

## Znalecký posudek

č. 3719/2012

o ceně nemovitostí – bytové jednotky č. 90/1, č. 90/2 a č. 90/3 a nebytová jednotka č. 90/8 v budově č.p. 90 na pozemku p.č. 310 včetně podílu na společných částech budovy a pozemku ve výši 54535/100000; k datu 5.12.2012 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Zlín a obec a katastrální území Želechovice nad Dřevnicí na listech vlastnictví č. 2163 (bytové jednotky a nebytová jednotka) a 1749 (budova a pozemek) pro vlastníka: SJM Václavík Petr a Václavíková Hana, r.č. 741023/4161 a 746031/4125, oba bytem Kvítková 4123, 760 01 Zlín



Objednatel posudku:

JUDr. Dušková Eva, advokátka  
Na Kapli 1622, 763 61 Napajedla

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro konkursní řízení

Zhotovitel posudku:

**Ing. Zbyněk DOMANSKÝ**  
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí  
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389  
Anenská 169, 760 01 Zlín-Jaroslavice  
tel.: 577 438 038, **731 402 122**  
e-mail: doming@volny.cz

Datum místního šetření:

23.11.2012

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 23.11.2012

Ve Zlíně dne 5.12.2012

Tento posudek obsahuje celkem 12 stran (bez příloh) a předává se ve dvou vyhotoveních, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

*Posudek řeší odhad **obvyklé ceny** (tržní hodnoty). Nelze jej použít např. pro vyměření daně z převodu nemovitostí, dědické či darovací. K tomu účelu slouží zjištění administrativní ceny.*

## 1 Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

*Podklady poskytnuté objednatelem posudku:*

- 1) Smlouva o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví včetně prohlášení vlastníka ze dne 28.6.2004, kterou uzavřeli Cikánková Hana, r.č. 545207/0019 jako první účastník a Václavík Petr, r.č. 741023/4161 a Václavíková Hana, r.č. 746031/4125 jako druhý účastník.
- 2) Znalecký posudek č. 570-07/06 ze dne 19.1.2006, který vypracoval Ing. Hurta Tomáš, Vsetín.
- 3) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyl předložen výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy a doklady o původu stavby. Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

*Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:*

- 4) Výsledky místního šetření ze dne 23.11.2012.
- 5) Informace z KN na webu cuzk.cz ze dne 5.12.2012.
- 6) Vlastní znalecký posudek č. 3190/2011 ze dne 21.12.2011.
- 7) Mapa správního rozdělení ČR – Zlínský kraj, 1. vydání z roku 1999.
- 8) Cenová mapa stavebních pozemků města Zlína č. 10, platná od 1.6.2008
- 9) Malý lexikon obcí ČR 2011, vydání ze dne 15.12.2011.
- 10) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 11) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2012/4.
- 12) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING.
- 13) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 119-121.
- 14) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 15) Vyhláška MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- 16) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 17) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb.
- 18) Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., 460/2009 Sb., 364/2010 Sb. a 387/2011 Sb.

### 1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

1. Bytová jednotka č. 90/1
2. Bytová jednotka č. 90/2
3. Bytová jednotka č. 90/3
4. Nebytová jednotka č. 90/8  
včetně podílů na společných částech budovy a pozemku

### 1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Želechovice nad Dřevnicí leží 6 km východně od Zlína na silniční komunikaci I. třídy č.49 spojující Zlín a Vizovice. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2011 obec má celkem 1 929 obyvatel.

Nemovitosti se nachází uvnitř souvisle zastavěného území obce v ulici Výpusta.

### 1.4 Popis oceňovaného areálu

Samostatná budova s jedním částečným podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažími a sedlovou a pultovou střechou. Půdorys zastavěné plochy je do tvaru písmene U. K budově přiléhá jednopodlažní objekt dřevníku a garáží a uzavírá půdorys s nádvořím uprostřed, přístupným vraty a brankou. Hlavní vchody jsou 1.NP. 1.PP se nacházejí sklepy, v 1.NP jsou umístěny zejména provozní místnosti původní restaurace, sociální zařízení, sklady, dřevník a garáže, v 2.NP jsou umístěny zejména bytové jednotky, pro užívání je rozčleněna také půda (vhodná pro vestavbu podkroví).

Základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Svislý nosný systém tvoří zděná konstrukce bez dodatečného zateplení fasády, fasádní omítky v dezolátním stavu. Stropy rovné. Střecha sedlová a pultová s krytinou z pálených tašek. Vnitřní schodiště betonové. Podlahové krytiny. Okna plastová a dřevěná.

Rozvod studené a teplé vody. Rozvody zemního plynu. Kanalizační odpady ze všech hygienických zařízení a koupelen. Topení částečně elektrickými přímotopy, krbem na tuhá paliva. Bojlery na ohřev vody. Osobní výtahy se nevyskytují.

Budova je ve své větší části ve značně zanedbaném stavebnětechnickém stavu. Jsou užívány dva byty, ale větší část budovy včetně prostor bývalé restaurace je již řadu let neužívána a slouží jen ke skladování velkého množství starých nepoužitelných věcí.

Budova je rozdělena podle prohlášení vlastníka na osm jednotek se samostatnými vchody:

j.č. 90/1 – umístěná v 2.NP a půdních prostorech	spoluvlast. podíl 5243/100000
j.č. 90/2 – umístěná v 2.NP a půdních prostorech	spoluvlast. podíl 10682/100000
j.č. 90/3 – umístěná v 2.NP a půdních prostorech	spoluvlast. podíl 13955/100000
j.č. 90/4 – umístěná v 1.NP, 2.NP a půdních prostorech	spoluvlast. podíl 16671/100000
j.č. 90/5 – umístěná v 1.NP a 2.NP	spoluvlast. podíl 14960/100000
j.č. 90/6 – umístěná v 1.NP a 2.NP	spoluvlast. podíl 2358/100000
j.č. 90/7 – umístěná v 1.PP a 1.NP	spoluvlast. podíl 11476/100000
j.č. 90/8 – umístěná v 1.PP a 1.NP	spoluvlast. podíl 24655/100000

Předmětem tohoto ocenění jsou jednotky č. 90/1, č. 90/2, č. 90/3 a č. 90/8.

U bytových jednotek č. 90/1, č. 90/2, č. 90/3 a č. 90/4 bylo původně uvažováno s vybudováním mezonetového bytu ve 2.NP a podkroví, proto byl u nich v prohlášení vlastníka zahrnut i půdní prostor. U bytových jednotek č. 90/1, č. 90/2 a č. 90/3 však půdní prostor není nijak využíván a dokonce v nich není ani vybudováno vnitřní schodiště do budoucího podkroví, pro účely tohoto ocenění bude proto započítána výměra podlahové plochy bez půdního prostoru.

Součástí jednotek je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, plynu, elektroinstalace, odpady aj.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, podlahové krytiny, nenosné příčky apod. Bytová jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do bytu a sklepa včetně zárubní a hlavními uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody a elektrickým jištěním pro byt. Společnými částmi domu se rozumí zejména jeho základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, fasáda, schodiště, okna a dveře přístupné ze společných částí, stoupací instalační vedení, společná technická zařízení a vybavení. Vybavením jednotek je obvykle kuchyňská linka s dřezem a sporákem, vana, umyvadlo, baterie, klozetová mísa se splachovacím zařízením, topná tělesa, listovní schránka, zvonek, domácí telefon apod.

Pozemek parc.č. 310 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 774 m<sup>2</sup>) má rovinatý charakter, je zčásti zastavěn budovou a jejími přístavky.

#### *Omezení vlastnického práva:*

- Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem.
- Nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, předkupních práv, nedorozumění vztahu k pozemkům apod.
- Podle nahlížení do KN na webu cuzk.cz jednotky jsou zatíženy:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Nařízení exekuce – Václavík Petr, Václavíková Hana
  - Zapsáno do soupisu konkursní podstaty
  - Zástavní práva – exekutorské, smluvní, soudcovské
  - Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### *Specifické tržní charakteristiky:*

- (+) Umístění v obci sousedící s městem Zlín, mimo hlavní silniční komunikaci.
- (+) Zděná obvodová nosná konstrukce.
- (+) Možnosti parkování ve dvoře a přístavcích.
- (-) Zanedbaný stavebnětechnický stav budovy.
- (-) Bydlení v domě s hromadným způsobem bydlení.

## **2 Posudek – odhad obvyklé ceny**

### **2.1 Bytové a nebytové jednotky vč. podílů na společ. částech budovy a pozemku**

#### **2.1.1 Použitá metoda ocenění**

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpresnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. U bytové jednotky jako části bytového domu je problematické použití výnosové metody a tím také použití aritmetických metod (střední hodnoty a váženého průměru) vycházejících ze zjištěné věcné hodnoty a současně z výnosové hodnoty. Použití výlučně věcné hodnoty ke stanovení obvyklé ceny nemovitostí rovněž není vhodné, protože poskytuje výrazně nereálné výsledky, což je v naší současné ekonomice běžným jevem. V tomto případě se tedy jeví jako nejúčelnější použití **porovnávací metody**.

### 2.1.2 Popis bytové jednotky č. 90/1

Byt velikosti 1+1 se nachází v 2. nadzemním podlaží a půdních prostorech budovy. Podle prohlášení vlastníka bytovou jednotku tvoří chodba s WC, kuchyň, pokoj a půdní prostor. Přístup je po schodišti a přes pavlač. Sklep, lodžie, balkón či terasa se nevyskytují. Okna jsou na východ a západ (do dvora).

Vybavení kuchyně a vybavení soc. zařízení – se nevyskytuje. Bytové jádro zděné. Podlahové krytiny, okna a dveře v podstandardním stavu. Vytápění a ohřev vody chybí. Byt je v dezolátním stavu, bez využívání.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 5243/100000.

### 2.1.3 Upravená podlahová plocha

<i>místnost</i>	<i>rozměry</i>	<i>PP (m<sup>2</sup>)</i>	<i>PP- (m<sup>2</sup>)</i>
chodba s WC	2,52	2,52	2,52
kuchyň	6,60	6,60	6,60
pokoj	20,25	20,25	20,25
půdní prostor	30,38	30,38	0,00
<b>celkem</b>		<b>59,75</b>	<b>29,37</b>

### 2.1.4 Popis bytové jednotky č. 90/2

Byt velikosti 3+1 se nachází v 2. nadzemním podlaží a půdních prostorech budovy. Podle prohlášení vlastníka bytovou jednotku tvoří chodba, koupelna s WC, 3 pokoje a půdní prostor. Sklep, lodžie, balkón či terasa se nevyskytují. Okna jsou na východ a západ (do dvora).

Vybavení kuchyně a vybavení soc. zařízení – se nevyskytuje. Bytové jádro zděné. Podlahové krytiny, okna a dveře v podstandardním stavu. Vytápění a ohřev vody chybí. Byt je v dezolátním stavu, bez využívání.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 10682/100000.

### 2.1.5 Upravená podlahová plocha

<i>místnost</i>	<i>rozměry</i>	<i>PP (m<sup>2</sup>)</i>	<i>PP- (m<sup>2</sup>)</i>
chodba	5,89	5,89	5,89
koupelna s WC	6,66	6,66	6,66
pokoj	14,00	14,00	14,00
pokoj	12,92	12,92	12,92
pokoj	10,26	10,26	10,26
půdní prostor	72,00	72,00	0,00
<b>celkem</b>		<b>121,73</b>	<b>49,73</b>

### **2.1.6 Popis bytové jednotky č. 90/3**

Byt velikosti 3+1 se nachází v 2. nadzemním podlaží a půdních prostorech budovy. Podle prohlášení vlastníka bytovou jednotku tvoří kuchyň, koupelna, jídelna, ložnice, pokoj, spíž a podkroví. Interiér je řešen jako otevřený (kuchyň, jídelna a pokoj jako společný prostor). Sklep, lodžie, balkón či terasa se nevyskytují. Okna jsou na východ a sever.

Vybavení kuchyně – kuchyňská linka. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC. Bytové jádro zděné. Podlahové krytiny, okna a dveře standardní. Vytápění lokální elektrickými přímotopy a krbem na dřevo. Veškeré vybavení standardní. Byt je užíván.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 13955/100000.

### **2.1.7 Upravená podlahová plocha**

<i>místnost</i>	<i>rozměry</i>	<i>PP (m<sup>2</sup>)</i>	<i>PP- (m<sup>2</sup>)</i>
koupelna	9,17	9,17	9,17
kuchyň	16,20	16,20	16,20
jídelna	13,53	13,53	13,53
pokoj	25,48	25,48	25,48
ložnice	20,30	20,30	20,30
spíž	2,35	2,35	2,35
půdní prostor	72,00	72,00	0,00
<b>celkem</b>		<b>159,03</b>	<b>87,03</b>

### **2.1.8 Popis nebytové jednotky č. 90/8**

Nebytový prostor se nachází v 1. podzemním a 1. nadzemním podlaží budovy. Podle prohlášení vlastníka nebytovou jednotku tvoří 2 sklepy, schody a chodba v 1.PP a garáž se sklady, prádelna, chodba, WC, 2 sklady, sálek, výčep, kuchyně a schody v 1.NP. Lodžie, balkón či terasa se nevyskytují. Okna jsou na východ a sever.

Vybavení kuchyně a vybavení soc. zařízení – nevyskytuje se. Podlahové krytiny, okna a dveře v podstandardním stavu. Vytápění a ohřev vody chybí. Provozovna (prostory bývalé restaurace) je v dezolátním stavu, bez využívání.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 24655/100000.

Podlahová plocha se upraví u sklepů a skladů koeficientem 0,5.

### 2.1.9 Upravená podlahová plocha

<i>místnost</i>	<i>rozměry</i>	<i>PP (m<sup>2</sup>)</i>	<i>PPU (m<sup>2</sup>)</i>
garáž a sklady	67,95*0,5	67,95	33,98
prádelna	11,12	11,12	11,12
chodba	3,26	3,26	3,26
WC M	8,67	8,67	8,67
WC Ž	3,64	3,64	3,64
sklad	13,64	13,64	13,64
sálek	30,56	30,56	30,56
výčep	98,34	98,34	98,34
kuchyně	8,93	8,93	8,93
schody	1,62*0,5	1,62	0,81
sklad	5,61	5,61	5,61
sklep	4,94*0,5	4,94	2,47
schody	1,62*0,5	1,62	0,81
chodba	3,85*0,5	3,85	1,93
sklep	17,21*0,5	17,21	8,61
<b>celkem</b>		<b>280,96</b>	<b>232,38</b>

### 2.1.10 Opotřebení budovy

Dle předchozího posudku byla budova postavena v roce 1952. Stáří  $S = 2012 - 1952 = 60$  roků. Předpokládaná životnost při běžné údržbě u budov se zděnými nebo železobetonovými svislými nosnými konstrukcemi podle přílohy č. 15 vyhlášky činí  $ZZ = 100$  roků. Použitá životnost  $Z = 100$  roků.

Opotřebení vypočtené při běžné údržbě lineární metodou činí  $A = S / Z = 60,0 \%$ . Ovšem s přihlédnutím na značně zanedbaný stavebnětechnický stav a vybavení je stavba ve fázi začátku 3. třetiny životnosti.

### 2.1.11 Zjištění standardních jednotkových cen

Najít naprosto shodný nabízený nebo dokonce již prodaný objekt je obvykle vyloučeno. Každý případný srovnávací objekt se od oceňovaného liší, přičemž každá odlišnost má vliv na cenu. Proto je třeba obvykle zohlednit celý soubor podobných objektů a použít vhodnou metodiku, která by tyto odlišnosti co nejvíce eliminovala. Pro tento účel byly použity dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1555 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2012/4 (v evidenci celkem 19478 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

Ze souboru srovnávacích objektů byly pro porovnání vybrány níže uvedené reprezentativní vzorky. Všechny tyto objekty budou porovnávány najednou v jednom bloku. Za kritérium porovnávání budou použity jednotkové ceny za  $1 \text{ m}^2$  podlahové plochy vyplývající z reálně obchodovaných cen tak, jak se uskutečnily v nedávné minulosti (toto kritérium má nejlepší vypovídací schopnost).



Tyto hodnoty budou dále upraveny podle odborného názoru zhotovitele posudku pomocí **indexu srovnání Is**, který vyjadřuje relativně vyšší či nižší kvalitu srovnávacích objektů vůči objektu oceňovanému. Při stanovení indexu Is bude přihlédnuto k údajům o poloze stavby a charakteristikách sídelní obce, stavební vybavenosti a opotřebení stavby apod. (viz údaje uvedené v jednotlivých záznamech uvedených databází).

Pro stanovení průměrné standardní jednotkové ceny bude nakonec použit výpočet váženým průměrem zohledňující kvalitu jednotlivých údajů převzatých z uvedených databází pomocí **indexu kvality záznamu Ik**, který reaguje na názor autora příslušného záznamu o stupni optimálnosti realizované tržní ceny a o kvalitě jím uvedené informace o tržní ceně. Tento index bude dále přiměřeně upraven podle odborného odhadu zhotovitele posudku s ohledem na aktuálnost použitého záznamu a redukován u mezních hodnot zjištěných jednotkových cen podlahové plochy.

### A) Bytové jednotky

*Společné charakteristiky použitých srovnávacích objektů z databází:*

Srovnávací charakteristiky jsou vztaženy k oceňovanému objektu, tj. byt ve zděné budově, bez revitalizace fasády, bytové jádro zděné, byt s běžnou údržbou, budova se zanedbanou údržbou, umístěný ve 2.NP domu bez výtahu, s podílem na pozemku, v obci Želechovice nad Dřevnicí s počtem 1 926 obyvatel v okrese ZL, a to k datu ocenění.

Tento popis platí pro bytovou jednotku č. 90/3. U bytových jednotek č. 90/1 a 90/2 bude vzhledem k jejich zanedbanému stavu a nevybavenosti (na úrovni hrubé stavby) započtena poloviční navržená SJC.

*Výběr z databází:*

- Zděné byty v okrese ZL.
- Obchodní případy za poslední 3 roky.
- Prostudováno celkem 51 záznamů.
- Ze záznamů bytů ve vzdálenosti do 20 km od Zlína (mimo města Zlín, Otrokovice, Napajedla, Luhačovice) vybráno 6 nejvhodnějších záznamů srovnávacích objektů.

Zjištění standardních jednotkových cen						
objekt	lokalita	index Ik	index Is	základní / přepočtená JCPP (Kč/m <sup>2</sup> )		
MD 15489	Jasenná	0,70	1,25	20 321	80,00 %	16 257
MD 15621	Val.Klobouky	1,00	1,20	18 099	83,33 %	15 083
MD 16428	Slušovice	0,50	1,20	14 883	83,33 %	12 403
MD 16452	Vizovice	1,00	1,20	17 077	83,33 %	14 231
MD 18300	Vizovice	1,00	1,25	15 685	80,00 %	12 548
MD 19320	Želechovice	0,45	1,33	22 872	75,19 %	17 197
SJC - absolutní minimum						12 403
SJC - aritmetický průměr						14 620
SJC - vážený průměr						14 448
SJC - absolutní maximum						17 197

Podrobnosti o použitých záznamech jsou obsaženy v uvedených databázích.



K navržené SJC pro b.j. č. 90/3 bude započtena srážka ve výši 10 % za přímý vstup do obytné místnosti přímo z chodby.

$$\text{SJC3} = 14448 \cdot 0,9 = \mathbf{13\,003,-\,Kč/m^2}$$

SJC pro b.j. č. 90/2 ve špatném stavu bude započtena v poloviční výši:

$$\text{SJC2} = 14448 \cdot 0,9/2 = \mathbf{6\,502,-\,Kč/m^2}$$

SJC pro b.j. č. 90/1 ve špatném stavu, která je malometrážní, bude upravena přírážkou ve výši 10 %:

$$\text{SJC1} = 6502 \cdot 1,1 = \mathbf{7\,152,-\,Kč/m^2}$$

### 2.1.12 Výpočet obvyklé ceny

#### A1) Bytová jednotka č. 90/1

Upravená podlahová plocha	PPU	m2	29,37
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m2	7 152,00
Cena za celou výměru	C	Kč	210 054,00
<b>Cena po zaokrouhlení</b>	<b>Cz</b>	<b>Kč</b>	<b>210 000,00</b>

Výsledná cena zahrnuje podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši **id. 5243/100000**.

#### A2) Bytová jednotka č. 90/2

Upravená podlahová plocha	PPU	m2	49,73
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m2	6 502,00
Cena za celou výměru	C	Kč	323 344,00
<b>Cena po zaokrouhlení</b>	<b>Cz</b>	<b>Kč</b>	<b>320 000,00</b>

Výsledná cena zahrnuje podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši **id. 10682/100000**.

#### A3) Bytová jednotka č. 90/3

Upravená podlahová plocha	PPU	m2	87,03
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m2	13 003,00
Cena za celou výměru	C	Kč	1 131 651,00
<b>Cena po zaokrouhlení</b>	<b>Cz</b>	<b>Kč</b>	<b>1 130 000,00</b>

Výsledná cena zahrnuje podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši **id. 13955/100000**.

**B) Nebytová jednotka č. 90/8**

*Společné charakteristiky použitých srovnávacích objektů z databází:*

Srovnávací charakteristiky jsou vztaženy k oceňovanému objektu, tj. provozovna bývalé restaurace, nyní charakter skladu, budova zateplená s možností vytápění, se zanedbanou údržbou, umístěná v 1.NP (se sklepy v 1.PP), s podílem na pozemku, v obci Želechovice nad Dřevnicí s počtem 1 926 obyvatel (v sousedství Zlína) v okrese ZL, a to k datu ocenění.

*Výběr z databází:*

Provozní budovy ve Zlínském kraji. Obchodní případy za posledních 6 roků. Prostudováno celkem 49 záznamů. Ze záznamů obchodních, restauračních a skladovacích budov vybráno 15 nejvhodnějších záznamů srovnávacích objektů.

<b>Zjištění standardních jednotkových cen</b>						
objekt	lokalita	index Ik	index Is	základní / přepočtená JCPP (Kč/m <sup>2</sup> )		
MC 11333	Střílky	0,90	0,67	2 101	149,25 %	3 136
MC 12381	Rataje	0,50	0,50	1 996	200,00 %	3 992
MD 12488	Zl.-Mokrá	1,00	1,25	4 867	80,00 %	3 894
MD 13168	Hulín	1,00	2,50	8 392	40,00 %	3 357
MC 13432	Kyselovice	0,70	0,33	1 044	303,03 %	3 164
MD 14506	Zl.-Jaroslavice	0,90	1,50	5 862	66,67 %	3 908
MC 15204	Koryčany	1,00	2,00	7 490	50,00 %	3 745
MC 15210	Záhlinice	1,00	0,25	822	400,00 %	3 288
MD 15503	Držková	0,90	2,00	7 369	50,00 %	3 685
MD 16031	Bohuslavice	1,00	2,50	7 989	40,00 %	3 196
MC 16272	Kyselovice	0,90	0,75	2 780	133,33 %	3 707
MD 16483	Zl.-Pindula	0,90	2,00	7 886	50,00 %	3 943
MD 18314	Bánov	0,80	1,00	3 509	100,00 %	3 509
MD 18539	Tlumačov	0,50	1,00	2 813	100,00 %	2 813
MC 18864	Holeš.-Všetuly	1,00	1,33	4 166	75,19 %	3 132
<b>SJC - absolutní minimum</b>						<b>2 813</b>
<b>SJC - aritmetický průměr</b>						<b>3 498</b>
<b>SJC - vážený průměr</b>						<b>3 506</b>
<b>SJC - absolutní maximum</b>						<b>3 992</b>

Podrobnosti o použitých záznamech jsou obsaženy v uvedených databázích.

Byly použity srovnávací objekty navíc s právem užívání pozemků. SJC pro b.j. č. 90/8 bude proto upravena přírážkou ve výši 20 %:  $SJC8 = 3506 \cdot 1,2 = 4\,207,- \text{ Kč/m}^2$

**2.1.13 Výpočet obvyklé ceny**

Upravená podlahová plocha	PPU	m2	232,38
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m2	4 207,00
Cena za celou výměru	C	Kč	977 623,00
<b>Cena po zaokrouhlení</b>	<b>Cz</b>	<b>Kč</b>	<b>980 000,00</b>

Výsledná cena zahrnuje podíl na spol. částech budovy a pozemku ve výši **id. 24655/100000**.

## **Celková rekapitulace**

### ***Obvyklá cena bez závad:***

1. Bytová jednotka č. 90/1 (včetně podílu 5243/100000)	Kč	210 000,00
2. Bytová jednotka č. 90/2 (včetně podílu 10682/100000)	Kč	320 000,00
3. Bytová jednotka č. 90/3 (včetně podílu 13955/100000)	Kč	1 130 000,00
4. Nebytová jednotka č. 90/8 (včetně podílu 24655/100000)	Kč	980 000,00
CO →	Kč	<b>2 640 000,00</b>

### ***Korekce obvyklé ceny:***

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, předkupních práv, nedořešeného vztahu k pozemkům apod. K zapsaným zástavním právům a exekucním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Nebudou započteny další přírázky či srážky.

$2640000 \cdot 1,00 = \mathbf{2\ 640\ 000,-\ Kč}$
---

Obvyklá cena nemovitostí  
(po zaokrouhlení)  
činí

**2 640 000,- Kč**

**slovy: dvamilionyšestsetčtyřicettisíc korun českých**

Ve Zlíně dne 5.12.2012

Ing. Zbyněk Domanský

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 3719/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 5.12.2012

Ing. Zbyněk Domanský

## **Osvědčení zhotovitele:**

*Tímto osvědčuji, že:*

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

### **Obecné předpoklady a omezující podmínky:**

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejně – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

### **© Copyright:**

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

**Přílohy:**      bez příloh