

PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA Č. 1: Studie řešeného rodinného domu

1.1. Studie 1NP.....	55
1.2. Podélný řez	56
1.3. Pohled z ulice.....	57
1.4. Pohled ze dvora	58

PŘÍLOHA Č. 2: Položkový rozpočet provedených oprav

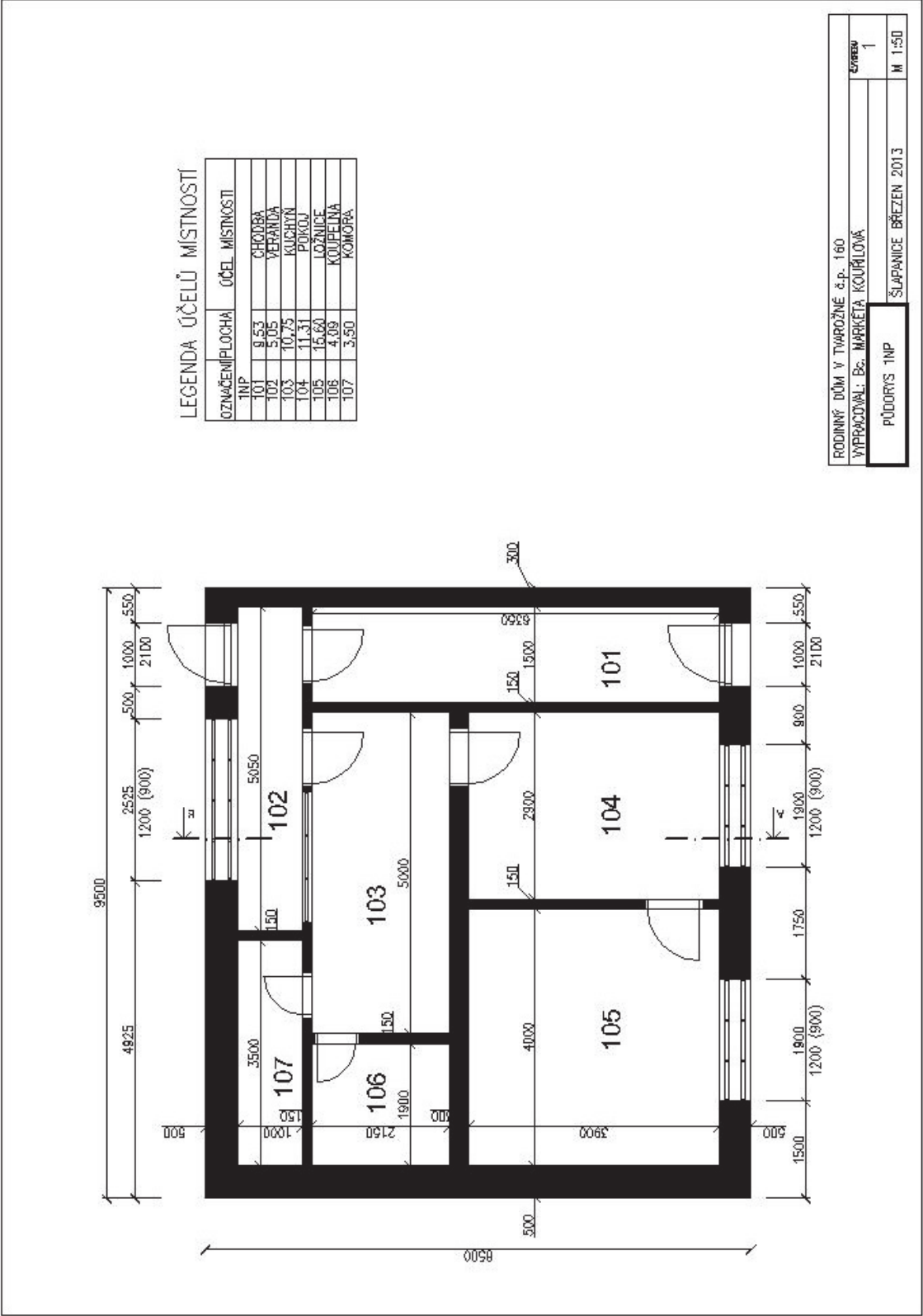
59

PŘÍLOHA Č. 3: Ocenění rodinného domu

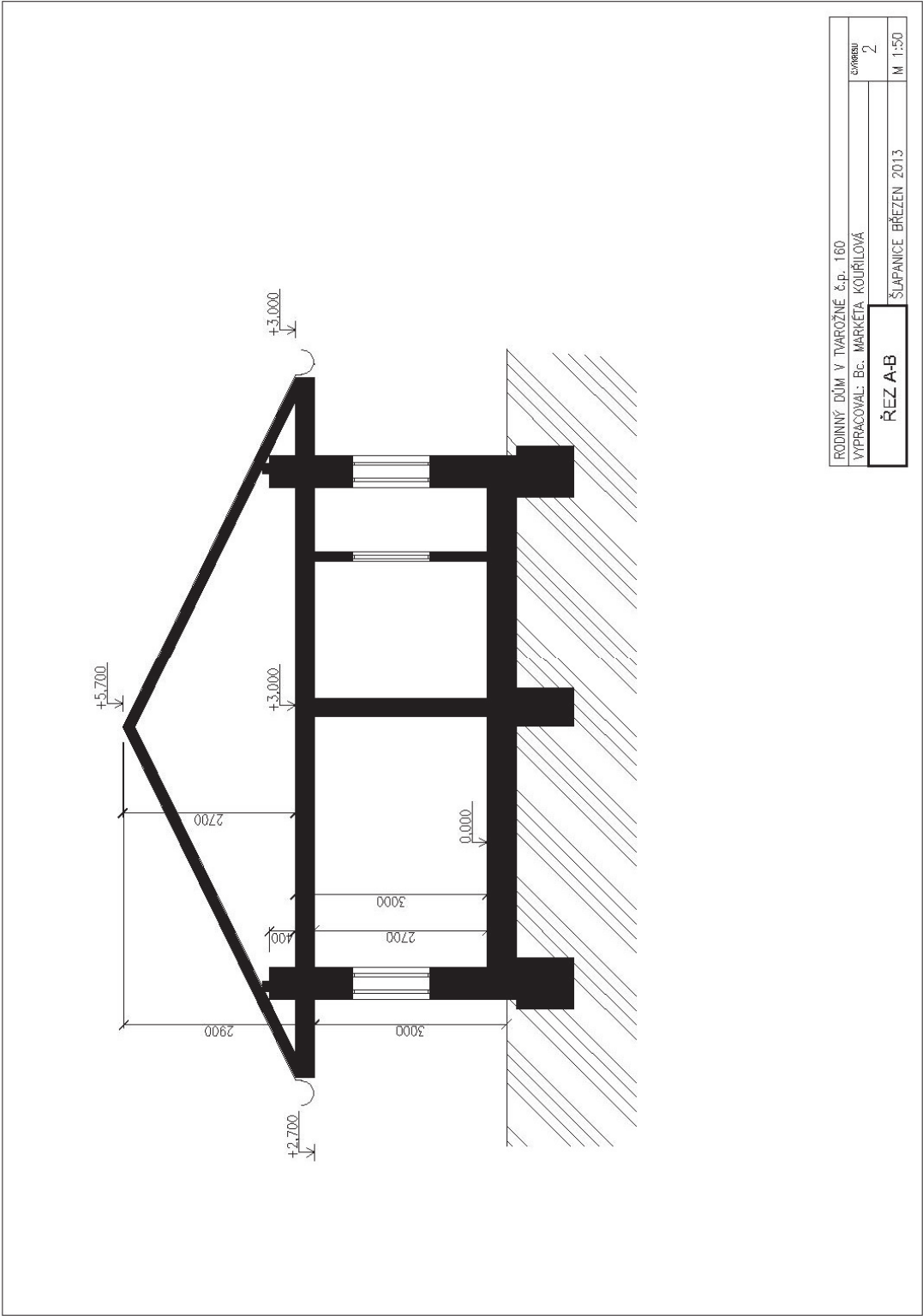
62

PŘÍLOHA Č. 1:

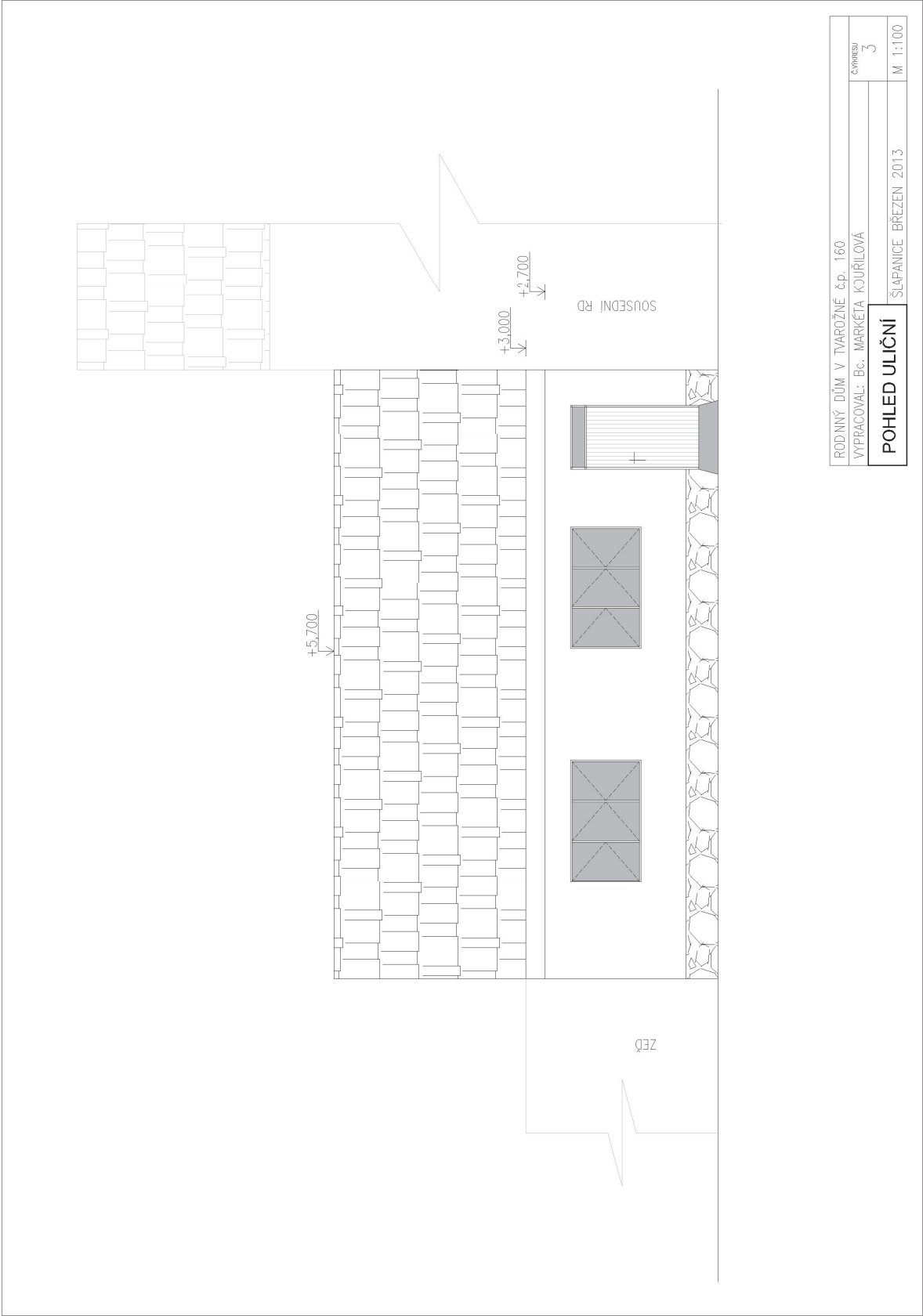
1.1. Půdorys 1NP



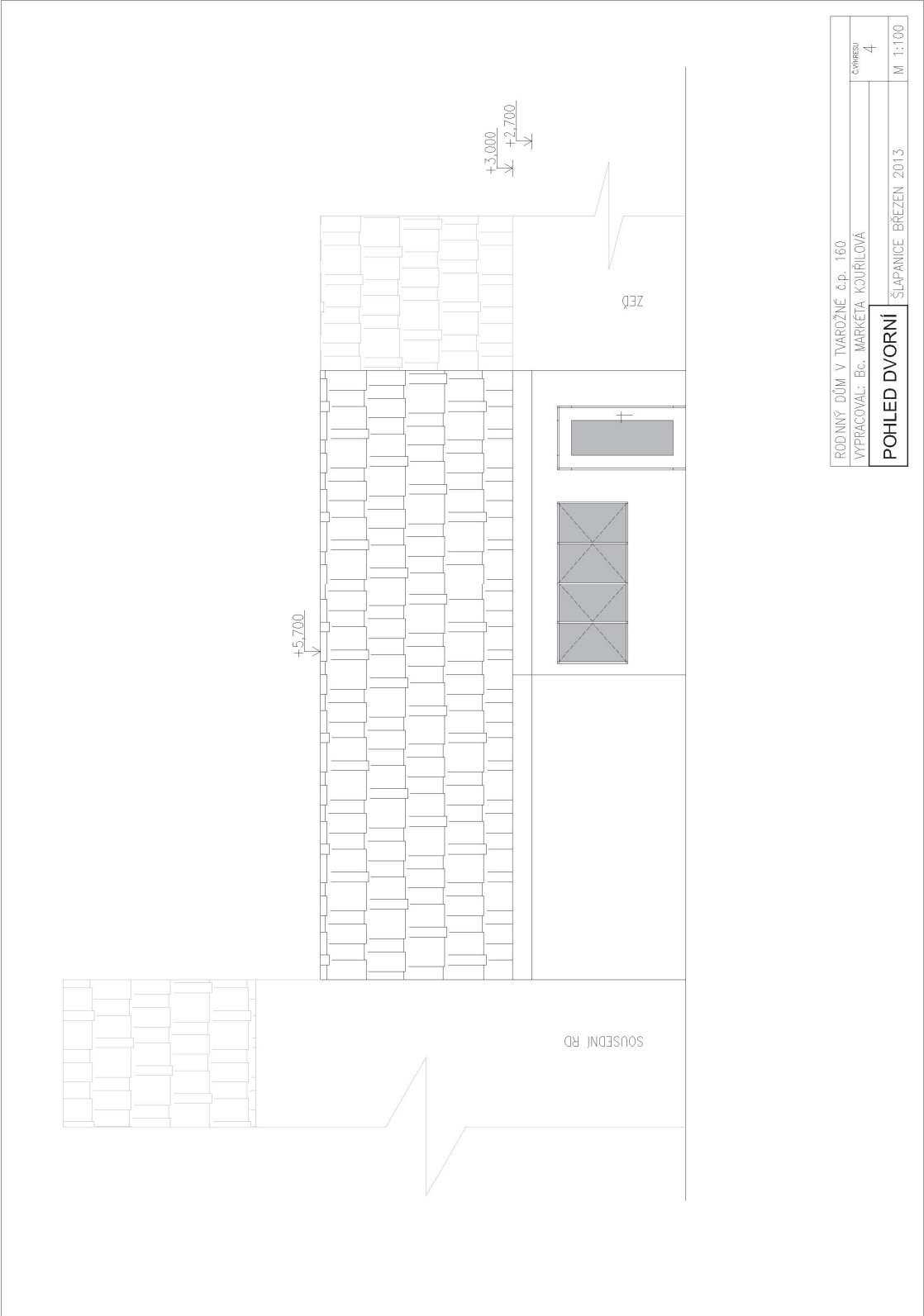
1.2. Řez A – B



1.3. Pohled z ulice



1.3. Pohled ze dvora



PŘÍLOHA Č. 2: Rozpočet na provedení oprav

POLOŽKOVÝ ROZPOČET

Rozpočet	1	Rekonstrukce RD ve Tvarožné	JKSO	
Objekt	Název objektu		SKP	
160	Rodinný dům		Měrná jednotka	
Stavba	Název stavby		Počet jednotek	
1	Rekonstrukce RD Tvarožná		Náklady na m.j.	0
Projektant			Typ rozpočtu	
Objednatel				
Dodavatel			Zakázkové číslo	
Rozpočtoval			Počet listů	
Rozpis ceny				
Název		Celkem		
HSV				87 920,90
PSV				0,00
MON				0,00
Vedlejší náklady				0,00
Ostatní náklady				0,00
Celkem				87 920,90
Vypracoval		Za zhotovitele	Za objednatele	
Jméno :		Jméno :	Jméno :	
Datum :		Datum :	Datum :	
Podpis :		Podpis:	Podpis:	
Základ pro DPH	15 %			0,00 CZK
DPH	15 %			0,00 CZK
Základ pro DPH	21 %			87 920,90 CZK
DPH	21 %			18 463,39 CZK
CENA ZA OBJEKT CELKEM				106 384,29 CZK

Položkový rozpočet

S:	1	Rekonstrukce RD Tvarožná
O:	160	Rodinný dům
R:	1	Rekonstrukce RD ve Tvarožné

P.č.	Císlo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem
Díl:	0	Nepřirazený díl				2 168,91
	1 602016191 R00	Penetrační nátěr stěn PROFI Putzgrund	m2	78,38500	27,67	2 168,91
Díl:	1	Zemní práce				11 076,43
	2 122101101 R00	Odkopávky nezapažené v hor. 2 do 100 m3	m3	17,10000	92,61	1 583,63
	3 174101102 R00	Zásyp ruční se zhutněním	m3	32,60000	291,19	9 492,79
Díl:	2	Základy a zvláštní zakládání				12 310,34
	4 274313611 RX X	Beton základových pasů prostý C 16/20, beton míchaný na	m3	0,68000	2 117,20	1 439,70
	5 279232511 R00	Postupná podezdívka základového zdiva cihlami	m3	2,72000	3 996,56	10 870,64
Díl:	61	Úpravy povrchů vnitřní				1 066,72
	6 612472181 R00	Omítka stěn, jádro míchané, štuk ze suché směsi	m2	4,00000	266,68	1 066,72
Díl:	62	Úpravy povrchů vnější				38 218,11
	7 620411135 R00	Nátěr vnější omítky akrylátový sl. 3, z lešení	m2	78,38500	109,98	8 620,78
	8 622421143 R00	Omítka vnější stěn, MVC, štuková, složitost 1-2	m2	40,82500	350,21	14 297,32
	9 62661 OA0	INJEKTÁŽ TRHLIN UZAVÍRACÍ	m	10,00000	1 530,00	15 300,00
Díl:	63	Podlahy a podlahové konstrukce				4 338,40
	10 639570010 RA0	Okapový chodník kolem budovy z kačírku šířky 0,5 m	m	8,50000	510,40	4 338,40
Díl:	96	Bourání konstrukcí				11 319,64
	11 961044111 R00	Bourání základů z betonu prostého	m3	3,00000	2 339,03	7 017,09
	12 962032231 R00	Bourání zdiva z cihel pálených na MVC	m3	7,56000	569,12	4 302,55
Díl:	97	Prorážení otvorů				367,68
	13 978013121 R00	Otlučení omítek vnitřních stěn v rozsahu do 10 %	m2	4,00000	6,29	25,16
	14 978015231 R00	Otlučení omítek vnějších MVC v složit. 1-4 do 20 %	m2	40,82500	8,39	342,52
Díl:	99	Staveništní přesun hmot				1 873,14
	15 998011001 R00	Přesun hmot pro budovy zděné výšky do 6 m	t	8,85728	211,48	1 873,14
Díl:	D96	Přesuny sutí a vybouraných hmot				5 181,54
	16 979081111 R00	Odvoz sutí a vybour. hmot na skládku do 1 km	t	20,03225	244,53	4 898,49
	17 979081121 R00	Příplatek k odvozu za každý další 1 km	t	20,03225	14,13	283,06

Znalecký posudek

č. 31/1/2012

o obvyklé ceně nemovitosti – rodinného domu č.p. 160, na parcele č. 70 a zahrady na p.č. 71 v obci Tvarožná, Brno-venkov, katastrální území Tvarožná, s pozemky a příslušenstvím a pozemku p.č. 71 v katastrálním území Tvarožná.

Objednatel posudku: VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství,
602 00 Brno, Údolní 53.

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny pro prodej

Datum místního šetření: 12.10.2012

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 1.5.2013

Posudek vypracoval/a: Bc Markéta Kouřilová,
bytem Janská 1645/11, 664 51 Šlapanice

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č.460/2009 a vyhl.č.364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. vyhl.č. 450/2012 Sb.

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Brně dne 1.5.2013

Tento znalecký posudek obsahuje 28 stran a 3 strany příloh a předává se v jednom vyhotovení.

OBSAH

1. NÁLEZ	65
1.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	65
1.2 DOKLADY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	65
1.2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 2.4.2013	65
1.3 STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE	65
1.4 DALŠÍ PODKLADY	65
1.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí	65
1.4.2 Cenová mapa pozemků	65
1.4.3 Výřez z platného Územního plánu obce Tvarožná – do přílohy č. 3	65
1.4.4 Předpisy (zákony a vyhlášky)	66
1.4.5 Literatura	66
1.5 SITUACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	66
1.5.1 Obec a okolí nemovitosti	66
1.5.2 Umístění nemovitosti v obci	66
1.5.3 Vlastní nemovitost	67
1.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.	67
1.5.5 Připojení na inženýrské sítě	67
1.6 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI V DANÉ OBLASTI PRO 1. ČTVRTLETÍ 2013	68
1.7 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 12.10.2012	68
1.8 CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTÍ	68
1.8.1 Obytný objekt č.p. 160	68
1.8.2 Popis jednotlivých podlaží	69
1.8.3 Stavebně technický stav objektu	69
1.8.4 Kůlna na p.č. 70	69
1.8.5 Venkovní	69
2. POSUDEK	70
2.1 VÝCHOZÍ PODKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ	70
2.1.1 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí	70
2.2 STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	71
2.2.1 Rodinný dům č.p. 160	71
2.2.2 Varianta č. 1: výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem podle vyhlášky	73
2.2.3 Varianta č. 2: výpočet ceny objektu nákladovým způsobem	75
2.2.4 Vedlejší stavba	78
2.2.5 Venkovní úpravy	80
2.2.6 Ocenění pozemků	82
2.2.7 Dílčí rekapitulace ocenění podle vyhlášky	83
2.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ (OBECNÉ, TRŽNÍ) CENY NEMOVITOSTÍ	83
2.3.1 Ocenění časovou cenou	83
2.4 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM	84
2.4.1 Ocenění porovnávacím způsobem – srovnání s rodinnými domy v podobných lokalitách	85
3. REKAPITULACE PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY	87

Přílohy:

Příloha č. 1: Výřez z územního plánu	1 list
Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí (Zahrada)	1 list
Příloha č. 3: Výpis z katastru nemovitostí (Zastavěná plocha a nádvoří)	1 list
Příloha č. 4: Výpis z katastru nemovitostí (Budova s číslem popisným)	1 list

1. NÁLEZ

1.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je budova č.p. 160, rodinný dům, stojící na pozemku p.č. 70, dále kůlna, na pozemku p.č. 70, venkovní úpravy, pozemek p.č. 70 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek p.č. 71 (zahrada), vše v katastrálním území Tvarožná.

1.2 Doklady z katastru nemovitostí

1.2.1 Výpis z katastru nemovitosti ze dne 2.4.2013

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 1119 ze dne 2.4.2013 je budova zapsána pod číslem popisným 160, se způsobem využití rodinný dům na pozemku p.č. 70 o výměře 329 m², a parcela č. 71, se způsobem využití zahrada, výměra: 188 m², k.ú. Tvarožná. Jako vlastníci jsou uvedeni:

Petra Ondráčková, č.p. 160, 664 05 Tvarožná

Jana Pavlovcová, č.p. 160, 664 05 Tvarožná

Dle katastru nemovitostí se na parcele č. 70, nachází jedna budova s číslem popisným 160 o výměře 329 m², skutečný stav je však odlišný, na výše uvedené parcele se nachází tři budovy a to dva rodinné domy o výměrách 80,75 m² a 228,72 m² a kůlna o výměře 19,53 m². Účelem tohoto posudku je ocenění prvního z rodinných domů na parcele, k němuž přiléhá uvedená kůlna. Proto budeme pro účely ocenění uvažovat pouze tu část pozemku (zastavěná plocha a nádvoří), na které se nachází předmětná nemovitost (výměra pozemku tedy činí 144 m²) a dále část pozemku zahrada která přiléhá k části pozemku zastavěná plocha a nádvoří na níž se nachází oceňovaná nemovitost (výměra zahrady tedy je 100 m²).

1.3 Stavebně právní dokumentace

Vzhledem k tomu, že majitelka objektu nemá k dispozici žádné dokumenty k stavbě, byly na základě měření při místním šetření zpracovány následující výkresy (studie): Půdorys 1NP, svislý řez, pohledy

1.4 Další podklady

1.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity databáze, sestavená z údajů získaných z realitních serverů března 2013. Databáze je sestavena formou tabulky v textovém editoru MS©World. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou v kapitole 2.4 tohoto posudku.

1.4.2 Cenová mapa pozemků

Obec Tvarožná nemá ke dni ocenění vypracovanou cenovou mapu pozemků.

1.4.3 Výřez z platného Územního plánu obce Tvarožná – do přílohy č. 3

1.4.4 Předpisy (zákony a vyhlášky)

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- [2] Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.460/2009 a vyhl.č.364/2010 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1.4.5 Literatura

- [1] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2009.

1.5 Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Tvarožná č.p. 160. Příjezd k areálu je po zpevněné komunikaci s obytnou zástavbou. Oceňovaný areál obsahuje následující nemovitosti: Nemovitosti zapsané na LV č. 1119:

- rodinný dům č.p. 160 na p.č. 70,
- vedlejší stavba na p.č. 70
- venkovní úpravy na p.č. 70
- pozemky p.č. 70 a 71,

1.5.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec
Správní funkce obce:	-
Počet obyvatel:	1227
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	První stupeň základní školy
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	V místě
Stavební úřad:	Pozořice
Okresní úřad:	Magistrát města brna
Kulturní zařízení:	-
Sportovní zařízení:	-
Struktura zaměstnanosti:	zemědělství, služby
Životní prostředí:	Dobrá
Poptávka nemovitostí:	přiměřená
Hotely ap.:	-
Územní plán:	existuje

1.5.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Vedlejší ulice, se zástavbou rodinných domů
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2,5 km pěšky
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	Cca 800m pěšky
Vzdálenost k zastávce MHD:	Autobus, cca 800m
Dopravní podmínky:	Dobré

Konfigurace terénu:	Rovný
Převládající zástavba:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na chodníku před domem
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	Existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn.

1.5.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	rodinný dům řadový
Počet pokojů	2+1
kuchyní	1
koupelen	1
WC	1
provozní prostory	Nejsou
sklepní místnosti	-
prádelna v domě	Není
Zahrada	zahrada za domem 100 m ²
Pozemky - zastavěná plocha	144 m ²
Pozemky celkem	244 m ²
Příslušenství	Kůlna
Dostupnost jednotlivých podlaží	-
Možnost dalšího rozšíření	půdní vestavbou, přístavbou do dvora
Údržba stavby	průběžná

1.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v Tvarožné, v dané lokalitě nepředpokládá. Objekt není postaven z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

1.5.5 Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu
Kanalizace:	Odkanalizováno do veřejné kanalizace
Elektrická síť:	zemní kabel 230/400 V
Plyn:	Přípojka z veřejného plynovodu
Dálkové vytápění:	Není
Telefonní přípojka:	Není

1.6 Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 1. čtvrtletí 2013

Trh s nemovitostmi v obci Tvarožná, je odpovídající dané lokalitě. Ceny se velmi liší, a to zejména vzhledem k poloze. Informace o cenách nemovitostí v lokalitě byly získány z realitních internetových serverů, proto je nutné brát je s přiměřenou rezervou, neboť lze předpokládat jejich další snižování v důsledku vyjednávání kupujícího s prodávajícím.

1.7 Místní šetření 12.10.2012

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 12.10.2012 v 15.00 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. v Tvarožné č.é. 160. Bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě.

Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace a zaměření rozměrů objektů.

1.8 Celkový popis nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 160, který je umístěn na v obci Tvarožná , na pozemku p.č. 70, vše k.ú. Tvarožná, okres Brno - venkov. Jedná se o řadovou budovu, ke které náleží kolna. Nemovitost leží cca 0,5km od centra města, v obci Tvarožná, vzdálené cca 10km od města Brna, s možností využití IDS JMK. Do domu je z inženýrských sítí zaveden vodovod, elektroinstalace, plynofikace a kanalizace.

1.8.1 Obytný objekt č.p. 160

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako rodinný dům, splňuje současná kritéria rodinného domu, definovaného ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (*dům má 1 nadzemní, dle definice má rodinný dům nejvýše 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví*). Dům je zděný se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Podle informace od objednavatele pochází dům z roku 1935.

Střecha sedlová.

Krytina je keramická pálená taška.

Z klempířských konstrukcí jsou zde svody a žlaby z pozinkovaného plechu.

Obvodové zdivo: cihla plná pálená tl. 50 cm.

Venkovní úprava stěn: vápenná štuková

Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítka, keramický obklad.

Stropy: s rovným podhledem, omítané.

Schodiště: není

Podlahy a dlažby: ker. dlažba, textilní podlahová krytina.

Okna: dřevěná dvojité okna.

Dveře: plné s dřevěnými zárubněmi.

Vytápění: ústřední, plynový kotel

Rozvod vody: studené a teplé.

Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadlo, vana.

Kanalizace: z WC, umyvadla, vany a dřezu

Zdroj teplé vody: el. zásobníkový ohřívač.

1.8.2 Popis jednotlivých podlaží

Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení objektu je uveden také v tabulce výpočtu ceny nákladovým způsobem.

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Vstup do objektu je z 1NP a to přes chodbu na verandu. Z verandy je přístupná kuchyně, která je průchozí do koupelny s WC, a obývacího pokoje ze kterého je přístupná ložnice. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou, dřezem, plynovým sporákem a digestoří.

1.8.3 Stavebně technický stav objektu

Podle informace od paní Pavlovcové pochází dům z roku 1935. V průběhu užívání objektu neproběhly žádné významné stavební úpravy. Hlavní stavební konstrukce stavby jsou původní, technický stav vodorovných konstrukcí, vnitřních svislých konstrukcí a zastřešení je dobrý, vnější svislé konstrukce jsou zatíženy poruchou (trhlinou).

1.8.4 Kůlna na p.č. 70

Stodola byla postavena v roce 1935. Základy má z betonových pasů. Obvodové stěny jsou vyžděny z cihel plných pálených tloušťky 40cm, stropy v kolně jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s pálenou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkované oceli. Do kolny je zavedena elektřina 230V.

1.8.5 Venkovní

- Přípojka kanalizace
- Přípojka elektro
- Přípojka vodovod
- Přípojka plynu

2. POSUDEK

2.1 Výchozí podklady a metodika řešení

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly získány od paní Pavlovcové, výkresová dokumentace byla zpracována na základě měření při místním šetření.

2.1.1 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí „aktuální tržní (obecnou) cenu nemovitostí“. Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

V rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998 je mj. uvedeno:

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase. (Pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb., která nezohledňovala prodejnost nemovitostí ve vztahu k trhu, ale vycházela pouze z nákladového hlediska).*

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

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“, vypracovanými na ÚSI VUT v Brně):

Nejprve je provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb., ve znění vyhl.č.364/2010 Sb. a ve znění vyhlášky 450/2012 Sb.). Toto ocenění je důležité mj. proto, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě.

Ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady na pořízení stavby lze zjistit pracně položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (dále jen THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru atp. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 450/2012 používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, lze použít cenu zjištěnou podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti. Cena pozemku pro ocenění časovou cenou je vypočtena dle Naegeliho.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

2.2 Stanovení ceny nemovitostí podle cenového předpisu

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb. a ve znění vyhl.č.364/2010 Sb., a vyhl. č. 450/2012 Sb. Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky 364/2010 Sb.

2.2.1 Rodinný dům č.p. 160

Jedná se o obytnou budovu, podrobně popsanou v nálezové části posudku.

Stáří a opotřebení

Podle informace od paní Pavlovcové pochází dům z roku 1935 a v průběhu existence objektu nebyly prováděny žádné zásadní stavební úpravy, pouze běžné udržovací práce. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let.

Výpočet výměr pro ocenění

Vrchní stavba				délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část			m	m	m	m ²	m ³
	INP			9,50	8,50	3,00	80,75	242,25
Celkem vrchní stavba							80,75	242,25

Zastřešení				délka	šířka	výška	ZP	OP
Část				m	m	m	m ²	m ³
Zastavěná plocha obdélník				9,50	8,50		80,75	
- výška půdní nadezdívky						0,40		32,30
- výška hřebene nad nadezdívkou						2,30		92,86
Celkem zastřešení								125,16

Rekapitulace							ZP	OP
							m ²	m ³
Vrchní stavba							80,75	242,25
zastřešení vč. podkroví							80,75	125,16
dílčí OP								0,00
Celkem							161,50	367,41

Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Objekt č.p. 160 je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro rodinný dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. (*§ 2, odst 2 stavbou pro bydlení se rozumí rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví*).

Rodinný dům – základní definice

- **Dle zákona o DPH (§ 48 odst. 3) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty)**
– *stavba pro bydlení, v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena pro bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.*

Ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 2.4.2013 je dům uveden jako budova č.p. 160 se způsobem využití jako rodinný dům o obestavěném prostoru 367,41 m³ s jednou bytovou jednotkou

1. varianta: ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky („charakter popisované budovy je nejbližší rodinnému domu, tomu odpovídá i skutečné využití, proto je objekt i při nesplnění podmínky OP do 1100 m³ oceněn porovnáním jako RD typu C... podle §“... Srovnatelnou stavbou podle ustanovení vyhlášky je dvoupodlažní, podsklepený rodinný dům typu C.)

2. varianta: ocenění nákladově podle vyhlášky (Přes to že ocenění nákladovým způsobem podle vyhlášky se provede pro rodinné domy s obestavěným prostorem nad 1100 m³, je pro

potřeby diplomové práce, pro kterou je tento posudek zpracován, nutné provést ocenění touto metodou.)

2.2.2 Varianta č. 1: výpočet ceny objektu porovnávacím způsobem podle vyhlášky

Výpočet ceny rodinného domu č.p. 160 v k.ú. Tvarožná, na p.č. 70 dle §26 a zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí (stodola a venkovní úpravy jsou zohledněny v ocenění porovnávacím, způsobem.)

Cena dokončeného rodinného domu, o obestavěném prostoru do 1 100 m³,

Index trhu

Výpočet indexu cenového porovnání $I = I_T$

Index trhu se stanoví podle přílohy č. 18a, tabulky č. 1

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00

$$I_T = 1 + \sum T_i$$

$$I_T = 1,00$$

Index polohy k trvalému bydlení

Index polohy k trvalému bydlení se stanoví podle přílohy č. 18a tabulky č. 3

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Význam obce	I.	Bez většího významu	0,00
2	Poloha nemovitosti v obci	III.	Centrální území obce	0,01
3	Okolní zástavba a životní prostředí v obci	II.	Objekty pro bydlení	0,00
4	Obchod, služby a kultura v obci	III.	Více obchodů, služeb, pohostinství	0,03
5	Školství a sport v obci	II.	Základní škola	0,00
6	Zdravotní zařízení v obci	III.	Ordinace praktického a odborného lékaře	0,03
7	Veřejná doprava	III.	Dobré dopravní spojení	0,04
8	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
9	Nezaměstnanost	II.	Průměrná	0,00
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nem.	III.	Bez vlivu	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00

$$I_P = 1 + \sum P_i$$

$$I_P = 1,11$$

Index konstrukce a vybavení

Index konstrukce a vybavení se stanoví podle přílohy č. 20a tabulky č. 2

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodnota Pi
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený, s šikmou střechou	A
1	Druh stavby	II.	Řadový dům	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	III.	Cihelné zdivo	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	III.	Víc než 45 cm	0,03
4	Podlažnost*	III.	Hodnota 1	0,02
5	Napojení na sítě	V.	Přípojka el., kanalizace, vodovod, plyn	0,08
6	Způsob vytápění	III.	Ústřední	0,00
7	Základní příslušenství RD	III.	Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství	III.	Vedlejší stavby ZP do 25m ²	0,10
11	Pozemky ve funkčním celku	I.	Pozemek do 300 m ²	-0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu	0
13	Stavebně technický stav**	V.	Špatný stav	0,28

* Podlažnost = $80,75 / 80,75 = 1,00$

** Stavebně technický stav = $0,7 \times 0,4 = 0,28$

$$I_V = (1 + \Sigma V_i) \times V_{13}$$

$$I_V = 0,3248$$

$$I = I_T \times I_P \times I_V = 1,00 \times 1,11 \times 0,3248$$

$$I = 0,376068$$

Průměrná indexovaná cena pro obec v Jihomoravském kraji s počtem obyvatel do 2000:

$$IPC = 3\,286,00 \text{ Kč} / \text{m}^3$$

$$CU = IPC \times I = 3\,286 \times 0,376068$$

$$CU = 1\,235,76 \text{ Kč} / \text{m}^3$$

$$ZCU = CU \times OP = 1235,76 \times 367,41$$

$$ZCU = 454\,030,38 \text{ Kč}$$

2.2.3 Varianta č. 2: výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 450/2012 Sb., která mění vyhlášku č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., ve znění vyhl.č.460/2009 Sb. a ve znění vyhl.č.364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, podle § 17 s využitím § 5 a přílohy č. 6.

Cena rodinného domu se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Z důvodu toho, že u některých konstrukcí bylo zjištěno stáří vyšší, než je předpokládaná doba jejich životnosti, avšak tyto konstrukce dále plní svůj účel a nic nenaznačuje tomu, že by byly ve stavu, který je nevyhovující jejich užívání, byla jejich životnost navýšena tak, aby se rovnala jejich stáří, tj. 78 let.

Jedná se o tyto konstrukce: fasádní omítky, vnitřní obklady, elektroinstalace, bleskosvod, rozvod teplé vody, kanalizace.

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, podsklepený								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ		A	nepodsklepený		
Střecha					sklonitá	bez podkrovní		
Základní cena		dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³				2 290,00
Koeficient využití podkrovní			Kpod					1,000
Základní cena po 1. úpravě		= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³				2 290,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³				367,41
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	Ks	-				0,85
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)	Ki	-	CZ-CC:		1122	2,146
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-				1,888
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Základové pásy z PB prokládané kmenem s izolací	s	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
2	Zdivo	Zdivo z CPP	S	0,23400	100	0,23400	1,00	0,23400
3	Stropy	Srovným podhledem	S	0,09100	100	0,09100	1,00	0,09100
4	Střecha	sedlová s valbou , dřevěná	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
5	Krytina	pálená taška	s	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
6	Klempířské konstrukce	Pozink. Plech, bez parapetů	P	0,00800	100	0,00800	0,46	0,00368
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
8	Fasádní omítky	Vápenné štukové	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	-	c	0,00500	100	0,00500	0,00	0,00000
10	Vnitřní obklady	keramický	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
11	Schody	nejsou	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
12	Dveře	dřevěné hladké plné	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	Dřevěná, dvojí	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
14	Podlahy obytných místn.	Textilní krytiny	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01300	100	0,01300	1,00	0,01300
16	Vytápění	Elektrický kotel	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
17	Elektroinstalace	světelný i motorový proud	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
18	Bleskosvod	není	c	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	studené i teplé	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
20	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01700	100	0,01700	1,00	0,01700
21	Instalace plynu	zemní plyn	s	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupely, WC	S	0,02700	100	0,02700	1,00	0,02700
23	Vybavení kuchyní	Linka, dřez	p	0,00500	100	0,00500	0,46	0,00230
24	Vnitřní vybavení	umyvadla, vana	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
25	Záchod	standardní splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	není	c	0,04000	100	0,04000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené							
	Celkem					1,00000		0,91898
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				0,91898
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 × Ki		Kč/m ³				3 838,75
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m ³				7 247,56
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								0
Stáří			S	roků				2013
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				63,24
Výchozí cena			CN	Kč				1 410 395,14
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 410 395,14
Odpočet na opotřebení		63,24 %	O	Kč				-891 933,89
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				518 461,25
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				518 461,25
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C _N	Kč				978 854,84

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,05876	100	0,05876	0,05876	78	200	0,39000	2,29166
2	Zdivo	0,25463	100	0,25463	0,25463	78	200	0,39000	9,93067
3	Stropy	0,09902	100	0,09902	0,09902	78	200	0,39000	3,86182
4	Střecha	0,05876	100	0,05876	0,05876	78	150	0,52000	3,05555
5	Krytina	0,03591	100	0,03591	0,03591	36	80	0,45000	1,61597
6	Klempířské konstrukce	0,00400	100	0,00400	0,00400	36	80	0,45000	0,18000
7	Vnitřní omítky	0,06638	100	0,06638	0,06638	78	80	0,97500	6,47211
8	Fasádní omítky	0,03047	100	0,03047	0,03047	78	78	1,00000	3,04703
9	Vnější obklady	0,00000	100	0,00000	0,00000	78	78	1,00000	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,02394	100	0,02394	0,02394	78	78	1,00000	2,39402
11	Schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	78	200	0,39000	0,00000
12	Dveře	0,03482	100	0,03482	0,03482	78	80	0,97500	3,39498
13	Okna	0,05550	100	0,05550	0,05550	78	80	0,97500	5,41130
14	Podlahy obytných místn.	0,02285	100	0,02285	0,02285	78	80	0,97500	2,22790
15	Podlahy ostatních místn.	0,01415	100	0,01415	0,01415	78	80	0,97500	1,37964
16	Vytápění	0,05767	100	0,05767	0,05767	36	50	0,72000	4,15228
17	Elektroinstalace	0,04570	100	0,04570	0,04570	78	78	1,00000	4,57005
18	Bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	78	78	1,00000	0,00000
19	Rozvod vody	0,03156	100	0,03156	0,03156	78	78	1,00000	3,15603
20	Zdroj teplé vody	0,01850	100	0,01850	0,01850	36	50	0,72000	1,33201
21	Instalace plynu	0,00544	100	0,00544	0,00544	34	50	0,68000	0,36992
22	Kanalizace	0,02938	100	0,02938	0,02938	78	78	1,00000	2,93803
23	Vybavení kuchyní	0,00250	100	0,00250	0,00250	25	30	0,83333	0,20833
24	Vnitřní vybavení	0,04679	100	0,04679	0,04679	15	60	0,25000	1,16976
25	Záchod	0,00326	100	0,00326	0,00326	15	60	0,25000	0,08150
26	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	78	78	1,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené		100			78	78		
Celk.		1,00		0,99999	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou				63,24 %

2.2.4 Vedlejší stavba

Kolna byla postavena v roce 1935. Základy má z betonových pasů. Obvodové stěny průčelí jsou vyzděné z cihel tl. 40 cm st. tvoří, stropy v kolně jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s pálenou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkované oceli. Do kolny je zavedena elektřina 230V.

Výpočet výměr:

1.NP včetně zastřešení				délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část			m	m	m	m ²	m ³
	1NP			4,65	4,20	2,85	19,53	55,66
	Zastřešení			4,65	4,20	1,90	19,53	18,55
	Obestavěný prostor celkem							74,21

Výpočet ceny objektu

Výpočet ceny objektu je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, podle § 2 a § 7 – vedlejší stavba (*vedlejší stavbou je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní, nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata*).

Cena hospodářské budovy se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou koeficienty podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$$

Svislá nosná konstrukce: zděná

Výpočet ceny		Vedlejší stavba						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN12								
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č.3/2008 Sb.			typ	A	nepodsklepená			
Střecha						sedlová	možnost podkrovní	
Rok odhadu								2013
Rok pořízení resp. kolaudace								1935
Stáří			S	roků				78
Základní cena dle typu z příl. č. 8 vyhl.			ZC/	Kč/m³				1 250,00
Koeficient využití podkrovní			Kpod					1,00
Základní cena po 1. úpravě		= ZC/ x Kpod	ZC	Kč/m³				1 250,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m³				74,21
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlá			K ₅	-				0,85
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ			Ki	-		CZ-CC	1274	2,093
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlá			Kp					1,888
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	bez izolace	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	sedlová střecha	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	pálené tašky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce		S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů		S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště		C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
9	Dveře		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna		S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy		S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	230,400 V	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
	Celkem					1,00000		0,96200
Koeficient vybavení (z výpočtu výše			K ₄	-				0,96200
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³				2 139,31
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K ₄ x K ₅ × Ki ×	ZCU	Kč/m³				4 039,02
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1960
Stáří			S	roků				53
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				66,25
Výchozí cena			CN	Kč				158 758,20
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení st			CND	Kč				158 758,20
Odpočet na opotřebení		66,25 %	O	Kč				-105 177,31
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				53 580,89
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				53 580,89
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			C _N	Kč				101 160,72

Cena vedlejší stavby bez koeficientu prodejnosti K_p je 53 800 Kč

Cena vedlejší stavby s koeficientem prodejnosti K_p je 851 000 Kč

2.2.5 Venkovní úpravy

Ocenění venkovních úprav dle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Přípojka vody			Program ABN2012
Umístění:	K rodinnému domu		
Popis:	Přípojka vody DN 25 mm		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	m	7,25	
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,313
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1935
Stáří	S	roků	78
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	340,00
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	668,46
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	4 846,34
Opotřebení	85,00 %	Kč	-4 119,39
Cena ke dni odhadu bez Kp	Přípojka vody	Kč	726,95
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,888
Cena ke dni odhadu s Kp	Přípojka vody	Kč	1 372,48

Přípojky elektro			Program ABN2012
Umístění:	K rodinnému domu		
Popis:	Přípojka elektro 3 fázová, kabel AL 16 mm ² v zemi		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	m	3,65	
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,234
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1935
Stáří	S	roků	78
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	140,00
Koeficient polohový	K _s	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	265,85
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	970,35
Opotřebení	85,00 %	Kč	-824,80
Cena ke dni odhadu bez Kp	Přípojky elektro	Kč	145,55
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,888
Cena ke dni odhadu s Kp	Přípojky elektro	Kč	274,80

Přípojka kanalizace			Program ABN2012
Umístění:	K rodinnému domu		
Popis:			
Technický stav:	Dobrý		
Výměra OP:	m	7,25	
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,314
Rok odhadu	rok		2013
Rok pořízení	rok		1935
Stáří	S	roků	78
Předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	78,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 300,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	4 523,87
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	32 798,06
Opotřebení	78,00 %	Kč	-25 582,49
Cena ke dni odhadu bez Kp	Přípojka kanalizace	Kč	7 215,57
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,888
Cena ke dni odhadu s Kp	Přípojka kanalizace	Kč	13 623,00

Přípojka plynu			Program ABN2012
Umístění:	K rodinnému domu		
Popis:			
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	m	7,25	
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	2221	2,295
Rok odhadu	rok		2013
Rok pořízení	rok		1935
Stáří	S	roků	78
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	435,00
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	848,58
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	6 152,21
Opotřebení	85,00 %	Kč	-5 229,38
Cena ke dni odhadu bez Kp	Přípojka plynu	Kč	922,83
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,888
Cena ke dni odhadu s Kp	Přípojka plynu	Kč	1 742,30

2.2.6 Ocenění pozemků

V obci nebyla ke dni ocenění vydána cenová mapa.

Zastavěná plocha a nádvoří		Program ABN2012
Město :	Tvarožná	
Počet obyvatel a	1227	
Sousední k.ú.	-	
Ki		2,146
Kp		1,888
Výměra	m ²	144,00
Základní cena $ZC = Cp \times 1$	Kč	36,68
Cena pozemku $Cp = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$	Kč	36,68
Základní cena upravená bez Kp	Kč	78,72
Základní cena upravená s Kp	Kč	148,63
Cena ke dni odhadu bez Kp	Kč	11 335,92
Cena ke dni odhadu s Kp	Kč	21 402,22

Zahrada jako JFC		Program ABN2012
Město :	Tvarožná	
Počet obyvatel a	1227	
Sousední k.ú.	-	
Ki		2,146
Kp		1,581
Výměra	m ²	100,00
Základní cena $ZC = Cp \times 1$	Kč	36,68
Cena pozemku $Cp = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$	Kč	36,68
Základní cena upravená bez Kp $ZCU = ZC \times Ki \times 0,4$	Kč	31,49
Základní cena upravená s Kp $ZCU = ZC \times Ki \times Kp \times 0,4$	Kč	49,78
Cena ke dni odhadu bez Kp	Kč	3 148,87
Cena ke dni odhadu s Kp	Kč	4 978,36

Cena pozemků bez Kp ke dni odhadu je 14 500 Kč

Cena pozemků s Kp ke dni odhadu je 26 400 Kč

2.2.7 Dílčí rekapitulace ocenění podle vyhlášky

Objekt	Cena současný stav, bez Kp (Kč)	Varianta č. 1	Varianta č. 2
		Cena současný stav (porovnání)	Cena současný stav (nákladově)
		(Kč)	s Kp (Kč)
Rodinný dům č.p. 160	518 461,25	454030,38	978 854,84
Vedlejší stavba	53 580,89	-	101 160,72
Přípojka elektro	145,55	-	274,80
Přípojka vodovod	726,95	-	1 372,48
Přípojka plyn	922,83	-	1 742,30
Přípojka kanalizace	7 215,57	-	13 623,00
Celkem venkovní úpravy	9 010,90	-	17 012,58
Celkem stavby vč. VÚ	581 053,04	454030,38	1 097 028,14
Pozemky dle § 28 a 29:			
p.č. 70	11 335,92	-	21 402,22
p.č.71	3 148,87	-	4 978,36
Pozemky celkem	14 484,79	-	26 380,58
Celkem	595 537,83	454030,38	1 123 408,72
Celkem po zaokrouhlení	476 290,00	454030,00	1 123 400,00

2.3 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny je použita metodika popsána výše v kapitole 2.1.1 Při odhadu výše obvyklé ceny postupujeme podle metodiky vypracované na ÚSI VUT v Brně (Znalecké standardy č. VI a VII).

2.3.1 Ocenění časovou cenou

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

Popisy staveb jsou uvedeny v nálezové části tohoto posudku.

Časová cena staveb

Ceny zjištěné podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti jsou uvedeny pro ilustraci v následující tabulce.

Rekapitulace ocenění časovou cenou

Objekt	Cena časová
Rodinný dům č.p. 160	518 461,25
Celkem po zaokrouhlení	518 460,00

2.4 Ocenění porovnávacím způsobem

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

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

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

K porovnání byly použity pouze prodeje z roku 2013. Stanovení ceny porovnávacím způsobem bylo zejména založeno na dlouholetých zkušenostech a na odpovědnosti zpracovatele znaleckého posudku. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí byly zohledněny koeficienty $K1$ až $K6$, z nichž byl vypočten index odlišnosti IO .

2.4.1 Ocenění porovnávacím způsobem – srovnání s rodinnými domy v podobných lokalitách

Databáze se serveru www.sreality.cz

Číslo	Lokalita	Obr.	Popis objektu	Cena
1	Mokrá - Horákov		RD 2+1 v Mokré v pokročilé fázi rekonstrukce. Plocha zastavěná: 88 m ² Plocha užitná: 80 m ² Plocha pozemku: 198 m ²	1 000 000,-
2	Sivice		Řadový dům se zahradou určený ke kompletní rekonstrukci. Plocha zastavěná: 135 m ² Plocha užitná: 90 m ² Plocha podlahová: 90 m ² Plocha pozemku: 433 m ² Plocha zahrady: 254 m ²	880 000,-
3	Velatice		Rodinný dům o dispozici 2+1, po částečné rekonstrukci s možností půdní vestavby Plocha užitná: 78 m ² Plocha pozemku: 350 m ²	2 500 000,-
4	Mokrá – Horákov		Rodinný dům 4+1 se zahradou. Plocha zastavěná: 130 m ² Plocha užitná: 2 879 m ² Plocha podlahová: 200 m ² Plocha pozemku: 2 879 m ² Plocha zahrady: 2 749 m ²	2 599 000,-
5	Sivice		Rodinný dům 5+1 s předzahrádkou Plocha zastavěná: 100 m ² Plocha užitná: 160 m ² Plocha podlahová: 160 m ² Plocha pozemku: 155 m ²	1 700 000,-
6	Požořice		Rodinný dům, určený k celkové rekonstrukci Plocha zastavěná: 955 m ² Plocha užitná: 99 m ² Plocha podlahová: 103 m ² Plocha pozemku: 2 320 m ² Plocha zahrady: 1 363 m ²	3 100 000,-

Zjištění ceny porovnávacím způsobem

Lokalita	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 lokalita	K2 tech. Stav	K3 velikost RD	K4 vybavení RD	K5 velikost pozemek	K6 Doprava	K7 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena možného prodeje objektu Kč
Mokrá - Horákov	1 000 000	0,85	850 000	1,05	1,20	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,21	702 479
Sívce	880 000	0,85	748 000	0,98	0,93	1,05	0,99	1,25	0,99	1,00	1,17	639 316
Velatice	2 500 000	0,85	2 125 000	0,96	1,25	1,00	1,20	1,15	0,97	1,00	1,61	1 319 876
Mokrá - Horákov	2 599 000	0,85	2 209 150	1,05	1,30	1,15	1,20	1,35	1,00	1,00	2,54	869 744
Sívce	1 700 000	0,85	1 445 000	0,98	1,24	1,13	1,20	0,96	0,99	1,00	1,57	920 382
Požoříčie	3 100 000	0,85	2 635 000	1,21	0,97	1,36	0,98	1,35	1,20	1,00	2,53	1 041 502
<i>Průměr</i>											<i>Kč</i>	915 550
<i>Směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	224 785
<i>Průměr minus směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	690 765
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>											<i>Kč</i>	1 140 335
											<i>Kč</i>	900 000

Grubsov test pro nemovitosti z databáze

Číselné charakteristiky	
Průměr	915 549,83
Výběrová směrodatná odchylka	246 239,49
Xmin	639 316,00
Xmax	1 319 876,00
Tmin	0,21
Tmax	1,64
Počet prvků n	6,00

Testovaná kritéria

1. posouzení	Tmin, Tmax	Tan	Platí
Platí Tmin ≤ Tan	0,21	1,822	Platí
Platí Tmax ≤ Tan	1,64	1,822	Platí

Dle Grubsova testu všechny ceny nemovitostí vyhovují.

3. Rekapitulace pro stanovení obvyklé ceny

Způsob ocenění	Konečná cena
Cena podle vyhlášky, varianta 1	454 030,00 Kč
Cena podle vyhlášky, varianta 2	1 123 400,00 Kč
Věcná hodnota (cena časová)	518 460,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	900 000,00 Kč
Obvyklá (trzní) cena podle odborného odhadu	750 000,00 Kč

Při určení obvyklé ceny v daném místě a čase je rozhodující cena získaná porovnávací metodou, která umožňuje zmapování situace na trhu s realitami.

Význam jednotlivých způsobů ocenění je závislý na účelu, pro který je odhad určen:

- Cena zjištěná podle cenového předpisu je důležitá mj. proto, že používá statisticky zjištěný koeficient prodejnosti, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě a vypovídá tedy částečně i o realizaci prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě a čase ocenění. Běžně je toto ocenění využíváno pro daňové účely.
- Věcná hodnota vypovídá zejména o přiměřených nákladech na pořízení nemovitosti, snížených u staveb o opotřebení odpovídající technickému stavu. Takto stanovená cena pro odhad obvyklé ceny není tak významná, protože nerespektuje situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.
- Ocenění porovnávacím způsobem vychází jen z inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí a k obvyklé ceně má tedy nejbližší, za předpokladu, že je k dispozici dostatek objektivních informací.

Situace v segmentu trhu se stavebními pozemky

Trh s pozemky ve Tvarožné je velice rozšířený a do jisté míry nasycený. Ceny jsou velice individuální. Nabídky na internetu nepovažujeme za relevantní informaci. Nutno dodat, že nabídkové ceny mají pouze informativní charakter, neboť jde většinou o ceny, u nichž je zcela oprávněný předpoklad dalšího snížení v souvislosti s cenovým vyjednáváním.

Zahrady ve Tvarožné se pohybují v nabídce v poměrně širokém pásmu od 420 do 2600 Kč/m².

Ceny výrazně ovlivňuje stavební připravenost (možnost napojení na inženýrské sítě, poměry staveniště, dopravní dostupnost a kvalita okolního prostředí i infrastruktury). Nemovitosti jsou v celé ČR v naprosté většině obchodovány jako celek, tzn., že se prodávají či kupují stavby včetně pozemků.

Přitom realizovaná cena nemovitostí není trhem chápána jako prostý součet dvou komponentů, ale jako cena celková, která při efektivním využití pozemek zhodnocuje, ale při nevhodné zástavbě jej může znehodnotit.

Situace v segmentu se stavbami rodinných domů

Nabídka rodinných domů ve Tvarožné a v podobných lokalitách, o stejné rozloze a stavu, není příliš rozsáhlá. Nabídky na internetu nepovažujeme za relevantní informaci. Nutno dodat, že nabídkové ceny mají pouze informativní charakter, neboť

jde většinou o ceny, u nichž je zcela oprávněný předpoklad dalšího snížení v souvislosti s cenovým vyjednáváním.

Obdobné RD ve Tvarožné se pohybují v nabídce v poměrně širokém pásmu od 880 000 Kč do 3 100 000 Kč

Ceny výrazně ovlivňuje technický stav nemovitostí, dopravní dostupnost a lokalita ve které se nemovitost nachází. Dalšími výrazně rozhodujícími faktory je občanská vybavenost a kvalita okolního prostředí.

V ČR se pro určitou zástavbu (typ majetku) v různých lokalitách měst (podle jejich významu) vytvořily tzv. „alokační poměry“, které vhodným způsobem z informací převzatých z trhu, vymezují poměr hodnoty mezi stavbou a zastavěným pozemkem.

Pouze v obecné rovině uvádíme, že pro pozemky v méně významných oblastech (malé obce) činí hodnota pozemku z majetku jako celku cca 5-7%, ve větších městech 10-15%, zatímco ve významných lokalitách velkých měst činí poměr cca 40-60%.

Pokud jde o pronájmy rodinných domů, jsou pronájemní hodnoty předmětem smluvních vztahů, které jsou ve většině případů důvěrné a nepřístupné. Veřejně dostupné informace jsou velmi sporadické.

Závěr analýzy trhu

Nabídka nemovitostí o podobné rozloze, stáří a stavu je v dané lokalitě široká. Odhadované nemovitosti, na LV. 1119 v kat. území Tvarožná, jsou zvýhodněny lukrativní polohou v blízkosti centra obce, s klidným okolím.

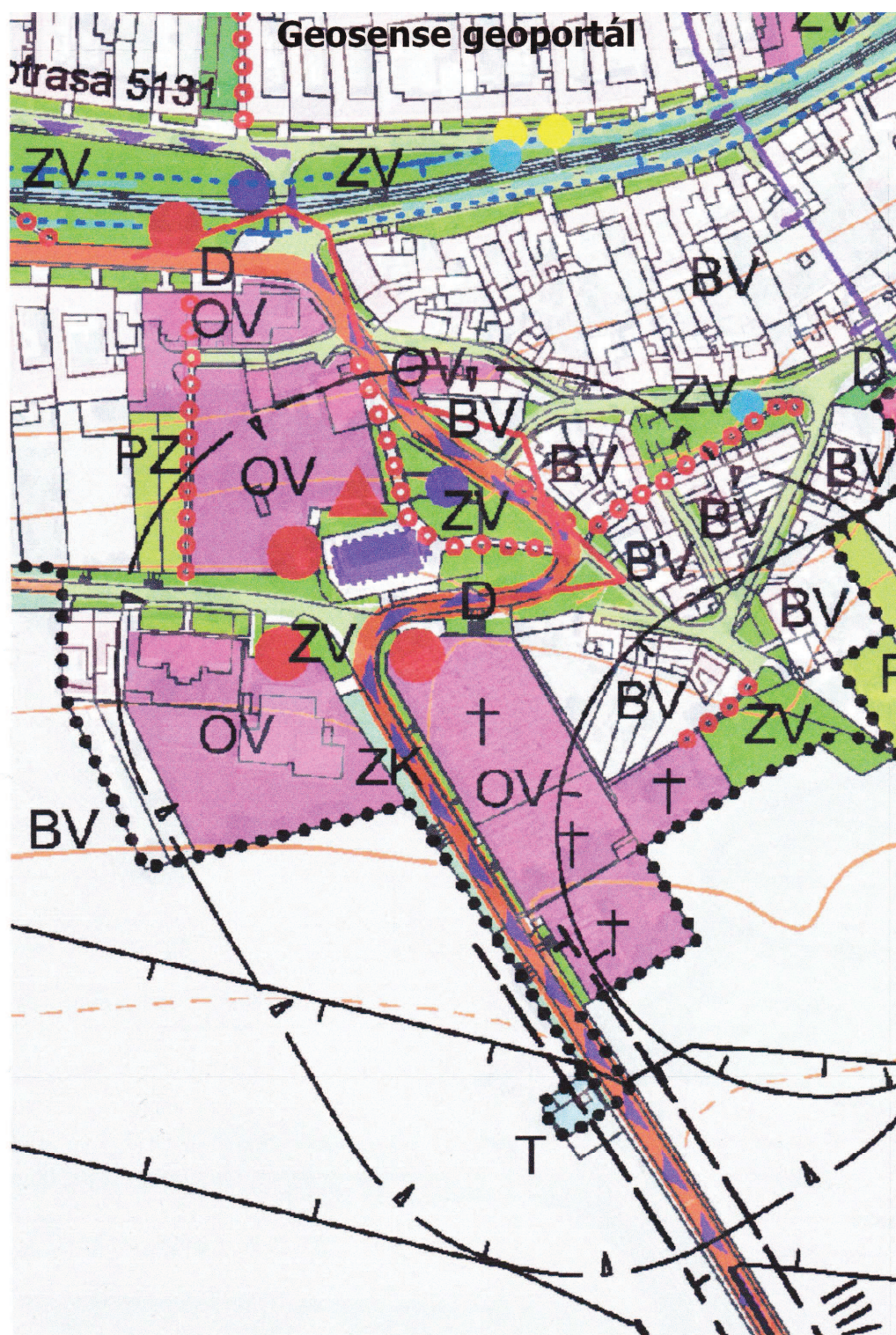
Vzhledem k těmto skutečnostem byl proveden odborný odhad na základě kombinace výše uvedených metod. Z tabulky „Rekapitulace pro stanovení obvyklé ceny“ je patrné, v jakém rozmezí by se cena mohla pohybovat. Nejpravděpodobnější hodnota nemovitosti jako celku včetně pozemků je stanovena ve výši

750 000,00 Kč
(slovy: sedm set padesát tisíc korun českých),

V Brně dne 30.4.2013

Bc. Markéta Kouřilová

PŘÍLOHA Č. 1: Výřez z územního plánu obce Tvarožná



PŘÍLOHA Č. 2: Výpis z katastru nemovitostí (Zahrada)

Informace o parcele

Parcelní číslo:	71
Obec:	Tvarožná [584037]
Katastrální území:	Tvarožná [771970]
Číslo LV:	1119
Výměra [m ²]:	188
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Ondráčková Petra	č.p. 160, 66405 Tvarožná	1/2
Pavlovcová Jana	č.p. 160, 66405 Tvarožná	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

20810 188

PŘÍLOHA Č. 3: Výpis z katastru nemovitostí (Zastavěná plocha a nádvoří)

formace o parcele | Nahlížení do katastru nemovitostí

<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=vxwqsfl...>

Informace o parcele

Parcelní číslo: 70
Obec: [Tvarožná \[584037\]](#)
Katastrální území: [Tvarožná \[771970\]](#)
Číslo LV: [1119](#)
Výměra [m²]: 329
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele: [č.p. 160](#)



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Ondráčková Petra	č.p. 160, 66405 Tvarožná	1/2
Pavlovcová Jana	č.p. 160, 66405 Tvarožná	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

PŘÍLOHA Č. 3: Výpis z katastru nemovitostí (Budova s číslem popisným)

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 160
Obec:	Tvarožná [584037]
Část obce:	Tvarožná [171972]
Katastrální území:	Tvarožná [771970]
Číslo LV:	1119
Na parcele:	70
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Ondráčková Petra	č.p. 160, 66405 Tvarožná	1/2
Pavlovcová Jana	č.p. 160, 66405 Tvarožná	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

