

AREAS BRNO spol. s r. o.
 společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
 Krajským obchodním soudem v Brně, oddíl C, vložka 21758
 znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti České republiky
 do 1.oddílu seznamu ústavů

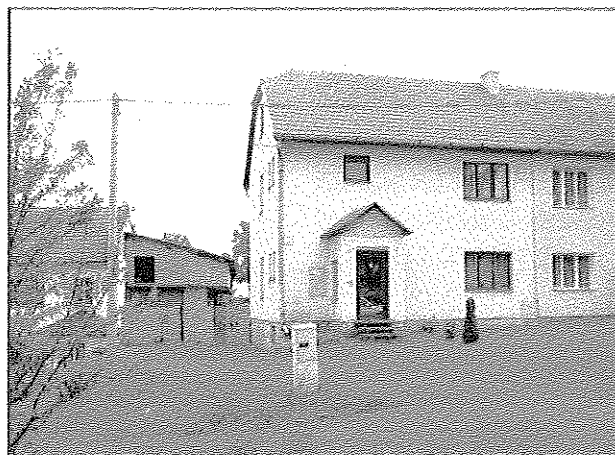
Jílkova 2503/203, 615 00 - Brno
 tel./fax : 548 212 456
 mobil : 602 791 409

IČ : 63490561
 DIČ : CZ63490561
 e-mail : stanek.areas@seznam.cz

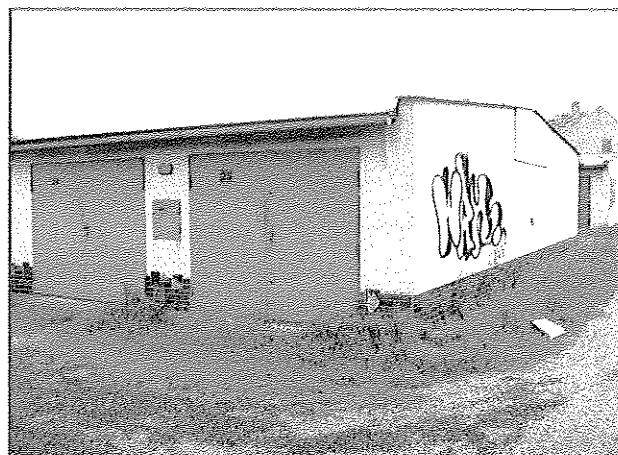
Znalecký posudek č. 1556 – 90 / 07 o ceně nemovitostí

Předmět ocenění :

- a) **rodinný dům č.p.103 na pozemku parc.č.231, včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.231 a parc.č.232, vše zapsané na LV č.693 pro k.ú. Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž**
- b) **garáž (bez č.p./č.ev.) na pozemku parc.č.285/7, včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.285/7, vše zapsané na LV č.2997 pro k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž**



Celkový pohled na rodinný dům č.p.103



Celkový pohled na garáž (bez č.p./č.ev.)

Objednatel posudku : **Exekutorský úřad Ostrava**
Poděbradova 41
702 00 – Ostrava - Moravská Ostrava
č.j. : 024 EX 781/05-44

Znalecký posudek obsahuje 41 stranu textu vč. příloh a předává ve třech vyhotoveních

Stanek A.

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

- Předmět ocenění : a) rodinný dům č.p.103 na pozemku parc.č.231, včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.231 a parc.č.232, vše zapsané na LV č.693 pro k.ú. Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž
- b) garáž (bez č.p./č.ev.) na pozemku parc.č.285/7, včetně všech součástí, příslušenství a pozemku parc.č.285/7, vše zapsané na LV č.2997 pro k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž
- Vlastník nemovitostí : a) **MATULOVÁ** Božena (r.č.: 455807/425)
 Medlov 103
 768 02 – Zdounky
- b) **SJM : MIKULÍK** Miroslav (r.č.: 580317/0406)
 Slavoňov 28
 789 01 – Zábřeh – Lukavice
- a
 MIKULÍKOVÁ Hana (r.č.: 585714/1367)
 Bělidla 1261
 768 61 – Bystřice pod Hostýnem 1
- Objednatel posudku : **Exekutorský úřad Ostrava**
 Poděbradova 41
 702 00 – Ostrava - Moravská Ostrava
 č.j. : 024 EX 781/05-44
- Vypracováno k datu : 5. června 2007
- Použitý předpis : **Zákon č.151/97 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“, ve znění zákona č.121/00 Sb., zákona č.237/04 Sb. a zákona č.257/04 Sb..**
- Posudek vypracoval : **AREAS BRNO spol. s r.o.**
 znalecký ústav
 Jílkova 2503/203
 615 00 – Brno-Židenice
- zastoupený : **Ing. Romanem STAŇKEM,**
 jednatel, který může posudek stvrdit a podat případná vysvětlení
- Datum vyhotovení : 17. června 2007
- Posudek obsahuje : 41 stranu textu, vč. příloh
- Posudek se předává : ve třech vyhotoveních

2 Ú V O D

2.1 Ú K O L Z N A L C E

Úkolem znalce je :

- **ocenit nemovitosti vymezené v usnesení soudního exekutora čj.: 024 EX 781/05-39 ze dne 19.6.2006 a upřesněné dopisem čj.: 024 EX 781/05-44 ze 25.1.2007.**
- **ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené.**

Předmětem posouzení je pak ve smyslu výše uvedených dokladů nemovitý majetek :

- **pozemek parcelní číslo 231, druh : zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parcelní číslo 232, druh : zahrada, budova Medlov, č.p.103, způsob využití : rod. dům na parcele 231, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj – KP Kroměříž, pro obec Zborovice, katastrální území Medlov u Zborovic na listu vlastnictví č.693.**
- **pozemek parcelní číslo 285/7, druh : zastavěná plocha a nádvoří, budovy bez čp/če, způsob využití : garáž na parcele 285/7, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj – KP Holešov, pro obec Bystřice pod Hostýnem, katastrální území Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, na listu vlastnictví č.2997.**

Ocenění je provedeno cenou obvyklou k termínu místního šetření, tj. ke dni 5.6.2007.

2.2 P O D K L A D Y P R O V Y P R A C O V Á N Í P O S U D K U

2.3.1 D o d a n é o b j e d n a t e l e m z n a l e c k é h o p o s u d k u

- Usnesení – ustanovení znalce, čj.: 024 EX 781/05-39 ze dne 19.6.2006.
(viz.příloha posudku)
- Dopis upřesňující usnesení, resp. rozsah oceňovaného majetku, čj.: 024 EX 781/05-44 ze dne 25.1.2007.
(viz.příloha posudku)
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí k datu 23.5.2006, LV č.693 pro k.ú. Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž, vydaného KÚ pro Zlínský kraj, KP Kroměříž, v řízení PÚ : 2003/2006-708.
(viz.příloha posudku)
- Kopie katastrální mapy, mapový list č.: KROMĚŘÍŽ 9-9/13, k.ú. Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž, vydaná dne 23.5.2006 KÚ pro Zlínský kraj, KP Kroměříž, v řízení PÚ č.: 2003/2006-708.
(viz.příloha posudku)
- Kopie kupní smlouvy o prodeji nemovitostí ze dne 14.3.2002, s vyznačenými právními účinky vkladu do KN dnem 18.3.2002.
- Kopie smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 23.7.2002.
- Kopie výpisu z katastru nemovitostí k datu 21.7.2006, LV č.2997 pro k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, vydaného KÚ pro Zlínský kraj, KP Holešov, v řízení PÚ : 1307/2006.
(viz.příloha posudku)
- Kopie katastrální mapy, mapový list č.: BYSTRICE pod Hostýnem 8-2/23, k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, vydaná dne 21.7.2006 KÚ pro Zlínský kraj, KP Kroměříž, v řízení PÚ č.: 1307/2006.
(viz.příloha posudku)

2.3.2 O p a t ř e n í z n a l c e m

- Obhlídka předmětných nemovitostí, provedená dne 5.6.2007.
- Jednání s oprávněnou osobou z věcného břemene užívání rodinného domu č.p.103, panem Antonínem Šenovským, dne 5.6.2007.

- Jednání na Stavebním úřadě ve Zdounkách, dne 6.6.2007, který zapůjčil následující doklady :
 - Spis č.81/92 - projektová dokumentace na stavbu „Zřízení byt.jednotky v domě č.67 Medlov“, vypracovaná Ing. J. Turkem v říjnu 1992.
 - Spis č.124/95 - doklady ke kolaudaci „Povolení užívání stavby Rodinného domu na pozemku parc.č.76/1 v k.ú. Medlov“.
 - Spis č.178/95 - doklady a projektová dokumentace na stavbu „Hospodářská budova, Medlov 67“, vypracovaná Ing. Z. Chvátalem v září 1995.
- Pořízení fotodokumentace předmětných nemovitostí znalcem. (viz. příloha posudku)
- Jednání s realitními kanceláři působícími v místě.

2.3.2 Použitý cenový předpis, literatura a další podklady

- Zákon č.99/1963 Sb. – „Občanský soudní řád“, v platném znění ke dni ocenění.
- Zákon č.151/97 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“, ve znění zákonů č.121/00 Sb., č.237/04 Sb. a č.257/04 Sb..
(dále jen zákon)
- Vyhláška MF č.540/02 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/97 Sb., „O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“, ve znění vyhlášek č.452/03 Sb., č.640/04 Sb., č.617/06 Sb. a č.76/07 Sb..
(dále jen vyhláška)
- Zákon č.183/06 Sb. „O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)“.
- Zákon č.344/92 Sb. „O katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)“, v platném znění ke dni ocenění.
- Elektronická publikace „Ceny stavebních a zemědělských pozemků 2007“, vydaná PLUTO-OLT spol. s r .o..
- Vlastní databáze trhu s nemovitostmi, databáze Komory soudních znalců ČR, databáze ČSCOM a databáze spolupracujících odhadců.
- Internet.

3 POUŽITÝ POSTUP

Dle usnesení o ustanovení znalce vydaného soudním exekutorem dne 19.6.2206 bylo znalci uloženo vyhotovit znalecký posudek na nemovitosti vymezené v konečném rozsahu dopisem ze dne 25.1.2007.

V části 5 tohoto znaleckého posudku jsou oceněny nemovitosti vě. příslušenství cenou obvyklou, v části 6 jsou oceněna práva a závady s nemovitostmi spojené a v části 7 je provedena celková rekapitulace cen ve smyslu zadání.

3.1 OBECNĚ

Pro tržní oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena.

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, tzn. v daném místě a čase.

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 oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky povodňových 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 přikládaná nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní.

Definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně č. 151/97 Sb. „O oceňování majetku“ ve znění pozdějších předpisů. Zákon však závaznou metodiku stanovení obvyklé ceny neuvádí. Ta není stanovena ani v jiných předpisech. Specifické metody jsou v současné době stále ještě vytvářeny profesními organizacemi znalců a odhadců, organizacemi zabývajícími se výukou a studiem oceňování, peněžními ústavy a apod.

3.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklou cenu nemovitostí nelze vypočítat podle žádných matematických vztahů. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.

Podkladem pro stanovení obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot :

- věcné hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- srovnávací hodnoty nemovitostí.

Při odhadu ceny obvyklé nebývá v případě nemovitostí určených k rodinnému bydlení, resp. u rodinných domů a bytů a dále u objektů určených pro individuální rekreaci, stanovena výnosová hodnota. Výnosová hodnota nemívá v těchto případech dostatečnou vypovídací schopnost.

3.3 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (H_v)

Sestává z věcné hodnoty staveb a hodnoty pozemků.

Věcná hodnota stavby (ev. samostatné jednotky)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu (časová cena).

Výpočet reprodukční ceny stavby je proveden např. pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, přiměřeného použití platného cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu, speciálních metodik (ACONS) apod..

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání. Uvede se předpoklad další životnosti (v rocích) s běžnou údržbou.

V případě bytů, objektů určených pro individuální rekreaci nebo u garáží, které netvoří příslušenství jiných staveb, lze rovněž použít ustanovení hlavy III vyhlášky, které je určeno pro oceňování porovnávacím způsobem.

Hodnota pozemků

Oceňují se stavební pozemky a pozemky tvořící se stavebními pozemky nebo stavbami jednotný funkční celek.

Nejprve je vždy nutné provést analýzu trhu s pozemky v daném regionu. Zjištění hodnoty pozemků se může např. provést následujícími způsoby :

- porovnáním se skutečnými prodeji
- dle jednotkových cen uvedených v cenových mapách
- Naegeliho metodou třídy polohy
- přiměřeným využitím cenového předpisu.

Celková věcná hodnota nemovitostí se stanoví jako součet věcné hodnoty staveb a pozemků.

3.4 VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (H_v)

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem).

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u všech nemovitostí s provozními prostory.

Jak je uvedeno výše, výnosová hodnota nebývá z důvodu malé vypovídací schopnosti u objektů pro bydlení a individuální rekreaci stanovena.

3.5 SROVNÁVACÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ (H_s)

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů a pronájmů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem a lokalitou.

Toto srovnání je provedeno na základě zjištění a průzkumů znalce, konzultací s realitními kancelářemi a přiměřeným vyhodnocením nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě. Uvádí se srovnání jak celých nemovitostí, tak případně cen pozemků, hladin nájmů uvažovaných ve výnosovém ocenění, cen bytových ploch za 1 m² apod.

Zjištěné a použité skutečnosti by měly být vždy uváděny. Jde zejména o zdroje informací, druh nemovitostí, poloha, srovnávané charakteristiky a hodnoty srovnávaných nemovitostí. Při používání vlastních i cizích databází cen musí znalec vždy zvažovat aktuálnost použitých cen k datu ocenění.

Pro běžné nemovitosti (RD, byty, objekty individuální rekreace, pozemky, apod.) je nutné při srovnávací metodě respektovat srovnatelnou lokalitu srovnávaných nemovitostí, tj. není možné srovnávat nemovitosti z jiných měst, odlišných lokalit apod. Ve srovnávací hodnotě je nutné již zohlednit existující a nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí.

Výsledkem šetření je stanovení srovnávací hodnoty, tj. odhad prodejní ceny oceňovaných nemovitostí, realizovatelné max. 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvou.

3.6 ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Z výsledků výše uvedených hodnot je provedeno vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny. Výsledek však nemůže být tvořen pouhým zprůměrováním získaných hodnot. Všechny hodnoty lze pokládat pouze za pomocné.

Nejdůležitější z těchto hodnot je ale samozřejmě srovnávací hodnota, neboť v ní je promítnut reálný trh s nemovitostmi. Správné stanovení této hodnoty se proto odvíjí od dokonalé znalosti místního trhu s nemovitostmi, včetně odhadu jeho možného budoucího vývoje.

Jak je uvedeno výše, v případě objektů určených pro individuální rekreaci lze rovněž použít pro oceňování porovnávací způsob. Tento způsob, jak je z následně uvedeného postupu patrné, řeší kombinační způsob dvou výše uvedených metod. Cena je stanovována

kromě přihlídnutí k umístění v obci, k infrastruktuře a pod. i s ohledem na technické řešení a vybavení stavby, včetně zohlednění stupně opotřebení stavby. Jak ukazuje praxe, blíží se tento způsob ocenění skutečné obchodovatelnosti nejbližší. V tomto znaleckém posudku je proto zvolen právě tento způsob ocenění.

V neposlední řadě je ale při stanovení konečné obvyklé ceny nutno přihlídnout i k případným omezujícím podmínkám (věcná břemena, nájemní vztahy ke stavbám i k pozemkům apod.).

4 POPIS NEMOVITOSTÍ

4.1 VŠEOBECNĚ

Předmětem znaleckého posudku o stanovení obvyklé ceny jsou nemovitosti evidenčně vedené na dvou samostatných listech vlastnictví, v různých katastrálních územích a náležejících jiným vlastníkům. Z tohoto důvodu je ocenění rozděleno do dvou částí, a to podle jednotlivých listů vlastnictví :

LV č.693 – k.ú. Medlov u Zborovic :

Hlavní stavbou je dům č.p.103, postavený v prostoru pozemku parc.č.231 jako řadový koncový s dalšími domy srovnatelného užití jiných vlastníků. Evidenčně je tento dům vedený jako rodinný. Má jedno podlaží podzemní (dále ozn. jako 1.PP) a dvě podlaží nadzemní (dále ozn. jako 1.NP).

V prostoru pozemku parc.č.231 je postavena ještě jedna stavba, která je stavbou rozestavěnou, nedokončenou. Jde o budoucí hospodářskou budovu – kolaudační řízení nebylo zahájeno. Stavba má mít podle projektové dokumentace jedno podlaží podzemní (dále ozn. jako 1.PP) a jedno podlaží nadzemní (dále ozn. jako 1.NP). Půdní prostor nemá být upravený na podkroví.

Na parcelu parc.č.231, která je zastavěna uvedenými stavbami s nádvořím a se zatravněnou předzahrádkou, navazuje další parcela parc.č.232, která je užívána jako zahrada osázená trvalými porosty a ohrazená oplocením.

Nádvoří je na úrovni zadní stěny rodinného domu uzavřené vraty.

Předmětný pozemek tak sestává celkem ze dvou parcel, které na sebe navazují a jsou vzájemně komunikačně propojeny - tvoří tak funkční celek. Pozemek je rovinatý, před domem mírně svažité k severu.

LV č.2997 – k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem :

Hlavní stavbou je objekt (bez č.p./č.ev.), postavený v prostoru pozemku parc.č.285/7 jako řadový koncový, ve skupinové zástavbě s dalšími objekty srovnatelného užití. Evidenčně je tato stavba vedena jako garáž. Má jedno podlaží nadzemní (dále ozn. jako 1.NP) a pravděpodobně není podsklepená.

Jiná stavba se v prostoru pozemku parc.č.285/7 nenachází.

Předmětný pozemek tak sestává z jediné parcely, která je rovinatá.

4.2 POLOHA

LV č.693 – k.ú. Medlov u Zborovic :

Předmětný dům s příslušenstvím a pozemky je situovaný v k.ú. Medlov, resp. v jeho okrajové jižní části. Katastrální území Medlov není stavebně srostlé s hlavní částí obce Zborovice. Medlov je umístěný od Zborovic severo-západním směrem.

Dům je situovaný mezi domy stejného účelu užití. Lokalita je poměrně klidná a je vhodná k rodinnému bydlení.

LV č.2997 – k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem :

Předmětná garáž s pozemkem je situovaná v k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, resp. v jeho okrajové západní části, při ul. Přerovská. Katastrální území Rychlov u Bystřice pod Hostýnem je stavebně srostlé s hlavní částí obce Bystřice pod Hostýnem. Rychlov je umístěn v západní části obce.

Garáž je situovaná mezi objekty stejného účelu užití. Lokalita je poměrně vzdálená od hustší bytové zástavby.

4.3 DOPRAVNÍ POMĚRY

LV č.693 – k.ú. Medlov u Zborovic :

Nemovitosti jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel je možné na vlastním pozemku a po dokončení hospodářské budovy i ve vestavěné garáži této stavby.

LV č.2997 – k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem :

Lokalita se skupinovými garážemi je přístupné po veřejné zpevněné komunikaci. Samotná garáž je dále přístupná prostorem pozemku parc.č.285/33, který je ve společném vlastnictví několika fyzických osob (pravděpodobných vlastníků jednotlivých garáží) a dále města Bystřice pod Hostýnem. Lze tedy předpokládat bezproblémový přístup k předmětné garáži.

4.4 INFRASTRUKTURA

LV č.693 – k.ú. Medlov u Zborovic :

V místě je možnost napojení na inženýrské sítě – veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a na elektrorozvod.

Jedná se tedy o pozemky plně zainvestované.

LV č.2997 – k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem :

V místě je možnost napojení na elektrorozvod. Rozvod vody nebyl zjištěn.

V rámci využití stavby jako garáž lze posuzovat tento pozemek jako zainvestovaný.

4.5 OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

LV č.693 – k.ú. Medlov u Zborovic :

Dle zjištění (výpis z KN a smlouva ze dne 23.7.2002) se k předmětnému nemovitému majetku váže věcné břemeno ve prospěch oprávněné osoby, kterou je Antonín Šenovský. Právo věcného břemene spočívá v doživotním bezplatném užívání všech nemovitostí uvedených v článku I. uvedené smlouvy, a kterými tak jsou dům č.p.103 na stavební parcele parc.č.76/1 a stavební parcela parc.č.76/1 (nyní parc.č.231) a m.j. i parc.č.362/1 (nyní parc.č.232). Jiná věcná břemena nebyla zjištěna. Právo spočívající v uvedeném věcném břemenu bylo smluvně oceněno částkou 20 tis. Kč.

Dle zjištění (výpis z KN) se k předmětnému nemovitému majetku neváží zástavní práva, ani jiné dluhy.

LV č.2997 – k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem :

Dle zjištění (výpis z KN) se k předmětnému nemovitému majetku neváží věcná břemena, ani jiná práva odpovídající věcným břemenům.

Dle zjištění (výpis z KN) se k předmětnému nemovitému majetku váže zástavní právo, resp. k id. 1/10 pozemku parc.č.285/7, a to z rozhodnutí Okresního soudu v Kroměříži.

Poznámka :

Předmětné nemovitosti nebyly přes písemnou výzvu povinnými osobami zpřístupněny. Ohlášené prohlídky se účastnil pouze pan Antonín Šenovský (uživatel předmětných nemovitostí v k.ú. Medlov u Zborovic), který ale neměl oprávnění vlastníků předmětné nemovitosti znalci zpřístupnit.

Provedena proto mohla být pouze obhlídka z veřejné části bez seznámení se s konstrukčním provedením a vybavením staveb. Toto provedení je proto odvozeno z projektové dokumentace zapůjčené stavebním úřadem.

5 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ A JEJICH PŘÍSLUŠENSTVÍ

5.1 ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY (H_n)

Ke zjištění hodnoty staveb je přiměřeně využit zákon č. 151/97 Sb. „O oceňování majetku“ v platném znění a vyhláška MF č. 540/02 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb., „O oceňování majetku“, rovněž v platném znění ke dni ocenění.

Hodnota pozemku je stanovena porovnávací metodou podle průměrných realizovaných cen.

5.1.1 Rodinný dům č.p.103, na parc.č.231, k.ú. Medlov u Zborovic

Základní popis:

Předmětem ocenění je dům, který je domem koncovým v řadě, v zástavbě s dalšími domy srovnatelného účelu užití. Dům má celkem tři podlaží – dvě podlaží nadzemní a je částečně podsklepený. Půdní prostor není stavebně upravený na podkroví.

Původní části domu (1.PP a 1.NP) byly uvedeny do provozu v roce 1972 (viz. průvodní zpráva projektu z roku 1992. V roce 1995 pak byly kolaudovány stavební úpravy, které spočívaly v částečné rekonstrukci 1.NP a nástavbě 2.NP. Součástí těchto stavebních úprav bylo i rozdělení původního domu na dvě samostatné části.

Hlavní vstup do domu je řešen z veřejné komunikace prostorem zatravněné předzahrádky do zádveří v úrovni 1.NP. Všechna podlaží nejsou vzájemně propojena vnitřním schodištěm. V domě je podle projektu situovaný jeden byt 5+1 s příslušenstvím, ve kterém jsou tyto místnosti a prostory :

- **1.PP :**
 - schodiště
 - prádelna
 - kotelna

- 1.NP :
 - zádveří
 - předsíň
 - schodiště
 - kuchyně
 - dvě obytné místnosti
 - WC
 - šatna
- 2.NP :
 - schodiště
 - tři obytné místnosti
 - koupelna
 - šatna
 - lodžie.

Charakter stavby:

Je oceňována stavba, která je evidenčně vedena v KN jako rodinný dům, což odpovídá stavebním úřadem předloženým dokladům a pravděpodobně i skutečnosti. Dům slouží k rodinnému bydlení. Obsahuje jeden byt 5+1 s příslušenstvím. Je bez nebytových prostorů. Dům má jedno podzemní podlaží, dvě podlaží nadzemní a je bez podkroví.

Z výše uvedených informací vyplývá, že se jedná ve smyslu platných předpisů o rodinný dům, jehož ocenění je provedeno podle §5 vyhlášky – „Rodinný dům, ...“, se zaříděním podle přílohy č.6 vyhlášky jako :

- Rodinný dům se šikmou střechou, s konstrukcí zděnou, se dvěma nadzemními podlažími, podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP, bez podkroví, postavený jako koncový v řadě - typ domu „B“
- SKP - 46.21.11.

Započitatelné výměry:

Výpočet je proveden v souladu s přílohou č.1 vyhlášky.

Zastavěné plochy jednotlivých podlaží			
1.PP	8,20*3,83	m ²	31,41
1.NP	(8,20*8,74)+(1,63*1,89)	m ²	74,75
2.NP	8,20*8,74	m ²	71,67

Obestavěný prostor stavbou			
spodní stavba			
	8,20*3,83*(0,20+2,00-0,48)	m ³	50,88
vrchní stavba, vč. podezdívky nepodsklepené části stavby a zastřešení			
	8,20*8,74*(0,48+0,10+2,66+2,74+0,25+(3,45/2))	m ³	570,12
	1,63*1,89*(0,58+2,63+(0,90/2))	m ³	11,28
	Obestavěný prostor celkem	m³	632,28

Konstrukční provedení a vybavení:

Z projektu a venkovní obhlídkou nemovitosti lze provedení a především vybavení popsat pouze orientačně. Dům je zděný se skladebnou tl.45 a 37,5 cm, s krovem dřevěným vázaným, střecha je sedlová s krytinou taškovou pálenou, klempířské konstrukce kompletní, stropy nespalné, úpravy povrchů dvouvrstvími omítkami, vnitřní obklady v hygienických místnostech, na fasádě obklad soklu chybí, podlahy jsou vlýskové, s PVC, keramickými

dlažbami a cementovým potěrem, okna i dveře dřevěné, rozvody teplé a studené vody, elektroinstalace, vytápění s kotlem plynovým.

Je uvažován reálný předpoklad, že stavba je ve standardním provedení a vybavení.

Stavebně-technický stav:

Původní konstrukce jsou pravděpodobně z roku 1972. V roce 1995 byla dokončena rekonstrukce původní části s nástavbou 2.NP. Objekt z vnější strany těmto údajům přiměřeně odpovídá. Celkově dům působí celkem udržovaným dojmem. Vnitřní konstrukce a vybavení nebylo zpřístupněno a nelze je tedy podrobně posoudit.

Stanovení ceny:

Rodinný dům se sklonitou střechou – typ stavby „B“ (SKP 46.21.11)			
Obestavěný prostor objektu	(OP)	m ³	632,28
Základní cena	(ZC - příl.č. 6 vyhl.)	Kč/m ³	1 975,00
Koeficient vybavení stavby	(odhad)	K ₄	1,0000
Koeficient polohový	(příl.č.13 vyhl.)	K ₅	0,8500
Koeficient změny cen staveb	(příl.č. 35 vyhl.)	K _i	1,9460
Koeficient prodejnosti	(příl.č.36 vyhl.)	K _p	neuvažuje se
Stáří	(B)	roků	35/12
Opořebení objektu	(odhad)	%	20,00
Základní cena upravená	(ZCU=ZC*K ₄ *K ₅ *K _i)	Kč/m ³	3 266,85
Výchozí cena	(ZCU*OP)	Kč	2 065 563,92
Opořebení	(odpočet)	Kč	- 413 112,78
Výsledná cena	(po odpočtu opořebení)	Kč	1 652 451,14

5.1.2 Hospodářská budova, na parc.č.231, k.ú. Medlov u Zborovic

Základní popis:

Předmětem ocenění je rozestavěná stavba, která je přistavována k nemovitosti na sousedním pozemku (jiný vlastník). Budova je stavěna jako přízemní, podle projektové dokumentace má být částečně podsklepená a má být bez podkrovní.

Stavební povolení bylo vydáno příslušným SÚ v roce 1996. Stavba je pravděpodobně již užívána, nebyla kolaudována a není ani stavebně dokončená. Stupeň rozestavěnosti je pouze odhadován - není žádný doklad upřesňující stupeň rozestavěnosti.

Do stavby je provedeno několik vstupů a vjezd z nádvoří. Přístup do 1.PP je navržen vnitřním schodištěm ve střední části stavby, půdní prostor bude pravděpodobně přístupný po žebříku. Ve stavbě jsou navrženy tyto místnosti a prostory :

- **1.PP :**
 - sklad ovoce se schodištěm
 - sklad zeleniny
- **1.NP :**
 - garáž
 - dílna (s přístupem do 1.PP podlahovým poklopem)
 - kuchyně
 - chlív.

Charakter stavby:

Je oceňována stavba, která je stavebním povolením určena jako hospodářská. S ohledem na její řešení a umístění na pozemku s rodinným domem, bude pravděpodobně stavbou vedlejší ke stavbě hlavní.

Ve smyslu projektové dokumentace je uvažována stavba s jedním nadzemním podlažím, s podsklepením do poloviny zastavěné plochy 1.NP, která nepřesahuje u 1.NP zastavěnou plochu 100 m².

Na základě výše uvedených informací je ocenění provedeno ve smyslu platných předpisů podle §7 vyhlášky – „Vedlejší stavba“, se zaříděním podle přílohy č.8 vyhlášky jako :

- Vedlejší stavba se svislou nosnou konstrukcí zděnou v tl. nad 15 cm, podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1.NP, s krovem umožňujícím zřízení podkroví - typ stavby „A“
- SKP - 46.21.19.9.

Započitatelné výměry:

Výpočet je proveden v souladu s přílohou č.1 vyhlášky.

Zastavěné plochy jednotlivých podlaží (dle PD)			
1.PP	6,20*3,50	m ²	21,70
1.NP	(6,00*4,30)+(11,60*4,60)-(0,40*0,40/2)	m ²	79,08

Obestavěný prostor stavbou			
spodní stavba			
6,20*3,50*(0,10+2,20-0,10)		m ³	47,74
vrchní stavba, vč. zastřešení			
((6,00*4,30)-(0,40*0,40/2))*(0,10+2,70)		m ³	72,02
6,00*5,30*(0,20+1,00+(1,05/2))		m ³	54,86
-((1,40*1,00/2)*(0,0+1,00+(0,50/2)))		m ³	-0,88
11,60*4,60*(0,10+2,70)		m ³	149,41
11,60*5,60*(0,20+1,00+(1,10/2))		m ³	113,68
Obestavěný prostor celkem		m³	436,83

Konstrukční provedení a vybavení:

Z projektu a venkovní obhlídkou nemovitosti lze provedení a především vybavení popsat pouze orientačně. Stavba je zděná se skladebnou tl. zdiva 30 cm, s krovem dřevěným vázaným, střecha je pultová s krytinou z vlnitých desek, navrženy jsou klempířské konstrukce – žlaby a svody, stropy jsou nespalné, úpravy povrchů dvouvrstevnými omítkami, podlahy s cementovým potěrem, okna i dveře dřevěné, elektroinstalace, rozvod studené a teplé vody.

Je uvažován reálný předpoklad, že stavba bude v mírně nadstandardním provedení a vybavení. Ve stavbě je navržený rozvod studené a teplé vody, pravděpodobně s průtokovým ohříváčem.

Stavebně-technický stav:

Stavba je dlouhodobě rozestavěna od roku 1996 a pravděpodobně je již řadu let užívána. Závady nebo poruchy na stavbě nebyly venkovní obhlídkou shledány. Zjištěno ale bylo použití staršího materiálu u výplní otvorů.

Opotřebení je s ohledem na uvedené skutečnosti stanoveno ve výši 5%.

Stanovení ceny:

Vedlejší stavba – typ stavby „A“ (SKP 46.21.19.9)			
Obestavěný prostor objektu	(OP)	m ³	436,83
Základní cena	(ZC - příl.č. 6 vyhl.)	Kč/m ³	1 250,00
Koeficient vybavení stavby	(odhad)	K ₄	1,0500

Koeficient polohový	(příl.č.13 vyhl.)	K_5	0,8500
Koeficient změny cen staveb	(příl.č. 35 vyhl.)	K_i	1,8600
Koeficient prodejnosti	(příl.č.36 vyhl.)	K_p	neuvažuje se
Stáří	(B)	roků	rozestavěno
Opořebenění objektu	(odhad)	%	5,00
Základní cena upravená	$(ZCU=ZC*K_i*K_5*K_p)$	Kč/m ³	2 075,06
Výchozí cena	$(ZCU*OP)$	Kč	906 448,46
Opořebenění	(odpočet)	Kč	- 45 322,42
Plná cena		Kč	861 126,04
Stupeň rozestavěnosti	(odhad)	K_{rozest}	0,80
Výsledná cena (po odpočtu opořebenění a vč. rozestavěnosti)		Kč	688 900,83

5.1.3 Garáž, na parc.č.285/7, k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem

Základní popis:

Tato stavba nebyla zpřístupněna a oceněna je pouze na základě vnější obhlídky. Dále uvedené informace jsou tedy z části předpokladem, který vychází z obvyklého řešení obdobných typů staveb.

Předmětem ocenění je objekt, postavený společně s dalšími objekty jako řadový koncový, který má pouze jedno podlaží (pravděpodobně není podsklepený). Toto podlaží je ve smyslu vyhlášky podlažím nadzemním (dále ozn. jako 1.NP).

Hlavní vjezd je řešen z pozemku parc.č.285/33, který je ve spoluvlastnictví fyzických osob, ale i města Bystřice pod Hostýnem, a to podílem 38/60.

Garáž je rozměrově řešena ke garážování pouze jednoho osobního auta.

Charakter stavby:

Je oceňována stavba, která je evidenčně vedena v KN jako garáž, což odpovídá skutečnosti zjištěné v době místního šetření. Předpokládá se, že objekt má dle přílohy č.1 vyhlášky pouze jedno nadzemní podlaží.

S ohledem na evidenční stav a na účel tohoto znaleckého posudku, je tato stavba oceněna jako stavba hlavní, která netvoří příslušenství jiné stavby, a to podle §25 vyhlášky – „Garáž“, tj. porovnávacím způsobem.

Započítatelné výměry:

Výpočet je proveden v souladu s přílohou č.1 vyhlášky.

Zastavěné plochy jednotlivých podlaží			
1.NP	6,20*3,56	m ²	22,07
Obestavěný prostor stavbou			
spodní stavba			
stavba není pravděpodobně podsklepená		m ³	0,00
vrchní stavba, vč. zastřešení			
6,20*3,56*(0,10+2,46+(0,52/3))		m ³	60,33
Obestavěný prostor celkem		m³	60,33

Konstrukční provedení a vybavení:

Venkovní obhlídkou nemovitosti lze provedení a především vybavení popsat pouze orientačně. Stavba je zděná, s plochou střechou, s krytinou z natavených asfaltových pásů, klempířské konstrukce jsou kompletní, úpravy povrchů dvouvrstvými omítkami, vrata ot-

víravá kovová s plechovou výplní, pravděpodobně elektroinstalace (rozvodná skříň je na fasádě).

Je uvažován reálný předpoklad, že stavba je ve standardním provedení a vybavení.

Stavebně-technický stav:

Stáří stavby se nepodařilo zjistit. Zjevné závady nebo poruchy nebyly venkovní obhlídkou zjištěny.

Morální a technické opotřebení je s ohledem na zjištěný stav stanoveno jako střední.

Stanovení ceny:

Garáž (SKP 46.21.19.9)							
Obec				Bystřice pod Hostýnem			
Katastrální území				Rychlov u Bystřice pod Hostýnem			
Počet obyvatel dle údajů ČSÚ		(Malý lexikon obcí ČR)		1 425			
Obestavěný prostor stavbou		(OP - příl.č.1 vyhl.)		m ³	60,33		
Technické a morální opotřebení snižující cenu				středně			
Základní cena		(ZC - příl.č.16 vyhl.)		Kč/m ³	1 069,00		
Koefficient cenového rozpětí		(příl.č.16 vyhl.)		K _{CR}	0,310		
KCPn pro kvalitativní pásmo				I	0,690		
KCPn pro kvalitativní pásmo				II	0,845		
KCPn pro kvalitativní pásmo				III	1,000		
KCPn pro kvalitativní pásmo				IV	1,155		
KCPn pro kvalitativní pásmo				V	1,310		
Výpočet K_{CP}							
P.č. zn.	Znak	Popis skutečnosti	Třída	K _{CPn}	Váha znaku	K _{CPn} *Váha znaku	
1	Trh s nemovitostmi	Poptávka je s nabídkou v rovnováze	III	1,000	10	10,000	
2	Poloha v obci	Objekt na okraji souvisle zastavěného území obce	II	0,845	8	6,760	
3	Druh (typ)	Řadová koncová	III	1,000	3	3,000	
4	Podsklepení	Nepodsklepená	I	0,690	2	1,380	
5	Podkroví	Plochá střecha	I	0,690	2	1,380	
6	Konstrukční provedení	Zdivo v tl.30 cm, nespalný strop	V	1,310	5	6,550	
7	Technické vybavení	El. proud	II	0,845	5	4,225	
8	Příslušenství	Bez příslušenství	II	0,845	3	2,535	
9	Právní vztahy	Vlastní pozemek	V	1,310	4	5,240	
10	Posouzení širších vztahů	Průměrná nemovitost	III	1,000	10	10,000	
Celkem					52	51,070	
K _{CP}						0,982	
Základní cena upravená				(ZCU = ZC*K _{CP})		Kč/m ³	1 049,76
Výchozí cena				(ZCU*OP)		Kč	63 332,02
Úprava koeficientem D (§ 25, odst. 5)							
P.č. zn.	Znak	Váha (vn)	Srážka resp. přírážka (d _n)	Součin srážky resp. přírážky a váhy			
1	Trh s nemovitostmi	10	0	0			
2	Poloha v obci	8	0	0			
7	Technické vybavení	5	0	0			
10	Posouzení širších vztahů	10	0	0			
Součet celkem					0		
Přírážka resp. srážka				(D = 0,10*„součet celkem“)		0	
Výsledná cena (výchozí cena upravená o přírážky a srážky v procentech)					Kč	63 332,02	

5.1.4 POZEMKY**LV č.693 – k.ú. Medlov u Zborovic :**

Pozemek v k.ú. Medlov u Zborovic sestává ze dvou parcel :

- parc.č.231 - zastavěná plocha a nádvoří m² 745,00
- parc.č.232 - zahrada m² 911,00

Popis pozemku je proveden v kapitole č.4 tohoto znaleckého posudku.

Stanovení směrných cen :

Uvedené pozemky jsou zapsány v řádném evidenčním stavu - evidenční stav odpovídá zjištěné skutečnosti v době místního šetření. Ve smyslu zákona se jedná o pozemky stavební.

Stavební pozemky pro rodinné domy v obci Zborovice se obchodují za ceny v rozpětí 100,- až 150,- Kč/m², v k.ú. Medlov pak v rozpětí 80,- až 100,- Kč/m². Zdrojem informace je internet - databáze České společnosti certifikovaných odhadců majetku a současné nabídky RK působící v místě.

S ohledem na umístění pozemku, tj. především s ohledem na lokalitu a okolní zástavbu, dále na stupeň a typ zastavěnosti a rozlohu pozemku, je použita po konzultaci s realitními kanceláři jednotková cena pozemku ve výši 120,- Kč/m² pro vlastní zastavěnou plochu. Zbývající část pozemku, tj. přilehlá zahrada, je oceněna hodnotou ve výši 40% z plné ceny stavebního pozemku.

Stanovení ceny pozemku porovnávacím způsobem :

Stavební pozemky				
Pozemek parc.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku (dle KN)	Jednotková cena porovnávací (Kč/m ²)	Cena pozemku (Kč)
St.276/1	745,00	zastavěná plocha a nádvoří	120,00	89 400,00
St.276/2	911,00	zahrada	48,00	43 728,00
Výsledná cena				133 128,00

LV č.2997 – k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem :

Pozemek v k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem tvoří jediná parcela :

- parc.č.285/7 - zastavěná plocha a nádvoří m² 23,00

Popis pozemku je proveden v kapitole č.4 tohoto znaleckého posudku.

Stanovení směrných cen :

Uvedené pozemky jsou zapsány v řádném evidenčním stavu - evidenční stav odpovídá zjištěné skutečnosti v době místního šetření. Ve smyslu zákona se jedná o pozemky stavební.

Stavební pozemky sídlištní zástavby ve městě Bystřice pod Hostýnem se obchodují za ceny v rozpětí 200,- až 400,- Kč/m² a pozemky převážně pro rodinné domy v rozpětí 100,- až 700,- Kč/m². V k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem se obchodují pozemky pro rodinné domy v rozpětí 100,- až 340,- Kč/m². Zdrojem informace je internet - databáze České společnosti certifikovaných odhadců majetku a současné nabídky RK působící v místě.

S ohledem na umístění pozemku, tj. především s ohledem na lokalitu a okolní zástavbu, dále na rozlohu pozemku, je použita po konzultaci s realitními kanceláři jednotková cena pozemku ve výši 200,- Kč/m² pro vlastní zastavěnou plochu.

Stanovení ceny pozemku porovnávacím způsobem:

Stavební pozemky				
Pozemek parc.č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku (dle KN)	Jednotková cena porovnávací (Kč/m ²)	Cena pozemku (Kč)
285/7	23,00	zastavěná plocha a nádvoří	200,00	4 600,00
Výsledná cena				4 600,00

5.1.5 REKAPITULACE VĚCNÉ HODNOTY H_n**LV č.693 – k.ú. Medlov u Zborovic****Stavby**

Pol.č.	Stavba	Cena (Kč)
5.1.1	Rodinný dům č.p.103, na parc.č.231	1 652 451,14
5.1.2	Hospodářská budova, na parc.č.231	688 900,83
Stavby celkem		2 341 351,97

Pozemky

Pol.č.	Pozemek	Cena (Kč)
5.1.4	Stavební pozemky	133 128,00
Pozemky celkem		133 128,00

Věcná hodnota celkem

Nemovitý majetek	Cena (Kč)
stavby	2 341 351,97
pozemky	133 128,00
mezivýsledek	2 474 479,97
zaokrouhlení	+ 520,03
Věcná hodnota celkem	2 475 000,00

Věcná hodnota H_n - LV č.693, k.ú. Medlov u Zborovic**2 475 000,00 Kč****LV č.2997 – k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem****Stavby**

Pol.č.	Stavba	Cena (Kč)
5.1.3	Garáž, na parc.č.285/7	63 332,02
Stavby celkem		63 332,02

Pozemky

Pol.č.	Pozemek	Cena (Kč)
5.1.4	Stavební pozemky	4 600,00
Pozemky celkem		4 600,00

Věcná hodnota celkem

Nemovitý majetek	Cena (Kč)
stavby	63 332,02
pozemky	4 600,00
mezivýsledek	67 932,02
zaokrouhlení	+ 67,98
Věcná hodnota celkem	68 000,00

Věcná hodnota H_n - LV č. 2997, k.ú. Rychlov u Bystrice pod Hostýnem	68 000,00 Kč
--	---------------------

5.2 ZJIŠTĚNÍ SROVNÁVACÍ HODNOTY (H_s)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Přímo zobchodované nemovitosti se v předmětném regionu nepodařilo zjistit. Jsou ale zjistitelné realitní nabídky přiměřeně srovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách :

1. RD 3+1 se zahradou – k.ú. Zborovice :

Zděný, řadový, dvoupodlažní dům (2NP) s bytem 3+1 s příslušenstvím, starší výstavba, ale v dobrém stavu, s hospodářským dvorním křídlem ve stavu zhoršeném, bez vestavěné garáže. Užitná plocha v domě 180 m².

Velikost pozemku – 1640 m². Zainvestovanost pozemku je totožná.

Nemovitosti jsou nabízeny za částku 1 150 000,- Kč

Komentář : Co do velikosti se jedná o objekt větší - předmětný dům má 120 m². U předmětných nemovitostí je dvorní hospodářské křídlo nahrazeno rozestavěnou hospodářskou budovou. Pozemek je velikostně srovnatelný.

Nabízené nemovitosti jsou obchodovatelné, avšak ne za tzv. ceny zvláštní obliby. U nabídkových cen tohoto typu a v této lokalitě je nutné uvažovat reálnou obchodovatelnost nižší, a to řádově min. o 10%, tj. v cenové úrovni kolem 1,0 mil.Kč.

Srovnávací hodnota je s ohledem na výše uvedené skutečnosti, především pak na rozsah srovnávacího domu, ale i stav předmětného domu s rozestavěnou hospodářskou budovou, uvažována v nižší obchodovatelnosti, a to ne více než o 10%, tj. ve výši **0,9 mil.Kč**.

2. RD dvoubytový se zahradou – k.ú. Zborovice :

Zděný, řadový, pavlačový, třípodlažní dům (1PP a 2NP) s byty 60 a 96 m² s příslušenstvím a nebytovým prostorem 73 m², starší výstavba, nutná rekonstrukce, s vestavěnou garáží ve dvorním křídle. Užitná plocha v domě 229 m².

Velikost pozemku – 800 m². Zainvestovanost pozemku je totožná.

Nemovitosti jsou nabízeny za částku 549 500,- Kč

Komentář : Co do velikosti se jedná o objekt větší - předmětný dům má 120 m². Pozemek je ale u předmětných nemovitostí dvojnásobný.

I u těchto nemovitostí je nutné snížení nabídkové ceny o cca 10 %, tj. na cenovou úroveň kolem 0,5 mil.Kč.

Pro stanovení srovnávací hodnoty je v tomto případě nutné přihlídnout k typu srovnávací stavby a jejímu stavebně-technickému stavu. Pro rodinné bydlení v dané lokalitě je podstatná i výměra pozemku, resp. zahrady. U předmětných nemovitostí je zahrada udržovaná.

Srovnávací hodnota je s ohledem na výše uvedené skutečnosti, především pak stav hlavní stavby, uvažována v podstatně vyšší obchodovatelnosti, a to o více než 50%, tj. ve výši přesahující **0,75 mil.Kč**.

3. **RD 3+1 se zahradou – k.ú. Zdounky :**

Zděný, řadový, dvoupodlažní dům (2NP) s bytem 3+1 (s možností rozšíření na 5+1) s příslušenstvím a nebytovým prostorem, starší výstavba, nutná rekonstrukce. Užitná plocha v domě 130 m² + velký nebytový prostor bez uvedení výměry.

Velikost pozemku – 1452 m². Zainvestovanost pozemku je totožná. K nemovitosti náleží i pole s výměrou 1916 m².

Nemovitosti jsou nabízeny za částku 909 000,- Kč

Komentář : Co do velikosti se jedná o objekt větší - předmětný dům má 120 m². Stavební pozemek je u předmětných nemovitostí velikostně srovnatelný, ale je bez polnosti.

I u těchto nemovitostí je nutné snížení nabídkové ceny o cca 10 %, tj. na cenovou úroveň kolem 0,82 mil.Kč.

Pro stanovení srovnávací hodnoty je v tomto případě nutné přihlídnout k typu srovnávací stavby, která je s podstatným nebytovým prostorem (dílno a skladem), ale i k jejímu stavebně-technickému stavu. Pro rodinné bydlení v dané lokalitě je podstatná i výměra pozemku, resp. zahrady. U obou nemovitostí je rozloha přibližně srovnatelná. Polnosti v tomto případě v dané lokalitě neznamenají podstatnou cenovou změnu.

Srovnávací hodnota je s ohledem na výše uvedené skutečnosti, především pak na rozsah hlavní stavby, ale i její stav uvažována ve vyšší obchodovatelnosti, a to o cca 10 až 20 %, tj. v rozpětí **0,9 až 1,0 mil.Kč**.

Dalším možným srovnáním je cena, za kterou byly předmětné nemovitosti zobchodovány v roce 2002, kdy došlo k převodu na základě kupní smlouvy ze dne 14.3.2002 za částku 700 100,- Kč. Tato cena byla smluvna bez současného věcného břemene, které vzniklo až na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 23.7.2002. Součástí převáděných (zobchodovaných) nemovitostí byly i pozemky zapsané na LV č.834 pro k.ú. Medlov u Zborovic, obec Zborovice. Cena za tyto pozemky byla sjednána částkou 100,- Kč.

Předmětné nemovitosti tak byly zobchodovány za samostatnou částku 0,7 mil. Kč.

Jak je patrné z kupní smlouvy, byla polovina této částky dluhem, a lze tedy předpokládat, že prodej byl pravděpodobně promptní (zrychlený) a tedy částečně i za cenu v tisíci.

Od termínu převodu v roce 2002 došlo i k navýšení cen nemovitostí, i když v obdobných lokalitách nebylo toto navýšení výrazné.

Cenový předpis stanovuje pomocí koeficientu prodejnosti (K_p) obchodovatelnost daného typu nemovitého majetku v příslušné obci. Koeficient je zpracován plošně, pro obce stejné velikosti daného okresu či celá katastrální území větších měst, a to bez ohledu na stav nemovitostí, na podmínky v konkrétních lokalitách a pod.. Jde pouze o průměrnou hod-

notu. Z uvedeného důvodu lze považovat tento koeficient pouze za informační ukazatel, který je koncipovaný pro daňovou potřebu. V daném případě je tento koeficient stanoven ve výši 0,935. S ohledem na výše uvedené skutečnosti tak tento koeficient alespoň přibližně dokládá nižší úroveň obchodovatelnosti rodinných domů v obcích stejné velikosti okresu Kroměříž.

Možná obchodovatelnost byla konzultována i se zástupci realitních kanceláří působícími v místě, kteří výše uvedené teorie potvrzují. V současné době se v obci Zborovice obchodují nemovitosti určené k bydlení za poměrně nízké ceny jak dokládají výše uvedené nabídky. Hodnotu jednoho milionu přesahují domy většího rozsahu, v dobrém stavebně-technickém stavu a vyšším standardu. Velikost volných pozemků náležejících ke stavbě nehraje příliš významnou roli, důležitá je existence zahrady.

S ohledem na výše uvedené informace a funkční principy trhu s nemovitostmi lze stanovit srovnávací hodnotu nemovitého majetku zapsaného na LV č.693 pro k.ú. Medlov u Zborovic ve výši 0,9 mil. Kč, což koresponduje především s výše uvedenými nabídkami RK.

Poznámka :

Výše jsou uvažovány pouze nemovitosti bez případných závad, tj. bez věcných břemen a finančních závazků.

<p>Srovnávací hodnota H_s - LV č.693, k.ú. Medlov u Zborovic</p> <p style="text-align: right;">900 000,00 Kč</p>
--

U předmětné garáže je situace obdobná. Garáže se ve městě Bystřice pod Hostýnem obchodují. Z nabídky RK lze vysledovat následující nabídku :

4. Garáž – obec Bystřice pod Hostýnem, lokalita Na cihelně :

Zděná garáž, v dobrém stavu.

Velikost pozemku – 27 m². Zainvestovanost pozemku je totožná (elektroinstalace).

Nemovitosti jsou nabízeny za částku 60 000,- Kč

Komentář : Srovnávací nemovitost je pravděpodobně větší - předmětný pozemek má 23 m², což ale v obou případech odpovídá rozhodujícímu kritériu pro garáže určené pro jedno osobní auto.

V daném případě lze uvažovat **srovnávací hodnotu** ve stejné výši jako je u nabízených nemovitostí, tj. ve výši **60 tis.Kč**.

Cenový předpis používá pro daný typ nemovitost, tj. pro garáže, které nejsou příslušenstvím staveb hlavních, porovnávací způsob ocenění, který lze považovat pro tržní oceňování za podstatně přesnější, než-li způsob nákladový za použití koeficientu prodejnosti. Tímto porovnávacím způsobem byla stanovena hodnota garáže včetně pozemku ve výši 68 tis.Kč.

S ohledem na výše uvedené informace a funkční principy trhu s nemovitostmi lze stanovit srovnávací hodnotu nemovitého majetku zapsaného na LV č.2997 pro k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem ve výši 60 tis.Kč, což koresponduje především s výše uvedenou nabídkou RK.

<p>Srovnávací hodnota H_s - LV č.2997, k.ú. Rychlov u Bystřice nad Hostýnem</p> <p style="text-align: right;">60 000,00 Kč</p>
--

5.3 ODHAD CENY OBVYKLÉ

LV č.693 – k.ú. Medlov u Zborovic

Rekapitulace zjištěných hodnot :

- Věcná hodnota staveb s pozemky 2 475 000,00 Kč
 - z toho - stavby 2 342 000,00 Kč
 - pozemky 133 000,00 Kč
- Výnosová hodnota (není stanovena) 0,00 Kč
- Srovnávací hodnota 900 000,00 Kč

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím ke stavebně-technickému stavu staveb a k místním podmínkám, stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase a bez přihlédnutí k existujícím omezujícím podmínkám ve výši 900 000,00 Kč.

Obvyklá cena nemovitého majetku zapsaného na LV č.693 pro k.ú. Medlov u Zborovic 900 000,00 Kč

LV č.2997 – k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem

Rekapitulace zjištěných hodnot :

- Věcná (porovnávací) hodnota stavby s pozemkem 68 000,00 Kč
 - z toho - stavby 63 000,00 Kč
 - pozemky 5 000,00 Kč
- Výnosová hodnota (není stanovena) 0,00 Kč
- Srovnávací hodnota 60 000,00 Kč

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím ke stavebně-technickému stavu stavby a k místním podmínkám, stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitostí v daném místě a čase ve výši 60 000,00 Kč.

Obvyklá cena nemovitého majetku zapsaného na LV č.2997 pro k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem 60 000,00 Kč

6 OCENĚNÍ PRÁVA ZÁVAD S NEMOVITOSTMI SPOJENÝCH

Ve smyslu zadání mají být oceněna i jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Na základě výše uvedených dokladů jsme dospěli k následujícím zjištěním a závěrům.

LV č.693 – k.ú. Medlov u Zborovic

Základní popis:

Jak vyplývá z předloženého výpisu z katastru nemovitostí a smlouvy o zřízení věcného břemene, váže se k předmětnému nemovitému majetku, tj. k budově č.p.103 na parc. č.231, pozemku parc.č.231 a parc.č.232 věcné břemeno užívání pro oprávněnou osobu z věcného břemene, pana Antonína Šenovského, r.č.391230/444, bytem Medlov č.p.103.

Jiná práva odpovídající věcným břemenům, a to jak z pohledu možného zatížení předmětných nemovitostí, tak ani v jejich prospěch, nebyla zjištěna.

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům je upraveno zákonem č.151/97 Sb. „O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)“, v aktuálním znění ke dni ocenění, takto :

§18

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

(1) Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.

Stanovení ročního užítku:

Jak je ve výše uvedených citacích zákona o oceňování majetku uvedeno, a jak vyplývá z výše uvedených skutečností, mělo by být pro určení budoucího možného ročního užítku použito možné obvyklé roční nájemné z majetku zatíženého věcným břemenem, kterým je v tomto případě rodinný dům včetně pozemků, a to nájemné uplatnitelné v dané lokalitě a v daném čase.

Průzkumem trhu a za použití dostupných dokladů jsme dospěli k těmto závěrům o možných výších cen nájmu :

- zjištění ročního užítku z daného majetku je problematické, protože srovnatelné domy i s pozemky podobného charakteru, tj. nemovitosti určené pro rodinné bydlení, se běžně v této lokalitě nepronajímají.
- podle vyjádření v místě působícího stavebního úřadu jsou pozemky v tomto regionu pronajímány za velmi nízkou cenu. Jako příklad lze uvést pozemek v k.ú. Zborovice s výměrou 2000 m² za cenu 250,- Kč/rok.
- pokud by mělo dojít k pronájmu předmětných nemovitostí jako celku, je odhadován maximální nájem ve výši 2000,- Kč/měsíc. Vyšší nájem by byly na trhu v daném čase neuplatnitelné.
- Přihlédnuto je i ke smluvené podmínce, že oprávněný je povinen nést přiměřené náklady na zachování a opravy užívaných nemovitostí.

Na základě výše uvedených skutečností je obvyklé nájemné z předmětného pozemku uvažováno ve výši 2000,- Kč/měsíc.

Roční užitek je pak stanoven v následující výši :

Nájemné za nemovitosti (bez služeb)	Kč/měsíc	2 000,00
Přepočet na roční nájemné	*	12
Roční užitek z nemovitostí celkem	Kč/rok	24 000,00

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu:

Jsou dány tyto skutečnosti důležité pro ocenění práva odpovídajícího věcnému břemenu :

- právo odpovídající věcnému břemenu bylo zřízeno bezúplatně
- věcné břemeno bylo ve smlouvě oceněno částkou 20 000,- Kč
- věcné břemeno bylo dohodnuto jako doživotní
- věcné břemeno se netýká podnikatelské činnosti, jde o bydlení.

Cena věcného břemene se stanoví podle vzorce platného pro věcnou rentu, tedy metodou výnosovou. Úroková míra je zvolena pro daný případ ve výši 4,5%.

Propočet :

$$VB = 24\,000,00 \text{ Kč} / 4,5\% * 100 = 530\,000,00 \text{ Kč (zaokrouhleno)}$$

Hodnota práva odpovídajícího věcnému břemenu:

Obecně platí, že nemovitý majetek zatížený věcným břemenem doživotního užívání oprávněnou osobou je obchodovatelný za podstatně nižší ceny než-li majetek uvolněný, tedy volně obchodovatelný.

U podobného majetku je obvyklé, že obchodovatelnost se sníží na 30 až 40% z plné, tedy v tomto případě obvyklé ceny majetku.

Pokud je v daném případě odhadována cena obvyklá nezatíženého majetku ve výši 900 tis.Kč, pohybovala by se cena stejného majetku zatíženého věcným břemenem doživotního užívání v rozpětí 270 až 360 tis.Kč.

Rozdíl obou cenových úrovní by pak představoval hodnotu věcného břemene na nemovitostech vázoucích. Šlo by tak o hodnotu v rozpětí 540 až 630 tis.Kč, což plně koresponduje s výše uvedenou hodnotou věcného břemene stanovenou výnosovým způsobem z předpokládaného maximálního ročního užítku za pronájem.

Jiná práva nebo závazky ve vztahu k předmětnému nemovitému majetku nebyly zjištěny.

Práva a závady s nemovitostmi spojené :

hodnota práva odpovídajícího věcnému břemenu, které se váže k majetku evidovanému na LV č.693 pro k.ú. Medlov u Zborovic 530 000,00 Kč

LV č.2997 – k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem

K předmětnému majetku se podle výpisu z KN váže ve smyslu usnesení Okresního soudu v Kroměříži zástavní právo. Zástavní právo se váže k ideální 1/10 pozemku parc.č.285/7 v původním spoluvlastnictví HLAVIZNĚ Otakara (r.č.540620/3792). Usnesení jmenovaného okresního soudu není k dispozici,

Finanční závazky vázící se k předmětnému majetku nejsou předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku. Jiná práva nebo závazky ve vztahu k předmětnému nemovitému majetku nebyly zjištěny.

Práva a závady s nemovitostmi spojené 0,00 Kč

7 CELKOVÁ REKAPITULACE

Úkolem znalce bylo odpovědět na následující otázky, resp. úkoly :

Ocenit nemovitosti vymezené v usnesení soudního exekutora čj.: 024 EX 781/05-39 ze dne 19.6.2006 a upřesněné dopisem čj.: 024 EX 781/05-44 ze 25.1.2007.

Nemovitosti a jejich příslušenství mají být oceněny cenou obvyklou. Předmětem posouzení je pak ve smyslu výše uvedených dokladů nemovitý majetek :

- pozemek parcelní číslo 231, druh : zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parcelní číslo 232, druh : zahrada, budova Medlov, č.p.103, způsob využití : rod. dům na parcele 231, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj – KP Kroměříž, pro obec Zborovice, katastrální území Medlov u Zborovic na listu vlastnictví č.693

<p>Obvyklá cena nemovitého majetku : evidovaného na LV č.693 pro k.ú. Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž, odhadovaná ke dni 5.6.2007 900 000,00 Kč</p>
<p>slovy : devětsettisíc korun českých</p>

- pozemek parcelní číslo 285/7, druh : zastavěná plocha a nádvoří, budovy bez čp/če, způsob využití : garáž na parcele 285/7, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj – KP Holešov, pro obec Bystřice pod Hostýnem, katastrální území Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, na listu vlastnictví č.2997.

<p>Obvyklá cena nemovitého majetku : evidovaného na LV č.2997 pro k.ú. Rychlov u Bystřice pod Hostýnem, obec Bystřice pod Hostýnem, okres Kroměříž, odhadovaná ke dni 5.6.2007 60 000,00 Kč</p>
<p>slovy : šedesáttisíc korun českých</p>

Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené.

<p>Obvyklá cena práva odpovídajícího věcnému břemenu : které se váže k majetku evidovaném na LV č.693 pro k.ú. Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž, odhadovaná ke dni 5.6.2007 530 000,00 Kč</p>
<p>slovy : pětsetřicettisíc korun českých</p>

V Brně, dne 17. června 2007

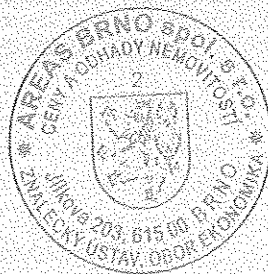
za zpracovatele : Ing. Roman STANĚK, jednatel

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 17.5.2000 pod č.j. 75/2000 zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, oceňování podniků, pro ceny a odhady věcí movitých, elektroniky a elektrotechniky, strojů, zařízení a technologických celků.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1556-90/07 znaleckého deníku.

Otisk kulaté pečeti



V Brně, dne 17. června 2007

Ing. Roman STANĚK
jednatel