

## Znalecký posudek č. 148-4173/15

### Ocenění nemovitostí pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb. pro dražebníka

#### **Předmět ocenění:**

**Pozemek parc.č. 243, jehož součástí je rodinný dům č.p. 290 a pozemek parc.č. 244.**

Obec: Odry	č.p. 290
Okres: Nový Jičín	PSČ 742 35
Katastrální území: Nový Jičín	Kraj: Moravskoslezský
Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně	Identifikační kód: 709085



#### **Vlastník staveb a pozemků:**

Zdeněk Bortl

**Objednatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 27.10.2015.**

#### **Vypracoval:**

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě dne 26.11.2015

**Obsah**

Úkol .....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
Rekapitulace nákladových cen .....	8
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací .....	10
E. Omezení vyplývající z údajů v listu vlastnictví .....	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti .....	13

Znalecká doložka

**Přílohy**

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- Situační plánec a výřez z leteckého snímku
- Fotodokumentace

## Úkol

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 795 pro k.ú. Odry, obec Odry, okr. Nový Jičín.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 795**, a to:

- pozemek parc.č. 243 o výměře 235 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,

Součástí pozemku je rodinný dům č.p. 290

- pozemek parc.č. 244 o výměře 102 m<sup>2</sup> – zahrada

V ocenění jsou zohledněna případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 27.10.2015 za účasti pana Bortla i oprávněné Anny Bortlové a soudního znalce.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 795 pro k.ú. Odry, obec Odry, okres Nový Jičín, vyhotovený dne 1.10.2015

### **2. Situační podklady**

- kopie katastrální mapy předmětného území získaná z internetové databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

### **3. Ostatní podklady**

- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 27.10.2015

- Informace zjištěné při místním šetření

- Znalecký posudek č. 1582/94 vyhotovený panem Antonínem Jakšíkem ze dne 1.9.1994

- Darovací smlouva a smlouva o zřízení práva věcného břemene ze dne 7.10.1994

## Nález a posudek

### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

**Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.**

**Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.**

**Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.**

**Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.**

**Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.**

**Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.**

**Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.**

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňovaná budova se nachází ve městě Odry (7 350 obyvatel), v rozšířeném centru města, okr. Nový Jičín, severovýchodním směrem od centra města, při ul. Nové Město. Budova je situována v zástavbě převážně rodinných domů, v blízkosti řeky Odry. Centrum města Odry s občanskou vybaveností se nachází ve vzdálenosti cca 600 m jihozápadním směrem. Dopravní dostupnost lokality je dobrá, stanice meziměstské hromadné dopravy (autobus) se nachází ve vzdálenosti cca 200 m a vlaková stanice Odry ve vzdálenosti 1,3 km napojení na komunikaci ul. 1. máje, která prochází městem a spojuje ho s městy Fulnek a Hranice je možné ve vzdálenosti cca 450 m.

### **Souhrnné informace o nemovitostech**

**Zastavěná plocha** rodinným domem činí **90 m<sup>2</sup>**.

**Zastavěná plocha** hospodářskou budovou činí **28 m<sup>2</sup>**.

**Obytná plocha** rodinného domu činí **76 m<sup>2</sup>**.

**Užitná plocha** hospodářské budovy činí **22m<sup>2</sup>**.

**Ostatní užitné plochy** rodinného domu činí **5 m<sup>2</sup>**.

Celková výměra pozemků činí **337 m<sup>2</sup>**.

**Příslušenství** k rodinnému domu tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a oplocení. Toto příslušenství rodinného domu není v posudku oceněno samostatně, existence příslušenství je zohledněna při ocenění pozemků a rodinného domu.

### **Údaje o oceňovaných nemovitostech**

Oceňovaná budova byla postavena dle sdělení objednatele v roce 1907, postupně byla udržována a v roce 1970 byla provedena rekonstrukce koupelny, byl osazen nový kotel na TP a v domě bylo provedeno ústřední vytápění. V letech 1985 – 1988 se uskutečnila úprava dispozičního řešení rodinného domu, když v jedné třetině domu byla provedena rekonstrukce WC, kuchyně a komory. Ke dni ocenění je objekt využíván vlastníkem panem Bortlem a dále paní Annou Bortlovou, které má pro užívání domu a pozemku parc.č. 243 sjednáno právo odpovídající věčnému břemeni doživotního užívání domu a pozemku pod stavbou. Objekt se nachází v zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodně.

Na pozemku parc.č. 243 se také nachází hospodářská budova, která má pravděpodobně shodné stáří s rodinným domem a ke dni ocenění je využívána pro skladování.

Rodinný dům je napojen na veřejné rozvody elektro, vody a plynu, kanalizace je svedena přes septik do veřejné kanalizace. Nemovitost je vytápěna kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem.

Tvar pozemkového celku je podlouhlý, obdélníkový, přístup a příjezd k domu je možný ze severovýchodní strany z veřejné komunikace ul. Nové Město.

Rodinný dům s hospodářskou budovou se nachází na vlastním pozemku parc.č. 243, a spolu s ním je vlastnictvím pana Bortla pozemek zahrady parc.č. 244.

Přístup z veřejné komunikace je po „společném nádvoří“, které je tvořeno pozemkem parc.č. 243 a z části po pozemkem parc.č. 241/1, který je ve vlastnictví vlastníka sousedního domu. Tato skutečnost je omezením, když vzájemné užívání pozemků obou sousedů není po právní stránce nijak upraveno. S ohledem na společné užívání pozemků nádvoří není možné

parkování v zahradě u domu, nýbrž pouze na přilehlé veřejné ploše parc.č.245 u sousedního bytového domu ve vlastnictví města Odry, s tím, že kapacita pro parkování je velmi omezena a není vyhrazena.

## B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

### 1.Budovy:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 290

1.2. Hospodářská budova

### **Popis, rozměry, výpočet ceny:**

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 290

##### **Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o částečně podsklepený samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím, o dispoziční velikosti 3+1. V 1.PP se nachází jedna sklepní malá místnost o velikosti 5 m<sup>2</sup>, v 1.NP se nachází kuchyň, komora, WC, koupelna s kotelnou, obývací pokoj a ložnice, v podkroví se nachází jedna obytná místnost a půda.

Nemovitost je založena na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 60 cm, stropy jsou dřevěné trámové, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytá plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítka je hladka vápenná, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v sociálním zázemí a kuchyňském koutě je proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné, kryté koberci, v sociálním zázemí a předsíni je keramická dlažba, schody do podkroví jsou dřevěné bez podstupnic, schody do 1.PP jsou ocelové jednoramenné. Okna jsou dřevěná dvojí špaletová, dveře jsou náplňové. V koupelně se nachází vana, umyvadlo, WC je samostatné, v kuchyni je kuchyňská linka a plynový sporák. Dům je průměrném až zhoršeném stavu, s pravidelnou údržbou. Vybavením, velikostí místností, výškou stropu 2,36 m v 1.NP a uspořádáním neodpovídá dnešním standardům k bydlení.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (6 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	9.11
1.nadzemní podlaží (90 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	243.81

podkroví (90 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	158.03
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>410.94</b>

**Počet podzemních podlaží: 1**

**Počet nadzemních podlaží: 2**

**Bytové prostory**

**1. PP.**

sklep	m <sup>2</sup>	4.60
-------	----------------	------

**1. NP.**

předsíň	m <sup>2</sup>	7.78
---------	----------------	------

kuchyň	m <sup>2</sup>	12.93
--------	----------------	-------

komora	m <sup>2</sup>	5.10
--------	----------------	------

WC	m <sup>2</sup>	1.52
----	----------------	------

koupelna + kotelna	m <sup>2</sup>	5.21
--------------------	----------------	------

obývací pokoj	m <sup>2</sup>	12.89
---------------	----------------	-------

ložnice	m <sup>2</sup>	17.80
---------	----------------	-------

<b>Výměra 1. NP.</b>	m <sup>2</sup>	<b>63.23</b>
----------------------	----------------	--------------

**podkroví**

pokoj	m <sup>2</sup>	13.12
-------	----------------	-------

**VÝMĚRA CELKEM**

	m <sup>2</sup>	<b>80.95</b>
--	----------------	--------------

**Stáří budovy:** 2015 - 1886 = 129 roků

### Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	212 882.25
----------------------------------	----	------------

#### **Podlaží**

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (6 m <sup>2</sup> )	Kč	62 514.00
---	----	-----------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (90 m <sup>2</sup> )	Kč	1 225 371.00
--	----	--------------

Výchozí cena podkroví (90 m <sup>2</sup> )	Kč	1 041 159.00
--	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 541 926.25
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	152.00
----------------	---	--------

Opravný index místa		1.00
---------------------	--	------

Výchozí cena budovy CÚ 2015	Kč	3 863 727.90
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1886
------------------------	--	------

Opotřebení	%	70.00
------------	---	-------

Cena k roku 2015	Kč	1 159 118.37
------------------	----	--------------

Zaokrouhlení	Kč	-18.37
--------------	----	--------

<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>1 159 100.00</b>
--------------------------	-----------	---------------------

### 1.2. Hospodářská budova

Jedná se o hospodářskou budovu – stodolu, která slouží pouze ke skladování. Budova je zděná, svislé konstrukce jsou cihelné v tl. 30 cm. Střecha je pultová, krytá plechovou krytinou. Podlaha budovy je betonové. Dveře jsou dřevné laťové. Okna jsou jednoduchá

dřevěná. Fasádní omítka je hrubá vápenná, vnitřní omítky jsou také hrubé vápenné. Hospodářská budova je napojena na IS elektro, ke dni ocenění se nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (28 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	63.80
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>63.80</b>

**Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy:** 2015 - 1886 = 129 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 37 171.60

**Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (28 m<sup>2</sup>) Kč 177 258.60

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 214 430.20

Stavební index % 152.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2015 Kč 325 933.90

Rok uvedení do provozu 1886

Opotřebení % 75.00

Cena k roku 2015 Kč 81 483.48

Zaokrouhlení Kč 16.52

**Cena zaokrouhlená Kč **81 500.00****

**Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 290 Kč 1 159 100.00

1.2. Hospodářská budova Kč 81 500.00

**1. Budovy Kč **1 240 600.00****



## C. Pozemky

### **Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Obec: Odry

Katastrální území: Odry

Vlastník staveb a pozemků:

Zdeněk Bortl

Směrná cena pozemku byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky ve funkčním celku s rodinným domem, stavební pozemky v rozmezí od 200 do 450 Kč/m<sup>2</sup>.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Cena za m <sup>2</sup>	Cena celkem
243	235	Zastavěná plocha a nádvoří	300 Kč	<b>70 500 Kč</b>
244	102	Zahrada	300 Kč	<b>30 600 Kč</b>

**Výměra pozemků celkem** m<sup>2</sup> **337**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	337
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	300
<b>Cena pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>101 100</b>

## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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 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.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinné domy** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **nabídka srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, umístění a vybavení jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, tyto rekreační chaty a rodinné domy (po redukcii):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha v m <sup>2</sup>	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky/prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> užitné plochy [Kč]	
Rodinný dům, Vítkov-Klokočov, okres Opava	Průměrný	150 m <sup>2</sup>	828 000	2015
			<b>5 520</b>	
Rodinný dům, ul. Zámecká, Odry, okres nový Jičín	Dobry	120 m <sup>2</sup>	1 161 000	2015
			<b>9 675</b>	
Rodinný dům, Odry-Loučky, okres Nový Jičín	Průměrný	120 m <sup>2</sup>	990 000	2015
			<b>8 250</b>	
Rodinný dům, Odry-Klokočůvek, okres nový Jičín	Průměrný	120 m <sup>2</sup>	899 999	2015
			<b>7 500</b>	
Rodinný dům, ul. Dobešova, Jakubčovice nad Odrou	Průměrný	85 m <sup>2</sup>	719 100	2015
			<b>8 460</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je stavem a vybavením srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími v městě Odry a jeho okolí. Výměra užitných ploch je srovnatelná či menší než u srovnávaných nemovitostí. Vybavením a stavem se řadí do střední až nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení a rekreaci se v rámci okresu jedná o průměrně atraktivní lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné nemovitosti v průměru od 5 500 do 9 500 Kč/m<sup>2</sup>.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, vzhledem ke skutečnostem, že se nemovitost nachází v centrální části města, s ohledem na velikost, průměrný stav a uspořádání domu a společné užívání nádvoří se sousedním rodinným domem, odhaduji srovnatelnou hodnotu nemovitosti takto:**

**7 500 Kč/m<sup>2</sup> za obytnou plochu rodinného domu (76 m<sup>2</sup>) 534 422 Kč**

**3 750 Kč/m<sup>2</sup> za ostatní užitné plochy rodinného domu (5 m<sup>2</sup>) 16 100 Kč**

**3 000 Kč/m<sup>2</sup> za užitnou plochu hospodářské budovy (22 m<sup>2</sup>) 66 581 Kč**

**tj. celkem 660 000 Kč**

## E. Omezení vyplývající z údajů v listu vlastnictví

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:**

Za omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí č. 795 považuji věcné břemeno užívání zřízené na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 14.10.1994.

### **Věcné břemeno užívání rodinného domu a pozemku parc.č. 243**

Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání rodinného domu a pozemku parc.č. 243 ve prospěch Anny Bortlové.

Pro stanovení hodnoty závazku je uvažováno nájemné ve výši obvyklých cen.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb.

### **Ocenění práva užívání nemovitosti dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.:**

- 1.) Pro stanovení ceny práva užívání **bytových a ostatních prostor** v tomto případě vycházím dle §16b zákona č. 151/1997 Sb. o ocenění majetku z ročního užitku z pronájmu obdobných bytových prostor, kde v případě rodinných domů v obdobné lokalitě, s obdobným vybavením se obvyklé nájemné pohybuje ve výši 50 až 80 Kč za měsíc za m<sup>2</sup> obytné plochy, což činí 600 až 960 Kč za m<sup>2</sup> a rok.

2.) Pro stanovení ceny práva užívání pozemku parc.č. 243 v tomto případě vycházím dle §16b zákona č. 151/1997 Sb. o ocenění majetku z ročního užitku z pronájmu obdobných pozemků pro bydlení popř. rekreaci, kde v případě stavebních pozemků ve funkčním celku s rodinným domem v obdobné lokalitě se obvyklé nájemné pohybuje ve výši 15 až 30 Kč za rok za m<sup>2</sup> plochy pozemku.

Roční užitek z pronájmu **bytové jednotky oceňovaném rodinném domě č.p. 290 (1.NP s obytnou plochou 63 m<sup>2</sup> a podkroví s obytnou plochou 13 m<sup>2</sup>)** při uvažované výši nájemného, tj. 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok v případě ploch v 1.NP, 300 Kč/m<sup>2</sup>/rok v případě ploch obytného pokoje v podkroví, a 20 Kč/m<sup>2</sup>/rok v případě plochy pozemku parc.č. 243 pod stavbou RD činí ročně celkem **45 397 Kč**.

Ocenění práva doživotního užívání oprávněné osoby z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 16b zákona č. 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užitku.

Plochy v 1.NP domu (společné užívání)	63,23 m <sup>2</sup>	600 Kč/ m <sup>2</sup> /rok	37 938 Kč	10 let	379 380 Kč
Plochy v podkroví (společné užívání)	13,12 m <sup>2</sup>	300 Kč/ m <sup>2</sup> /rok	3 936 Kč	10 let	39 360 Kč
Pozemek parc.č. 243 (společné užívání)	235 m <sup>2</sup>	15 Kč/ m <sup>2</sup> /rok	3 525 Kč	10 let	35 250 Kč
<b>Celkem</b>					<b>453 990 Kč</b>

**Zjištěná obvyklá cena práva užívání nemovitostí činí celkem 453 990 Kč.**

**Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel insolvenčního řízení)

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 795, a to:

- pozemek parc.č. 243 o výměře 235 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,

Součástí pozemku je rodinný dům č.p. 290

- pozemek parc.č. 244 o výměře 102 m<sup>2</sup> – zahrada

### Nákladová cena po opotřebení

#### 1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 290	Kč	1 159 100.00
---------------------------	----	--------------

1.3. Hospodářská budova	Kč	81 500.00
-------------------------	----	-----------

<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>1 240 600.00</b>
------------------	-----------	---------------------

<b>Pozemky</b>	<b>Kč</b>	<b>101 100.00</b>
----------------	-----------	-------------------

<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>1 341 700.00</b>
---------------	-----------	---------------------

<b>Srovnávací hodnota rekreační chaty</b>	<b>Kč</b>	<b>660 000.00</b>
---	-----------	-------------------

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. stavebně-technického stavu a umístění nemovitosti, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku (po zaokrouhlení):

**660 000 Kč**

S ohledem na skutečnost, že k oceňovaným nemovitostem vázne věcné břemeno užívání, stanovuji obvyklou (tržní) cenu ve výši rozdílu obvyklé ceny nemovitostí, tj. 660 000 Kč a hodnoty práva bytu a užívání ve výši 454 000 Kč..

Obvyklá (tržní) cena nemovitostí činí celkem (po zaokrouhlení):

**206 000 Kč.**

**Na oceňovaných nemovitostech vázne věcné břemeno bytu a užívání, které má výrazný vliv na obvyklou cenu.**

<b>Hodnota práva věcného břemene užívání rodinného domu</b>	<b>Kč</b>	<b>454 000</b>
---	-----------	----------------

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 148-4173/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 26.11.2015