

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1270/3/2017

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům, pozemek p.č. 1625/11 se stavbou RD čp.928 a pozemky p.č. 1625/4 a 1625/12, v k.ú.a obci Bučovice, zapsaném na LV č. 3901, vedené v Katastrálním úřadě pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Bučovice, k.ú. Bučovice  
Adresa nemovité věci: Na Vyhliďce 928, 685 01 Bučovice

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140                      telefon: +420 777 300      e-mail: mdanielis@volny.cz  
093

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekucími řízení č.j. 131 EX 8983/16-56 (ocení stávajícího stavu)



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 680 000 Kč</b>
<b>OBVYKLÁ CENA VB užívání</b>	<b>829 000 Kč</b>

Datum místního šetření: 15.12.2016                      Stav ke dni : 15.12.2016  
Za přítomnosti: znalec  
Počet stran: 22 stran                      Počet příloh: 12                      Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 1.1.2017

Ing. Michal Danielis

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

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):

#### Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- 1. nemovitostí povinného a jejich součástí**
- 2. určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- 3. zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- 4. vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku ve spoluvlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako stavba pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

##### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekivosti.

##### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

1. Výpis z KN, LV č. 3901
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 15.12.2016. Povinný Pír Rudolf byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, k místnímu šetření byl pozván i oprávněný z VB - otec povinného. Vlastník byl řádně obeslán, nezúčastnil se místního šetření, nemovitosti zpřístupnil oprávněný z VB a poskytl součinnost při ocenění.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 8983/16-56

9. Povodňová zpráva [www.cap.cz](http://www.cap.cz)  
 10. Cenové údaje [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)  
 11. Notářský zápis, smlouva o zřízení VB ze dne 28.7.2009

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009  
 Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007  
 Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007  
 Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008  
 Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008  
 Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015  
 Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

### Místopis

Bučovice jsou město v okrese Vyškov v Jihomoravském kraji, 29 km východně od Brna na severním okraji Ždánického lesa, v nadmořské výšce 226 m n. m. Městem protéká řeka Litava. Žije zde přes 6 400 obyvatel. Ve městě se nacházejí dvě základní školy a dvě střední školy: všeobecné gymnázium a Obchodní akademie a také základní umělecká škola. Od 1. července 2012 se rozhodnutím zastupitelstva JMK obě střední školy sloučily. Vznikl nový subjekt s názvem Gymnázium a Obchodní akademie Bučovice. Budova gymnázia na Součkově ulici čp. 500 byla postavena v roce 1902; budova OA na Komenského náměstí 211 pochází z konce 19. století. Místní části Bučovice, Černčín, Kloboučky, Marefy a Vícemilice. Město Bučovice leží v údolí říčky Litavy na mezinárodní silnici E50 mezi městy Brno a Uherské Hradiště a na železniční trati Brno - Veselí nad Moravou. Značenými stezkami se lze snadno dostat do nedalekých Chřibů, kde lze navštívit mimo jiné Buchlovský hrad.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):       MHD       železnice       autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):       dálnice/silnice I. tř       silnice II.,III.tř  
 Poloha v obci:      okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	1625/6      Město Bučovice, Jiráskova 502, 68501 Bučovice

### Celkový popis

Pozemek s rodinným domem řadovým vnitřním, se nachází v severní okrajové části města Bučovice, v okolní zástavbě obdobných RŘD. Nemovitosti jsou přístupné přímo z ulice Na Vyhlídce, z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1625/6 ve vlastnictví města. Oceňované nemovitosti jsou situované cca. 1,1 km od centra města a jeho občanské vybavenosti (úřady, pošta, poliklinika, MŠ, ZŠ, SOŠ, sportoviště, bankomaty, lékaři, zámek a park, obchody a služby) a cca 400 m od autobusové zastávky a cca. 1,7 km od vlakové zastávky. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu velmi dobrou, v oblasti s plnou infrastrukturou, vhodnou k bydlení. Vybudována na rovinatém pozemku, území je zainvestováno, možnost napojení na el. síť, VV, VK a plyn. Podezření na staré zátěže neexistuje.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)     | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací        | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací            |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcné břemeno doživotního užívání
- Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

*Pír Rudolf, Na Vyhlídce 928, 68501 Bučovice*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Zahájení exekuce - Pír Rudolf*

*Jiné zápisy*

*Změna výměr obnovou operátu*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 02.01.2017 06:00:01.*

*Věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch Rudolfa Píra, r.č. 550116/6792, smlouvou o zřízení VB - bezúplatná NZ 137/2009 ze dne 28.7.2009, dle které smí oprávněný z VB výlučně užívat kompletní dvoupokojový byt v přízemí domu, se spoluužíváním domovních dveří, vstupní haly, garáže a veškerých prostor přínáležejících k této garáži, s právem volného příchodu a odchodu z domu, s právem přijímání návštěv*

### Ostatní rizika: nejsou

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, nemovitosti užívá vlastník a oprávněný z VB - otec povinného.*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### Porovnávací metoda

#### Základní popis oceňovaných pozemků

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou zastavěné v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek p.č. 1625/4 je předzahrádkou, z části zpevněnou plochou tvořící příjezd do garáže, pozemek p.č. 1625/11 je zastavěn stavbou RD čp. 928 se zemním sklepem a terasou a pozemek p.č. 1625/12 je zahradou, pozemky jsou oplocené a tvoří spolu FC. Území je kompletně zainvestováno, možnost napojení na VV, VN, NN a plyn. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace. Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Pozemky se stavbou RD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 400 - 900,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je odhadována ve výši 650,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1625/11	153	650,00	99 450
zahrada	1625/4	240	650,00	156 000
zahrada	1625/12	71	650,00	46 150
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>464</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>301 600</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Stavba RD čp. 928

#### Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je řadová, vnitřní, se 2. NP, podsklepená, zastřešená plochou střechou, s krytinou asfaltovou. Stavba je postavená na betonových základech, svislé konstrukce zděné z cihel, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, vnější omítky vápenné, sokl s keramickým obkladem, okna dřevěná zdvojená, a plastová izolační v obytných částech, dveře dřevěné z části prosklené. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, stropy rovné, podlahy s keramickou dlažbou a s PVC, schodiště žebetonové s dlažbou z mramoru. Stavba obsahuje dva byty a velikosti 2+1 (byt v přízemí je zatížen VB výlučného užívání, domovní dveře, vstupní hala, garáž a veškeré prostory přináležející ke garáži jsou zatíženy VB spoluužívání) a bytem 3+1 v patře, společnou chodbu, v suterénu garáž, sušárna, uhelna a pokoj. Stavba je se standardním příslušenstvím a podprůměrným vybavením - jednoduché kuchyňské linky (linka nejsou na míru, spotřebiče nejsou vestavěné), koupelny vybaveny vanou s provedenými keramickými obklady, původními. Vytápění ústřední plynovým kotlem (vyměněn za moderní kondenzační) + lokální krbovými kamny na TP a kotlem. Ohřev TUV plynovým přímoohřevným bojlerem. Stavba je jednak přístupná po betonovém předsazeném schodišti s ocelovým zábradlím a dále z terasy, pod kterou je sklep přístupný z venku (v současnosti nepřístupný v havarijním stavu).

Příslušenstvím je zpevněná plocha tvořící terasu přístupnou z přízemního bytu, sklep přístupný z venku - nepoužitelný, opěrné zidky, venkovní předsazené schodiště (1x z uliční strany, 1x ze zadní strany), zpevněné plochy a oplocení rámového pletiva na ocelových sloupcích.

Stavebně technický stav:

Stavba byla postavena dle kolaudačního rozhodnutí 1319/1979 z 16.8. 1979, užívána od roku 1980, ke dni místního šetření je v původním stavu, udržovaná, pouze v části stavby byla okna vyměněna za plastová, ostatní prvky původní. Pro ocenění se stavba předpokládá ve stavu před rekonstrukcí.

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1. PP			102,08 m <sup>2</sup>	2,30 m
Výčet místností:				
garáž - VB	30,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
uhelna, kotelna, sušárna, sklep	50,00 m <sup>2</sup>	0,50	25,00 m <sup>2</sup>	
místnost pracovny	12,74 m <sup>2</sup>	1,00	12,74 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			37,74 m <sup>2</sup>	
1. NP			102,08 m <sup>2</sup>	2,50 m
Výčet místností:				
chodba společná - VB	6,19 m <sup>2</sup>	1,00	6,19 m <sup>2</sup>	
hala s kuchyňským koutem - VB	16,91 m <sup>2</sup>	1,00	16,91 m <sup>2</sup>	
pokoj - VB	26,03 m <sup>2</sup>	1,00	26,03 m <sup>2</sup>	
pokoj - VB	14,93 m <sup>2</sup>	1,00	14,93 m <sup>2</sup>	
koupelna + WC - VB	5,24 m <sup>2</sup>	1,00	5,24 m <sup>2</sup>	
terasa s VB	0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>	

vstupní schodiště	0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>69,30 m<sup>2</sup></b>	
2. NP			102,08 m <sup>2</sup>	2,50 m
Výčet místností:				
schodiště s chodbou	6,63 m <sup>2</sup>	1,00	6,63 m <sup>2</sup>	
hala s kuchyňským koutem	16,91 m <sup>2</sup>	1,00	16,91 m <sup>2</sup>	
pokoj	26,03 m <sup>2</sup>	1,00	26,03 m <sup>2</sup>	
pokoj	14,93 m <sup>2</sup>	1,00	14,93 m <sup>2</sup>	
pokoj	9,42 m <sup>2</sup>	1,00	9,42 m <sup>2</sup>	
koupelna + WC	5,24 m <sup>2</sup>	1,00	5,24 m <sup>2</sup>	
balkon	5,45 m <sup>2</sup>	1,00	5,45 m <sup>2</sup>	
balkon	3,72 m <sup>2</sup>	1,00	3,72 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>88,33 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
s.s.	(11,6*8,8)*(2,30+0,3)	=	265,41 m <sup>3</sup>
v.s.	(11,6*8,8)*(5,5)	=	561,44 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
s.s.		265,41 m <sup>3</sup>
v.s.		561,44 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>826,85 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	rovné
4. Střecha	pultová
5. Krytina	asfaltová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnější obklady	sokl - keramické obklady
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná zdvojená + plastová
14. Podlahy obytných místností	PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení - plynový kotel + kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí



19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	bojler plynový
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka jednoduchá 2x
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC 2x
25. Záchod	splachovací 2x
26. Ostatní	krb

		<b>Ocenění</b>
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	102
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	195
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	826,85
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 930
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 930
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 249 513
Stáří	roků	36
Další životnost	roků	64
Opotřebení	%	36,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 079 688</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	195,37 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	826,85 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	102,08 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	464,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci

##### Název: RD, pozemek 1 689 m<sup>2</sup>

rodinný dům v obci Milonice. Jedná se o řadovou dvoupodlažní stavbu z roku 1973 ve velmi dobrém technickém stavu. Všechny konstrukce včetně střešní vazby jsou v dobrém stavu. Dispozice: 1.NP garáž s průjezdem na dvůr, 2 pokoje a kuchyně, koupelna, samostatné WC, spojovací chodba. 2.NP centrální chodba a 4 samostatné, neprůchozí pokoje, terasa o rozměrech 4x8 m s výhledem na uliční frontu a směrem přes dvůr a zahradu do okolní přírody. Půda.

**Lokalita** Milonice, okres Vyškov

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,02
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,87	10 666

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
135,00 m <sup>2</sup>	1 689 m <sup>2</sup>	1 650 000 Kč	12 222 Kč/m <sup>2</sup>

##### Název: RD, pozemek 553 m<sup>2</sup>

Dvoupodlažní RD 5+1 s možností i dvougeneračního bydlení v obci Křižanovice, 4 km od Slavkova. CP pozemku je 553 m<sup>2</sup>, ZP s nádvořím je 251 m<sup>2</sup>, zahrada 302 m<sup>2</sup>. V 1. NP se nachází bytová jednotka 2+1, ve druhém pak 3 pokoje s přístupem na půdu. V 80. letech nová sedlová střecha. Vytápění domu je plynovým kotlem. Dům je napojen na jímku, kanalizace před domem, možnost připojení. Na zahradě studna. Okna původní dřevěná kastlová.

**Lokalita** Křižanovice, okres Vyškov



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Celkový stav	1,08
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,92	9 721

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
165,00 m <sup>2</sup>	553 m <sup>2</sup>	1 750 000 Kč	10 606 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD**

pozemek parc. č. 993 - zastavěná plocha a nádvoří, kdy součástí tohoto pozemku je také budova č.p. 386— objekt k bydlení (dále jen „Budova“) pozemek parc. č. 994 - zahrada zobchodované v řízení V-4255/2016-712, Listina: Smlouva kupní ze dne 16.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.05.2016. Zápis proveden dne 13.06.2016.

**Lokalita** Bučovice

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
1,00	11 538

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
130,00 m <sup>2</sup>	1 180 m <sup>2</sup>	1 500 000 Kč	11 538 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD**

pozemek p.č. 1616, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 273 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 485, bydlení, pozemek p.č. 1617/12, zahrada, o výměře 567 m<sup>2</sup>, pozemek p.č. 1617/13, zahrada, o výměře 497 m<sup>2</sup>, pozemek p.č. 1617/14, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 50 m<sup>2</sup> jehož součástí je stavba bez čp/če — garáž, pozemek p.č. 1618, zahrada, o výměře 244 m<sup>2</sup>, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, na listu vlastnictví č. 73 pro k.ú. Bučovice, obec Bučovice. zobchodované v řízení V-2559/2015-712, Listina: Smlouva kupní ze dne 09.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 23.03.2015. Zápis proveden dne 15.04.2015.

**Lokalita** Bučovice

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,95	13 436

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
210,00 m <sup>2</sup>	1 631 m <sup>2</sup>	2 970 000 Kč	14 143 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: RD**

pozemku - par. 449, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 460, objekt bydlení, dále par. Č. 450, zahrada, obec a k. ú. Bučovice. zobchodované v řízení V-6577/2015-712, Listina: Smlouva kupní ze dne 27.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.07.2015. Zápis proveden dne 03.08.2015.

**Lokalita** Bučovice

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
1,03	8 583

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
120,00 m <sup>2</sup>	191 m <sup>2</sup>	1 000 000 Kč	8 333 Kč/m <sup>2</sup>

**Popis oceňované nemovité věci**

Za objektivní tržní hodnotu pokládám a důraz kladu na cenu zjištěnou porovnávací metodou, která vychází z porovnání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými byty s příslušenstvím, na základě inzerovaných, resp. realizovaných cen, upravených s uplatněním korekce jednak realitní nabídky, tak technickými a ekonomickými nedostatky, případně existenci příslušenství.

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné

subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti:

– Stavba RD řadová vnitřní, se 2. NP, podsklepená, v původním udržovaném stavu, ve stavu před revitalizací a modernizací, se 2 byty 2+1 a 3+1, se standardním příslušenstvím a podprůměrným vybavením, s menšími pozemky, situovaná ve vyhledávané části obce, v klidné lokalitě, s dobrou dopravní dostupností a obslužností.

#### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 8 000 - 14 000 ,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy, po zvážení všech podstatných faktů (lokalita, závady jak morální, tak technické), indikují kvalifikovaným odhadem při spodní úrovni intervalu ve výši 8600,-Kč/m<sup>2</sup> .

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	8 583 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 789 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 436 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>8 600 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	195,37 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 680 182 Kč</b>

## Výpočet věcných břemen

### 1 VB užívání

Věcné břemeno užívání zřízené ve prospěch Rudolfa Píra, r.č. 550116/6792, (nar.16.1.1955, tzn. 61let, při průměrném věku mužů v ČR 78 let zbývá 17let, zákon umožňuje max.10let) smlouvou o zřízení VB - bezúplatná NZ 137/2009 ze dne 28.7.2009, dle které smí oprávněný z VB výlučně užívat kompletní dvoupokojový byt v přízemí domu, se spoluzíváním domovních dveří, vstupní haly, garáže a veškerých prostor přináležejících k této garáži, s právem volného příchodu a odchodu z domu, s právem přijímání návštěv:

#### Odůvodnění použitého obvyklého nájemného:

Pro výpočet užítku je použit simulovaný nájem. Obvyklé nájemné je stanoveno na základě vlastní databáze obvyklého nájemného a nabídkami místních realitních kanceláří

Nájem srovnatelných bytů ve zděném RD/BD se pohybují v intervalu 850 - 1600,-Kč/m<sup>2</sup>/rok bez služeb, v tomto případě při střední úrovni ve výši 1200,-Kč/m<sup>2</sup> se zohledněním příslušenství (studený nájem bez služeb).

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

Obvyklé nájemné:

BJ zatížené VB:

Výměra: 69,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 1 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Obvyklé nájemné: 69,00 m<sup>2</sup> \* 1 200,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 82 800,- Kč/rok

prostory ve spoluzívání (část spol.prostor s garáží a pozemky):

Výměra: 93,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 1,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Obvyklé nájemné: 93,00 m<sup>2</sup> \* 1,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 93,- Kč/rok

Obvyklé nájemné - celkem: 82 893,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

82 893,- Kč/rok \* 100 % = 82 893,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 82 893,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

82 893,- Kč \* 10 let = 828 930,- Kč

**Ocenění věcného břemene činí**

---

**= 828 930,- Kč**

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 680 182 Kč
Věcná hodnota	2 381 288 Kč
z toho hodnota pozemku	301 600 Kč
Věcné břemeno	828 930 Kč

### Obvyklá cena bez zohlednění závady

**1 680 000 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetosmdesát tisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. Stavba RD řadová vnitřní, se 2. NP, podsklepená, v původním udržovaném stavu, ve stavu před revitalizací a modernizací, se 2 byty 2+1 a 3+1, se standardním příslušenstvím a podprůměrným vybavením, s menšími pozemky, situovaná ve vyhledávané části obce, v klidné lokalitě, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, **(byt v přízemí je zatížen VB výlučného užívání, domovní dveře, vstupní hala, garáž a veškeré prostory přináležející ke garáži jsou zatíženy VB spoluužívání)**, v dané lokalitě je poptávka díky závadě výrazně nižší než nabídka.

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou po zohlednění závady za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.**

#### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 1 680 182,-Kč

#### **Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 3901 zaokrouhleno**

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <b>1. nemovitostí povinného a jejich přísl.</b>   | <b>1 680 000,-Kč</b> |
| <b>2. příslušenství uvedených nemovitostí - - zahrnuto v ceně</b>   | <b>0,-</b>           |
| <b>3. věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - VB užívání zřízené ve prospěch Rudolfa Píra, r.č. 550116/6792, smlouvou o zřízení VB - bezúplatná NZ 137/2009 ze dne 28.7.2009, dle které smí oprávněný z VB výlučně užívat kompletní dvoupokojový byt v přízemí domu, se spoluužíváním domovních dveří, vstupní haly, garáže a veškerých prostor přináležejících k této garáži, s právem volného příchodu a odchodu z domu, s právem přijímání návštěv- zaokrouhleno</b> | <b>829 000,-</b>     |
| <b>4. výhody a nájemné právo – nezjištěno</b>   | <b>0,-</b>           |

**Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů:

1. navrhuji obvyklou cenu nemovitostí - pozemek p.č. 1625/11 se stavbou RD čp. 928 a pozemky p.č. 1625/4 a 1625/12, v k.ú.a obci Bučovice, zapsaném na LV č. 3901, vedené v Katastrálním úřadě pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov; bez zohlednění práv a závad

ve výši  
**1 680 000,-Kč**

2. navrhuji obvyklou cenu závady služebnosti VB spočívající v užívání a spoluužívání části nemovitostí - pozemek p.č. 1625/11 se stavbou RD čp. 928 a pozemky p.č. 1625/4 a 1625/12, v k.ú.a obci Bučovice, zapsaném na LV č. 3901, vedené v Katastrálním úřadě pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov:

ve výši  
**829 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

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 jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 1.1.2017

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: +420 777 300 093  
e-mail: mdanielis@volny.cz

**Znalecká  
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1270/3/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3.



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka na místní šetření + dodejka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	4
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0
Smlouva o zřízení VB užívání ze dne 28.7.2009	2

Snímek z katastrální mapy



## Fotodokumentace nemovitosti



Byt 2+1 užívaný oprávněným



Byt 3+1 užívaný povinným



## Mapa oblasti

