

## Znalecký posudek číslo 1138-71/11

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rodinného domu č.p. 176 na pozemku parc.č. 107/1, pozemků parc.č. 107/1, parc.č. 107/2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Uhřetice, obec Uhřetice, okres Přerov, zapsáno na LV č. 133.



**Objednatel :** CZ Dražby, a.s.  
Mírové náměstí 3097/37  
Ústí nad Labem  
IČ:28701259

**Účel posudku :** Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.

**Oceněno ke dni :** 29.8.2011

**Posudek vypracoval :** Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice  
tel.: +420 724 256 828  
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Tento posudek obsahuje 16 stran textu, 4 přílohy a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 30.8.2011

**OBSAH :**

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>3</b>
1.1	Vymezení pojmů	3
<b>2</b>	<b>NÁLEZ</b>	<b>4</b>
2.1	Podklady pro ocenění nemovitostí	4
2.2	Znalecký úkol, účel ocenění	4
2.3	Informace o nemovitosti	5
2.4	Prohlídka a zaměření nemovitosti	5
2.5	Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví	5
2.6	Nájemní smlouva	5
2.7	Majetkoprávní vztahy	5
2.8	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	6
2.9	Zvolené metody pro ocenění	6
<b>3</b>	<b>POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ</b>	<b>7</b>
3.1	Celkový popis nemovitostí	7
3.2	VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	7
3.2.1	Rodinný dům č.p. 176, na parc.č. 107/1	8
3.2.2	Příslušenství	10
3.2.3	Pozemky	10
3.2.4	Věcná hodnota celkem	11
3.3	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	12
3.3.1	Rodinný dům č.p. 176 s pozemky a příslušenstvím	12
3.4	ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	14
<b>4</b>	<b>STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>16</b>

**PŘÍLOHY**

Příloha č. 1.	Výpis z katastru nemovitostí	(3x A4)
Příloha č. 2.	Kopie katastrálních map	(1x A4)
Příloha č. 3.	Fotodokumentace	(2x A4)
Příloha č. 4.	Mapa oblasti	(1x A4)

# 1 ÚVOD

## 1.1 Vymezení pojmů

<b>Cena</b>	Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.
<b>Hodnota</b>	Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.
<b>Věcná hodnota</b>	Nazývána rovněž " <b>časová cena</b> ", " <b>substanční hodnota</b> ", " <b>reprodukční cena časová</b> ". Jedná se o reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, která odpovídá průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku sníženou o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „ <b>cena zjištěná nákladovým způsobem</b> “.
<b>Výnosová hodnota</b>	Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.
<b>Cena administrativní</b>	Nazývána rovněž " <b>cena zjištěná</b> ". Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu - podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky MF ČR č.364/2010 Sb.
<b>Cena pořizovací</b>	Nazývána rovněž " <b>cena historická</b> ". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.
<b>Cena reprodukční</b>	Nazývána rovněž " <b>reprodukční pořizovací cena</b> ". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno stejnou, novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.
<b>Cena obvyklá</b>	Nazývána rovněž " <b>cena obecná</b> ", " <b>tržní</b> ", " <b>objektivní</b> ". Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je definována takto:  <i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.</i>  Obvyklá cena potom bude výsledkem odborného hodnocení cen zjištěných metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací odhadcem.

## **2 NÁLEZ**

### **2.1 Podklady pro ocenění nemovitostí**

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

1. a Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 133, k.ú. Uhřičice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 8.8.2011.
1. b Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků pro k.ú. Uhřičice.
1. c Objednávka znaleckého posudku, ze dne 9.8.2011.
1. d Vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
1. e Informace a fotodokumentace získaná od objednatele (CZ Dražby, a.s.).
1. f Informace získané od paní Hysové (manželka vlastníka).
1. g Mapa obce Uhřičice a okolí.
1. h Informace a sdělení získána z internetového serveru ([www.obce-mesta.info](http://www.obce-mesta.info), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)), z místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
1. i Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 29.8.2011.
1. j Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
1. k Knihovna znalce.
1. l Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č. 151/2008/10, který vyhotovil Ing. Stanislav Kotas dne 25.10.2008.
1. m Mapa záplavových oblastí na <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>

### **2.2 Znalecký úkol, účel ocenění**

Předmětem ocenění jsou nemovitosti ve vlastnictví pana Josefa Hyse, r.č. 560714/2288, zapsané na LV č. 133, k.ú. Uhřičice. Jedná se o rodinný dům č.p. 176 postavený na pozemku parc.č. 107/1 a dále pozemky parc.č. 107/1, parc.č. 107/2, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí pro potřeby dobrovolné dražby a to k datu místního šetření, tj. k 29.8.2011.

### 2.3 Informace o nemovitosti

<b>LV č. 133</b>	<b>ze dne 8.8.2011</b>		
Vlastník	<i>Hys Josef, Uhřičice 176, 752 01 Kojetín</i>		
Katastrální území	Uhřičice (kód 773387)		
Obec, okres	Uhřičice (552879), Přerov (CZ0714)		
Vlastnictví stavby			
	Část obce, č.budovy, Uhřičice, č.p. 176,	způsob využití, rodinný dům,	na parcele 107/1
Vlastnictví pozemku			
	Parc.číslo,	výměra (m <sup>2</sup> ),	druh
	107/1	257,	zastavěná plocha a nádvoří
	107/2	222,	ostatní plocha

### 2.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 29.8.2011 za přítomnosti znalce a paní Hysové. Dva pokoje v pravé části domu užívané bratrem vlastníka nebyly znalci zpřístupněny.

### 2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 133 ze dne 8.8.2011 pro k.ú. Uhřičice v oddíle C - omezení vlastnického práva jsou zapsána zástavní práva smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz. příloha č.1).

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezanknou nebo již nezankla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

### 2.6 Nájemní smlouva

Ke dni ocenění je nemovitost využívána rodinou pana Josefa Hyse. Pravou část užívá bratr vlastníka.

Na základě informací získaných od paní Hysové, není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

### 2.7 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 8.8.2011 jsou veškeré stavby a pozemky včetně součástí a příslušenství uvedené na LV č. 133, k.ú. Uhřičice ve vlastnictví pana Josefa Hyse, r.č. 560714/2288, který nemovitost nabyt na základ rozhodnutí o dědictví D 1039/1990 StN v Přerově ze dne 16.4.1991.

Zpracovatel nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 133, k.ú. Uhřetice.

## **2.8 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění**

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Uhřetice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- b) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby.

## **2.9 Zvolené metody pro ocenění**

- I. Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí je v tomto konkrétním případě jako první použita **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).
- II. Jako druhou metodu pro daný případ ocenění k účelu stanovení obvyklé obchodovatelné ceny nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

### **3 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

#### **3.1 Celkový popis nemovitosti**

Vesnice Uhřetice je začleněna územně pod okres Přerov a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Přerov. Obec Uhřetice se rozkládá asi šestnáct kilometrů jihozápadně od Přerova. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Osídlení této středně velké vesnice dosahuje zhruba počtu 610 obyvatel. Předškoláci mohou v obci chodit do školy mateřské. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu a Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. V obci je minimální možnost zaměstnání. Většina obyvatel dojíždí za prací do nejbližších měst. Pět autobusových linek 52 spojí v pracovní dny a 23 o víkendech umožňuje výborné spojení na Olomouc, Kroměříž, Prostějov, Kojetín (nádraží ČD), Tovačov a Zlín. Na železniční trati Kojetín-Tovačov provozují ČD jen nákladní dopravu.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 176 na parc.č. 107/1, který je situován v severní okrajové části, při vedlejší komunikaci v blízkosti fotbalového hřiště. Jedná se o řadový krajní rodinný dům, nepodsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a nevyužitý půdní prostor pod sedlovou střechou. Příslušenství tvoří vedlejší stavby (kúlna, chlěvy), kopaná studna, venkovní úpravy (jímka, oplocení, přípojka vody z veřejného řadu, přípojka plynu, zpevněné plochy). Rodinný dům je postavený na rovinatém pozemku parc.č. 107/1. Nezastavěná část pozemku je využívána jako dvůr. Za domem je na parc.č. 107/2 situována ostatní plocha, využívána jako zahrada tvořící s RD jednotný funkční celek.

Vstup do domu je umožněn z veřejné zpevněné komunikace na parc.č. 1102/1, přes nezpevněnou plochu na parc.č. 106/7, vše ve vlastnictví Obce Uhřetice. Okolí rodinného domu je tvořeno zástavbou rodinných domů, naproti přes ulici je fotbalové hřiště.

Rodinný dům je napojen na IS – el.NN, vodu z řadu a plynovou přípojku. Kanalizace je svedena do jímky.

#### **3.2 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ**

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Označujeme časovou cenu CČ, věcná hodnota HV.

Pro zjištění věcné hodnoty staveb bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).

### **3.2.1 Rodinný dům č.p. 176, na parc.č. 107/1**

#### Popis:

Jedná se o krajní řadový rodinný dům, nepodsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar domu je do písmene L, kdy na hlavní obdélníkovou část navazuje na levé straně (při pohledu z ulice) dvorní křídlo s pultovou střechou. Na pravou část domu navazuje směrem do dvora vedlejší hospodářská stavba chlévů, ve které je umístěna kotelna na tuhá paliva. Rodinný dům obsahuje jeden byt o velikosti 4+1 s hygienickým příslušenstvím.

#### Dispoziční řešení:

1.NP – vstupní chodba ve středové části, na levé uliční části domu je situován obývací pokoj, kuchyň, v dvorní přístavbě je ložnice, komora, koupelna vybavena provizorním sprchovým koutem, WC, na pravé straně domu jsou dva pokoje (při prohlídce nebyly znalci zpřístupněny). PP = 103 m<sup>2</sup>.

*(Pozn. Podlahová plocha PP byla odvozena ze zastavěné plochy ZP x 0,8).*

#### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové bez izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné z cihel a tvárnic tl. 45 cm. Stropní konstrukce s rovným podhledem. Sedlová dřevěná střecha s krytinou z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenocementové hrubé (štítová strana a strana dvorní je bez vnějších omítek). Vnitřní keramický obklad je proveden částečně v koupelně. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové kryté koberci, na WC a v koupelně je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění je ústřední z kotle na tuhá paliva a lokální na TP. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová (ke dni ocenění odpojena od distribuční soustavy). Rozvody teplé a studené vody jsou provedeny. Ohřev TUV pomocí el. bojleru (nefunkční). Kanalizace je svedena do jímky. Instalace plynu není provedena. V kuchyních je standardní el. sporák. Hygienické vybavení tvoří provizorní sprchový kout, 1x splachovací WC, umyvadlo. Ostatní vybavení chybí.

#### Stáří a technický stav:

Dle sdělení paní Hysové byl rodinný dům postaven kolem roku 1935. V roce 1997 byla nemovitost zasažena povodní. V roce 2002 byla provedena částečná rekonstrukce rozvodů vody, elektřiky a kanalizace. Během další životnosti byla prováděna minimální údržba. Celkový technický stav je průměrný, některé konstrukční prvky krátkodobé životnosti jsou na hranici maximálního opotřebení. Vybavení domu je stávající, ve standardu osmdesátých let minulého století. Na dvorní straně domu a na štítové stěně chybí fasáda.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód CZ - CC:	111



**Zastavěné plochy podlaží:**

Název podlaží	Zastavěná plocha
1.NP:	133,95 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor:**

Obestavěný prostor – celkem: = 816,00 m<sup>3</sup>

**Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:**

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

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	P	4,10	100,00	0,46	1,89
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					87,96
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,8796

**Ocenění:**

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8796
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1690
Základní cena upravená	=	3 713,63 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	816,00 m <sup>3</sup> * 3 713,63 Kč/m <sup>3</sup> =	3 030 322,08 Kč

Určení opotřebením odborným odhadem

Stáří objektu: 76 roků

Opotřebením: 70,000 % - 2 121 225,46 Kč

**Rodinný dům č.p.176 - zjištěná cena = 909 096,62 Kč**

### 3.2.2 Příslušenství

Jedná se zejména o vedlejší stavbu kůlny, která navazuje na dvorní křídlo RD a vedlejší stavbu chlévů, studnu, přípojky IS – vody, el. energie, kanalizaci do jímky, jímku, zpevněnou plochu dvora, oplocení.

Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu a zanedbané údržbě nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena jednotlivých staveb vyjadřována. Celkovou cenu příslušenství navrhuji odborným odhadem ve výši 10 % ze zjištěné ceny staveb.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Příslušenství oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 10,00 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p.176	909 096,62 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>909 096,62 Kč</b>

#### Ocenění:

Cena staveb celkem: 909 096,62  
 Stanovené procento z ceny staveb: \* 0,1000

**Příslušenství - zjištěná cena = 90 909,66 Kč**

### 3.2.3 Pozemky

#### Popis

Parc.č. 107/1 o výměře 257 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

Parc.č. 107/2 o výměře 222 m<sup>2</sup>, ostatní plocha

Pozemek je rovinatý, uceleného přibližně obdélníkového tvaru a lze jej napojit na obecní rozvody vody, plynovod a el. energii. V přední části směrem od příjezdové komunikace, je na parc.č. 107/1 postaven rodinný dům, za domem je dvůr s vedlejšími stavbami a studnou. V zadní části pozemku na parc.č. 107/2 je zahrada využívána ve funkčním celku s rodinným domem.

#### Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejmům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru ([www.csc.com.cz](http://www.csc.com.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané

lokalitě pohybuje v rozmezí 130,- až 200,- Kč/m<sup>2</sup>. Vzhledem k poloze, riziku povodní a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve spodním pásmu daného rozpětí, tj. na 150,- Kč/m<sup>2</sup>.

**Pozemky**

zastavěná plocha a nádvoří parc.č. 107/1	257 m <sup>2</sup>	á	150,- Kč/m <sup>2</sup>	=	38 550,- Kč
zahrada parc.č. 107/2	222 m <sup>2</sup>	á	150,- Kč/m <sup>2</sup>	=	33 300,- Kč
<b>Pozemky oceněné - celkem</b>				=	<b>71 850,- Kč</b>

**Pozemky - výsledná cena** = **71 850,- Kč**

**3.2.4 Věcná hodnota celkem**

Rodinný dům č.p. 176	=	909 100,- Kč
Příslušenství	=	90 910,- Kč
Pozemky	=	71 850,- Kč
<b>Věcná hodnota celkem</b>		<b>1 071 860,- Kč</b>

**Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení**

**1 071 860,- Kč**

(slovy : milionsedmdesátjednatřicetšedesát korun českých).

### **3.3 SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ**

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi 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.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v současné době nepatrně nižší než je nabídka. **Přesto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

#### **3.3.1 Rodinný dům č.p. 176 s pozemky a příslušenstvím**

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- stavba i pozemek stejného vlastníka
- poloha v klidné části obce
- dostatečné pozemkové zázemí

Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :

- průměrný estetický vzhled
- průměrný stavebně technický stav
- náklady na rekonstrukci a modernizaci
- záplavová oblast 20-leté vody řeky Moravy

#### **Odůvodnění srovnávací metody**

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m<sup>2</sup> užitné plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

Lokalita	Podlahová plocha	Pozemek celkem	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
<b>Popis rodinného domu a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub></b>						<b>Foto</b>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
<b>Uhřčice</b>	<b>122</b>	<b>558</b>	<b>548 000</b>	<b>4 492</b>	<b>0,90</b>	<b>4 043</b>
Nabízíme k prodeji řadový rodinný dům v obci Uhřčice. Dům byl postaven v roce 1927, je zachovalý v dobrém stavu, částečně podsklepený s možností rozšíření o další pokoje v půdních prostorách. Dispozičně 2+1. Topení na el.(přímotop), plyn u domu. Měsíční náklady na chod domácnosti 2350,-Kč. Zahrada o výměře 252 m <sup>2</sup> u domu Zdroj:www.sreality.cz, ID: R10039 <i>Obdobný RD, ve stejné lokalitě, v obdobném technickém stavu.</i>						
<b>Uhřčice</b>	<b>150</b>	<b>3 493</b>	<b>970 000</b>	<b>6 467</b>	<b>0,90</b>	<b>5 820</b>
Prodej rodinného domu umístěného na okraji obce. Zdivo je z cihel, menší část z betonu. Na domě je úplně nová střecha, krytina ze spec. plechu, i krovy. Obytnou část tvoří dvě prostorné místnosti, chodba a koupelna se sprch. koutem a WC. Jsou zde rozsáhlé nebytové prostory jak v přízemí, tak i na půdě. Tyto prostory lze využít po rekonstrukci k bydlení i k podnikání. Zdroj:www.sreality.cz, ID: 212146 <i>Obdobný RD, ve stejné lokalitě, ale s větším pozemkem a s novou střechou.</i>						
<b>Křenovice</b>	<b>130</b>	<b>219</b>	<b>650 000</b>	<b>5 000</b>	<b>0,90</b>	<b>4 500</b>
Prodej řadového RD o dispozici 4+1 s balkonem, který se nachází v klidné části obce. V přízemí domu je vstupní hala, místnost pracovny, WC, sprcha, prádelna, dílna, kotelna, uhelna, sklep a garáž. V patře domu se nachází 3 obytné místnosti. Dům je napojen na el. 220/380 V, obecní vodovod, kanalizaci, vytápění domu je ústřední, kotlem na tuhá paliva. Plyn je veden před domem. Podlahy jsou betonové a dlažba, střecha je sedlová s pálenou taškou. Stáří domu je 23 let. Prostory patra domu nebyly v podstatě užívány, je potřeba dokončit drobné stavební úpravy. Za domem je menší dvůr. Zdroj:www.sreality.cz, ID: 6379/11 <i>Větší RD, v obdobné lokalitě, v lepším technickém stavu, ale s menším pozemkem.</i>						
<b>Kojetín</b>	<b>80</b>	<b>648</b>	<b>470 000</b>	<b>5 875</b>	<b>0,90</b>	<b>5 288</b>
Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1(+ velká vstupní chodba) k celkové rekonstrukci v klidné části obce Kojetín II - Popůvky. K domu náleží hospodářské budovy využívané jako chlévy (cca 20x6m) .Na pozemku vlastní studna. Dobrá dostupnost k hlavní silnici č. 47 na tah Kroměříž - Brno, v blízkosti přivaděče na dálnici D1. Zdroj:www.sreality.cz, ID: 4917 <i>Obdobný RD, nepatrně lepší poloha, ale v horším tech. Stavu.</i>						
<b>Měrovce nad Hanou</b>	<b>88</b>	<b>312</b>	<b>750 000</b>	<b>8 523</b>	<b>0,90</b>	<b>7 670</b>
Prodej RD 3+1 na okraji obce určeného k rekonstrukci. Dům je napojen na veškeré IS. Zdroj:www.sreality.cz, ID: 2167 <i>Obdobný RD co do velikosti, v obdobné lokalitě, v obdobném technickém stavu.</i>						
<b>Minimální cena</b>						<b>4 043 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Průměrná cena</b>						<b>5 464 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Maximální cena</b>						<b>7 670 Kč/m<sup>2</sup></b>
<b>Celková podlahová plocha oceňované nemovitosti</b>						<b>103 m<sup>2</sup></b>

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné objekty a to z nabídky prodeje. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90).

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 4.000,- Kč/m<sup>2</sup> až 7.700,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

### Srovnávací hodnota

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti pozemků, stavebně technickému stavu, velikosti a

poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj.  $6.000,- \text{ Kč/m}^2 \times 103 \text{ m}^2 = 618\,000,- \text{ Kč}$ .

**Rodinný dům - výsledná cena srovnávací metodou = 618 000,- Kč**

Tato částka reprezentuje hodnotu stavby s pozemky.

**Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržená srovnávací metodou činí po zaokrouhlení**

**618 000,- Kč**

(slovy : šestsetosmnácttisíc korun českých)

### **3.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE**

**Cena RD č.p. 176 s pozemky po zaokrouhlení navržená :**

Věcnou hodnotou	1 071 860,- Kč
Srovnávací metodou	618 000,- Kč

## **4 STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK**

### **Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví**

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 133 ze dne 8.8.2011 pro k.ú. Uhřetice v oddíle C - omezení vlastnického práva jsou zapsána zástavní práva smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz. příloha č.1).

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

### **Ostatní rizika**

Ke dni ocenění je nemovitost využívána rodinou pana Josefa Hyse. Pravou část užívá bratr vlastníka.

Na základě informací získaných od paní Hysové, není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

Nemovitost se nachází v záplavovém území 20-leté vody řeky Moravy, které bylo zatopeno při povodních v roce 1997.

### **Stanovení obvyklé hodnoty**

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

**obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí - rodinného domu č.p. 176 na pozemku parc.č. 107/1, pozemků parc.č. 107/1, parc.č. 107/2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Uhřetice, obec Uhřetice, okres Přerov, zapsáno na LV č. 133, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., k datu ocenění 29.8.2011, po zaokrouhlení na:**

**600 000,- Kč**

slovy : šestsettisíc korun českých

Ve Velaticích, dne 30.srpna 2011

Ing. Tomáš Volek

## **5 ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1138-71/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

Ve Velaticích, dne 30.srpna 2011

Ing. Tomáš Volek

Velatice 214

664 05 Velatice

tel.: 724 256 828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz