k okamžitému nastěhování.



Plocha parcely: 656 m²

Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : **490 000,- Kč (sleva z původních 549 000,- Kč)**

2. Rodinný dům 5+1, Blížkovice

Vesnický ŘRD (bývalý dvojdomek) 5+1 na okraji městyse Blížkovice, okr. Znojmo. Zastavěná plocha a nádvoří je cca 260m², obytná plocha cca 220m². V domě je započata rekonstrukce - nutné dokončit. Před domem zahrada o výměře 480m² a za domem malý dvorek (30m²) s černou kuchyní a zděným chlívkem. Za domem se dále nachází sad o výměře 530m². Dům je postaven ze smíšeného zdiva, parkování je možné v objektu. Topení je zde ústřední palivové - Petry, voda - 2 vlastní studny, možné napojit na veřejný vodovod, elektřina v současné chvíli odpojena, odpady sváděny do septiku, zavedení kanalizace je v plánu.



Plocha parcely: 740 m² + sad 530 m²

Zastavěná plocha: 260 m²

Inzerovaná cena : **850 000,- Kč**

3. Rodinný dům 4+1, Blížkovice

Rodinný dům o velikosti 4 + 1 v obci Blížkovice. Dům je patrový, v přízemí se nachází vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, technická místnost. Po schodech s dřevěnými nášlapy se dostanete do patra, kde je odpočinkový prostor a 1 pokoj, také půda, která umožňuje další stavební úpravy v podobě podkrovního bydlení. Vytápění - plynový kotel, podlahy jsou betonové v kombinaci s plovoucí podlahou, kobercem, dlažbou. Nemovitost je z 1/3 podsklepena, napojena na veřejný vodovod. Na dvoře je studna. K domu patří garáž, dílna a menší zahrada.

Plocha parcely: 419 m²

Zastavěná plocha: 152 m²

Inzerovaná cena : **1 150 000,- Kč**



4. Dvougenerační rodinný dům 3+1 a 4+1, Blížkovice

Dvougenerační RD 3+1/4+1 v obci Blížkovice, okres Znojmo. Jedná se o samostatně stojící dům. Zahrada 402m². Stáří domu 28 let. V domě je velká garáž s dílnou. Přízemí se skládá z kuchyně, obývacího pokoje, dětského pokoje, ložnice, WC a koupelny s vanou. V patře se nachází kuchyň, obývací pokoj, dva pokoje, ložnice, WC a koupelna se sprchovacím koutem. Dům se nachází v klidné části obce. Topení centrální na TP, voda ze studny nebo obecní, elektřina 220/380V, odpady do kanalizace. Plynová přípojka na pozemku. U domu je dvorek s hospodářskými přístavky. Je celopodsklepený.

Plocha parcely: 780 m²

Zastavěná plocha: 378 m²

Inzerovaná cena : **1 499 000,- Kč (cena k jednání)**



5. Rodinný dům 6+1, Blížkovice

RD se nachází v klidné části Blížkovic, v nepravidelné zástavbě, je částečně podsklepený, cihlový, má sedlovou střechu s obytným podkrovím. Vstupní část je z ulice do chodby, která je průchozí do dvora. Dispozice domu je 6+1. V přízemí se nachází tři obytné pokoje, kuchyně se spíží, koupelna se sprchovým koutem a WC. Do podkroví vede dřevěné schodiště a zde se nachází tři obytné pokoje, koupelna s vanou a WC. Za domem je okrasná zahrada s venkovním posezením a bazénem. K domu náleží garáž, která je situována z levé části domu a je přístupná i ze dvora. Dům je napojen na el. a obecní vodu. Plyn vede v cestě před domem. Topení - kotel na TP, ohřev vody – el. bojler. Odpad je sveden částečně do jímky a částečně do kanalizace.

Plocha parcely: 371 m²

Zastavěná plocha: neuvedeno

Inzerovaná cena : **1 690 000,- Kč (cena včetně provize a poplatků)**



Porovnání

	Srovnatelné nemovitosti				
	č.1	č.2	č.3	č.4	č.5
Základní údaje :					
Inzerovaná cena (Kč)	490 000,- (sleva)	850 000,-	1 150 000,-	1 499 000,- (cena k jednání)	1 690 000,- (cena vč.provize)
Místnosti	2+1	5+1	4+1	3+1 a 4+1	6+1
Plocha pozemku (m ²)	656	740 + sad 530	419	780	371
Zdroj porovnání	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet
Korekční součinitel)*	0,83 (0,90*0,99* 1,00*1,00* 0,95*0,98)	0,81 (0,90*0,93 1,00*1,10* 0,90*0,98)	0,76 (0,90*0,95 1,00*0,95* 0,98*0,95)	0,61 (0,85*0,90 1,00*0,90* 0,93*0,95)	0,74 (0,85*0,92 1,00*0,98* 0,98*0,99)
Uprav. cena (Kč)	410 000,-	690 000,-	870 000,-	910 000,-	1 250 000,-
Kvalitat. parametry:					
Napojení na IS	vodovod, kanalizace, el., plyn	2 studny, septik, el.	veškeré + studna	vodovod, studna, kanal., el., plyn.přípojka	vodovod, kanalizace i jímka, el.
Technický stav	dobrý	započata rekonstrukce	dobrý	dobrý	dobrý
Příslušenství	garáž, hospod.místn.	černá kuchyně, zděný chlívek	garáž, dílna	hospod.přístavky garáž	garáž

)* Pozn.: Korekční součinitel je vypočten z dílčích srovnávacích kritérií, které vyjadřují dle odborného názoru odhadce poměr užitných vlastností porovnávané nemovitosti s nemovitostmi srovnávacími.

V daném případě se jedná o :

Redukce pramene ceny – posuzuje se, zda se jedná o nabídku RK, skladbu ceny, dobu uveřejnění nabídky oproti ceně realizované, tzn. zjištěné z nabývacího dokladu (zde v hodnotách 0,85 až 0,90)

Velikost objektu – jedná se o porovnání velikosti srovnávací nemovitosti a porovnávané nemovitosti – čím menší srovnáv. objekt (zast.plocha, užitná plocha, obestavěný prostor), tím vyšší koeficient (zde v hodnotách 0,90 až 0,99)

Poloha – hodnotí se porovnání vzájemných poloh srovnávacích a porovnávané nemovitosti vzhledem k centru obce, případně jiné dominantní lokalitě (zde v hodnotách 1,00)

Provedení a vybavení – hodnotí se vybavení a provedení – čím lepší vybavení a provedení u srovnávací nemovitosti, tím nižší koef. (zde v hodnotách 0,90 až 1,10)

Vliv pozemku – posuzuje se, zda nemovitost má možnost využívat pozemek, resp. V jaké kvalitě a výměře, čím vyšší koeficient u srovnávacích nemovitostí, tím lepší kvalita u porovnávané nemovitosti (zde v hodnotách 0,90 až 0,98)

Úvaha zpracovatele ocenění – posuzuje se, zda se v případě porovnávané nemovitosti jedná o lepší situování, využitelnost, zda se jedná o perspektivní nemovitost z hlediska jejího dalšího rozvoje apod. (zde užitý koef. v rozmezí 0,95 až 0,99)

S ohledem na výše uvedené inzerované ceny (upravené korekčním součinitelem) se přikláním k hodnotě stanovené porovnávacím způsobem ve výši 700 000,- Kč.

Hodnota RD č.p. 244 včetně přísl. a pozemku p.č.st. 92 700 000,- Kč

D. Rekapitulace

Nemovitost	Administrativní cena	Obvyklá cena
RD č.p. 244 s přísl. a pozemkem p.č.st. 92	1 265 990,- Kč	700 000,- Kč

Závěrečná analýza

Odhad obvyklé ceny 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, občanská vybavenost, životní prostředí apod.

Odhad obvyklé ceny je stanovený na podkladě porovnávací metody a největší váhu přikládáme vlastnímu průzkumu trhu s nemovitostmi v daném regionu.

Silné stránky:

- poloha nemovitosti - lokalita v blízkosti rybníka
- dobrý technický stav RD
- nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

Slabé stránky:

- obecně špatná ekonomická situace
- malá výměra pozemku – 166 m²

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:

700 000,- Kč

slovy: sedmsettisíc korun českých (Kč)

E. Závěr:

Úkolem znaleckého posudku bylo vypracovat návrh obvyklé ceny nemovitostí:

**Rodinného domu č.p. 244 s přísl., postaveného na parc.č.st. 92,
včetně pozemku parc.č.st. 92
v obci Blížkovice a k.ú. Ves Blížkovice, okr.Znojmo
dle LV č. 634**

ke dni 12.9.2013

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

700 000,- Kč

slovy: sedmsettisíc Kč

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

V Mor. Budějovicích 15.9.2013

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.19.

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. 1234-116/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 116/13.

G. Seznam příloh

1. Výpis z KN vedený u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj podle LV 634 pro obec Blížkovice a k.ú. Ves Blížkovice
2. Ortofoto katastrální mapy předmětného území v k.ú. Ves Blížkovice
3. Fotodokumentace oceň. nemovitostí