

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4543 – 124 / 12

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:

- rodinného domu č.p. 509 na pozemku p.č. St. 523 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 523, při ulici Miličova
- zemědělských pozemků p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19
- pozemku ostatní plochy p.č. 4204/16

vše v k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, kraj Vysočina

Vlastník nemovitostí:

HITOP TRADE s.r.o.

IČ: 27676471

Příkop 843/4, Brno-střed – Zábřovice, 602 00 Brno

Objednatel posudku:

Ing. Michal Zámečník

insolvenční správce, IČ: 46269291

Stará Osada, 615 00 Brno

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce
pro účely insolvenčního řízení**

Vypracovala:

Ing. Klára Schenková

V Brně dne 18.5.2012

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.

vedoucí znalecké sekce

Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.

vedoucí znaleckého ústavu

A. SITUACE:

1. Zadání posudku:

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce spol. HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 27676471, a to ke dni provedení místního šetření 24.4.2012.

2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 39 pro k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 11.3.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 11.3.2012
- b) Aktuální informace z KN o oceňované nemovitosti a výřez z katastrální mapy, zdroj. www.cuzk.cz
- c) Místní šetření provedené dne 24.4.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavaxis, s.r.o. za účasti pana Jana Klinerera a pana Lukáše Švandy
- d) Plná moc uzavřená mezi Janem Klinerem (zmocnitel) a Lukášem Švandou (zmocněnec), bez datování
- e) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- f) Odhad obvyklé ceny nemovitosti č.540/001/2009 vyhotovený Ing. Františkem Dočkalem dne 7.2.2009
- g) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- h) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění

B. N Á L E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnické právo: HITOP TRADE s.r.o.
IČ: 27676471
Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno

Nemovitosti na LV č. 39 pro k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, kraj Vysočina:

- Rodinný dům č.p.509 na pozemku p.č.St. 523
- Pozemek p.č.St. 523 zastavěná plocha a nádvoří
- Pozemek p.č.1943/2 orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond

- Pozemek p.č.2246 orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond
- Pozemek p.č.3073/100 orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond
- Pozemek p.č.3188/19 trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond
- Pozemek p.č.4204/16 ostatní plocha, způsob využití: silnice

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 509 na pozemku p.č. St. 523 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 523, umístěno při ulici Miličova, dále jsou předmětem ocenění zemědělské pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19 a pozemek ostatní plochy p.č. 4204/16, vše v k.ú. Moravské Budějovice, ve městě Moravské Budějovice, v kraji Vysočina.

Rodinný dům č.p. 509 na p.č. St. 523 vč. příslušenství a pozemku p.č. St. 523:

Rodinný dům je řadový vnitřní, nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží. Příslušenství rodinného domu tvoří vedlejší stavba dřevníku, kotec pro psa, voliéry pro ptactvo a venkovní úpravy popsané níže v posudku a dále pozemek o výměře 197 m².

Rodinný dům v současné době stále ještě obývá původní vlastník s rodinou. Současný vlastník nemovitosti tuto nabyl na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva ze dne 6.3.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 13.3.2009 (viz. příslušné LV). Informace, na základě jakého právního podkladu je byt v současné době užíván, nejsou zpracovateli známy.

Při místním šetření byla provedena prohlídka interiéru i exteriéru a zaměření předmětného majetku a dále byly přítomnými sděleny některé informace ohledně stáří nemovitostí a provedeným rekonstrukcím. Pro účely vypracování znaleckého posudku byla při místním šetření pořízena fotodokumentace stávajícího stavu nemovitostí, část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku.

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je zcela bezproblémový, k rodinnému domu č.p. 509 na p.č. St. 523 a k p.č. St. 523 je přístup z veřejné silnice ul. Husova procházející obcí na p.č. 4204/2 (ostatní plocha, silnice) ve vlastnictví kraje Vysočina, dále přes pozemek zpevněné komunikace na p.č. 2715/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví města Moravské Budějovice a dále odbočkou z veřejné zpevněné komunikace ulice Miličova na pozemku p.č. 2715/4 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví města Moravské Budějovice.

Stavba rodinného domu i vedlejší stavba dřevníku jsou řádně zakresleny v katastrální mapě dle skutečného stavu.

Půda rodinného domu, která je obtížně přístupna pouze stropním otvorem z průjezdu, nebyla při místním šetření zpřístupněna.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňovaného rodinného domu vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1, tedy území bez rizika vzniku povodně nebo záplavy.

Omezení vlastnického práva: Na LV č. 39 pro k.ú. Moravské Budějovice nejsou v části C zapsána žádná omezení vztahující se k rodinnému domu č.p. 509 a pozemku p.č. St. 523.

Pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19, p.č. 4204/16:

Předmětem ocenění zemědělské pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19 a pozemek ostatní plochy p.č. 4204/16. Tyto pozemky jsou se nachází v různých částech města Moravské Budějovice, vždy mimo zastavěnou část města, a mají celkovou výměru 9.786 m².

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly doloženy žádné nájemní smlouvy, které by prokazovaly, zda předmětné pozemky jsou pronajaty třetím osobám.

Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných pozemků. Pro účely vypracování znaleckého posudku byla při místním šetření pořízena fotodokumentace pozemků, část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku

Pozemek p.č. 1943/2 je veden v KN v druhu pozemku orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, tento je využíván v souladu s evidencí v KN. Pozemek se nachází při silnici II. třídy 411 mezi Moravskými Budějovicemi a k.ú. Krnčice, obec Nové Syrovce. Tento má obdélníkový podlouhlý tvar a je situován téměř podél výše uvedené silnice. Pozemek je přístupný přes pozemek ostatní plochy / ostatní komunikace na p.č. 655 ve vlastnictví ČR.

Pozemek p.č. 2246 je veden v KN v druhu pozemku orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, tento je využíván v souladu s evidencí v KN. Pozemek se nachází při silnici III. třídy 15226 (navazuje na ul. Husova) mezi Moravskými Budějovicemi a částí Moravských Budějovic s místním názvem Kosová. Tento má obdélníkový podlouhlý tvar a svou kratší stranou přiléhá právě k výše uvedené silnici. Pozemek je přístupný přes pozemek silnice / ostatní komunikace na p.č. 4214/1 ve vlastnictví kraje Vysočina.

Pozemky p.č. 3073/100 a p.č. 3188/19 jsou vedeny v KN postupně v druhu pozemku orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond a v druhu pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond, tyto jsou využívány v souladu s evidencí v KN. Soubor pozemků se nachází v rámci další zemědělské půdy (větší celek orné půdy) přibližně mezi silnicí I. třídy 38 a silnicí ul. Pražská, mezi Moravskými Budějovicemi a obcí Litoňov. Tento soubor pozemků má dohromady přibližně lichoběžníkový protáhlý tvar. Soubor pozemků je přístupný přes pozemek orné půdy na p.č. 3073/122 ve vlastnictví města Moravské Budějovice.

Pozemek p.č. 4204/16 je veden v KN v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití: silnice, tento je využíván v souladu s evidencí v KN (část tohoto pozemku však již pravděpodobně je tvořena ornou půdou). Pozemek se nachází při silnici II. třídy 152 mezi Moravskými Budějovicemi a k.ú. Jackov, obec Nové Syrovce. Tento má rovnoběžníkový tvar a svou delší stranou přiléhá právě k výše uvedené silnici, resp. část tohoto pozemku tvoří uvedenou silnici a část tvoří navazující zemědělskou půdu. Pozemek je přístupný přes pozemek silnice / ostatní komunikace na p.č. 4204/1 ve vlastnictví kraje Vysočina.

Omezení vlastnického práva: Na LV č. 39 pro k.ú. Moravské Budějovice jsou v části C zapsána čtyři věcná břemena.

Věcné břemeno (dle listiny), oprávnění pro: OPTOKON, a.s., Červený Kříž 250, 586 01 Jihlava 1, IČ 13692283 ve prospěch parcely č. 708/14, povinnost k parcele p.č. 3188/19 a p.č. 3073/100. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 14.4.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2003.

Věcné břemeno (dle listiny), oprávnění pro: OPTOKON, a.s., Červený Kříž 250, 586 01 Jihlava 1, IČ 13692283 ve prospěch parcely č. 708/31, povinnost k parcele p.č. 3188/19 a p.č. 3073/100. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 14.4.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2003.

Věcné břemeno (dle listiny), oprávnění pro: OPTOKON, a.s., Červený Kříž 250, 586 01 Jihlava 1, IČ 13692283 ve prospěch parcely č. 708/32, povinnost k parcele p.č. 3188/19 a p.č. 3073/100. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 14.4.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2003.

Věcné břemeno (dle listiny) – za účelem zřizování, provozu, údržby, úprav trasy, kácení a oklešťování dřevin, oprávnění pro parcelu p.č. 708/33, povinnost k parcele p.č. 3073/100. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 14.4.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2003.

Výše uvedená věcná břemena se vztahují pouze k zemědělským pozemkům p.č. 3188/19 a p.č. 3073/100 (poslední uvedené pouze k p.č. 3073/100). Smlouvy o zřízení věcného břemene nebyly ke znaleckému posudku doloženy.

Vzhledem k charakteru pozemků a k osobě oprávněného / předmětu oprávnění se jedná o věcná břemena, která nemají na výše uvedené dotčené pozemky téměř žádný vliv a jako takové (bez významnějšího vlivu na obvyklou cenu) jsou ve výsledném návrhu obvyklé ceny zohledněna.

Město Moravské Budějovice se rozkládá v mírně zvlněné krajině jihozápadní Moravy, na okraji Českomoravské Vysočiny a má téměř 8.000 obyvatel. Občanská vybavenost města je na dobré úrovni a zahrnuje městský úřad, poštu, zdravotnické zařízení, zařízení Policie ČR, banky, mateřské školy, základní školu, gymnázium, střední odbornou školu, střední odborné učiliště, kulturní středisko, letní koupaliště, zimní stadion, zámek, muzeum, městskou knihovnu, kino, supermarkety, obchody, restaurace, hotely apod. Ve městě jsou provedeny všechny inženýrské sítě – veřejný vodovod a kanalizace, plynovod a el.energie. Vzdálenost města Moravské Budějovice a města Třebíče činí 23 km, tj. autem cca 25 minut. Následně je možné napojení na dálnici D1 ve Velkém Meziříčí (44 km od Moravských Budějovic). Velmi dobrá je i dostupnost krajského města kraje Vysočina Jihlavy (47 km od Moravských Budějovic), odkud je možné také napojení na dálnici D1. Opačný jihovýchodní směr míří k hraničnímu přechodu ČR/Rakousko ve Znojmě – Hatích (40 km od Moravských Budějovic). Nejvýznamnější silnice protínající město Moravské Budějovice jsou silnice I/38 Praha – Jihlava – Znojmo – Vídeň a silnice II/152 Jemnice – Moravské Budějovice – Jaroměřice nad Rokytnou – Třebíč. Ve městě jsou zastávky autobusové a železniční dopravy.

Oceňovaný rodinný dům se nachází v jihozápadní části města Moravské Budějovice při vedlejší ulici Miličova, při odbočce z hlavní komunikace ul. Husova.

Jedná se o klidovou lokalitu se zástavbou obdobných rodinných domů (některé po rekonstrukci).

Oceňované pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19, p.č. 4204/16 se nacházejí mimo zastavěnou část města Moravské Budějovice.

3. Výčet jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

- 3.1. Rodinný dům č.p. 509
- 3.2. Příslušenství
- 3.3. Pozemky
- 3.4. Trvalé porosty

4. Popis jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

4.1. Rodinný dům č.p. 509 :

Rodinný dům je řadový vnitřní, nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží. Konstruktivní provedení je podrobněji uvedeno v následující tabulce.

| Stavební prvek | Popis |
|-----------------------------|--|
| Základy | pravděpodobně betonové proložené kamenem s chybějící nebo nedostatečnou izolací proti zemní vlhkosti |
| Svislé konstrukce | zděné cihelné a smíšené |
| Stropy a podhledy | dřevěné trámové s rovným podhledem |
| Zastřešení mimo krytinu | sedlová střecha |
| Krytina střechy | pálená taška |
| Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| Vnitřní omítky a obklady | vápenné omítky, malby, keramické obklady u kuchyňské linky, částečně v koupelně s WC |
| Fasádní omítky | břizolitová omítka s nátěrem v uliční části domu |
| Schody | - |
| Dveře | dřevěné do ocelových zárubní, vrata dřevěná |
| Okna | dřevěná špaletová |
| Podlahy | betonové s koberci nebo PVC, v průjezdu betonové |
| Vytápění | lokální, kamna na TP |
| Elektroinstalace | kompletní rozvody |
| Rozvod vody | rozvod studené vody z veřejného řádu |
| Zdroj teplé vody | - |
| Instalace plynu | - |
| Kanalizace | provedeno odkanalizování |
| Vybavení kuchyní | malá kuchyňská linka, dřez, el.sporák |
| Vnitřní hygienické vybavení | vana, splachovací WC |

| Stavební prvek | Popis |
|----------------|-------|
| Ostatní | - |

Dispozice:

Bytová jednotka 2+1 s průjezdem.

1.NP: průjezd, který zpřístupňuje jak obytnou část domu, tak dvůr za domem. Z průjezdu je přímo vstup do kuchyně, ta zpřístupňuje koupelnu s WC a obývací pokoj, obývací pokoj je průchozí do ložnice.

Stáří, technický stav :

Dle sdělení původních vlastníků je dům starý přibližně 150 let. V roce 1985 byla provedena významnější rekonstrukce, která zahrnovala – nová okna, podlahy, rozvody el., vody, kanalizace, vybudování koupelny s WC, osazení kuchyňské linky. Později, cca před 5 lety byl proveden nátěr fasády z uliční strany domu a malby v obytných místnostech domu.

Rodinný dům je ve zhoršeném stavu se zanedbanou údržbou, v celém domě je patrná rozsáhlá plíseň, též je patrné lokální zatékání střechou v minulosti, krytina střechy ze strany dvora je též ve zhoršeném stavu, dle Odhadu obvyklé nemovitosti z roku 2009 (viz. podklady) je část krovu napadena dřevokazným hmyzem, toto nebylo možné však při místním šetření ověřit. Celý dům je značně opotřebovaný s vysokým stupněm morálního opotřebení a neodpovídá standardům dnešního bydlení. V domě není proveden rozvod teplé vody, vytápění zajišťují pouze kamna na tuhá paliva v kuchyni. Stavebně-technický stav domu je podprůměrný.

Zastavěná plocha (m²)

| Popis | Výpočet | Počet m ² |
|-------|-----------|----------------------|
| 1.NP | 11,60*6,8 | 78,88 |

Zastavěná plocha celkem : **79 m²**

Podlahová plocha (m²)

| Popis | Výpočet | Počet m ² |
|-------|--|----------------------|
| 1.NP | 3,98*3,01+3*1,65+2,84*4,68+4,68*2,87+6,12*2,79 | 60,73 |

Podlahová plocha celkem : **61 m²**

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

| Popis | Výpočet | Výsledek |
|---------------|------------------|----------|
| Vrchní stavba | 11,6*6,8*2,5 | 197,20 |
| Zastřešení | 11,6*6,8*3,2*0,5 | 126,21 |

Celkem : **323,41 m³ obestavěného prostoru**

4.2. Příslušenství :

Příslušenství rodinného domu tvoří vedlejší stavba dřevníku na hranici pozemku, která je zakreslena v katastrální mapě, kotec pro psa, voliéry pro ptactvo a běžné venkovní úpravy jako jsou přípojky inženýrských sítí (voda a kanalizace),

zděné oplocení (zídka), zpevněné plochy na dvoře. Jedná se o běžný rozsah příslušenství, které doplňuje užívání hlavní stavby a které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny.

4.3. Pozemky :

Předmětem ocenění je celkem šest pozemků, a to stavební pozemek p.č. St. 523, zemědělské pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19 a pozemek ostatní plochy p.č. 4204/16, vše v k.ú. Moravské Budějovice, ve městě Moravské Budějovice, v kraji Vysočina.

Pozemek p.č. St. 523 je v KN veden v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 197 m². Pozemek p.č. St. 523 je částečně zastavěn oceňovaným rodinným domem, částečně vedlejší stavbou dřevníku a na zbylé části se nachází dvůr na kterém je situováno příslušenství. Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru a mírně svažitého až rovinného charakteru.

Pozemek p.č. 1943/2 je veden v KN v druhu pozemku orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond o výměře 6.964 m², tento je využíván v souladu s evidencí v KN. Pozemek má obdélníkový podlouhlý tvar a je mírně svažitého charakteru.

Pozemek p.č. 2246 je veden v KN v druhu pozemku orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond o výměře 1.851 m², tento je využíván v souladu s evidencí v KN. Pozemek má obdélníkový podlouhlý tvar a je mírně svažitého charakteru.

Pozemek p.č. 3073/100 je veden v KN v druhu pozemku orná půda, způsob ochrany: zemědělský půdní fond o výměře 829 m², tento je využíván v souladu s evidencí v KN. Pozemek má přibližně lichoběžníkový podlouhlý tvar a je mírně svažitého charakteru.

Pozemek p.č. 3188/19 je veden v KN v druhu pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany: zemědělský půdní fond o výměře 38 m², tento je využíván v souladu s evidencí v KN. Pozemek má přibližně lichoběžníkový tvar a je mírně svažitého charakteru.

Pozemek p.č. 4204/16 je veden v KN v druhu pozemku ostatní plocha, způsob využití: silnice o výměře 104 m², tento je využíván v souladu s evidencí v KN (část tohoto pozemku však již pravděpodobně je tvořen ornou půdou). Pozemek má rovnoběžníkový tvar a je mírně svažitého charakteru.

4.4. Trvalé porosty:

Na oceňovaných pozemcích se žádné trvalé porosty nenachází. V případě zemědělské půdy se jedná o běžně zemědělsky obdělávané pozemky.

C. P O S U D E K :

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni provedení místního šetření 24.4.2012.

1. Obecná metodika stanovení hodnot :

1.1. Stanovení obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněn i účelem, pro který se zjišťuje.

OBVYKLÁ CENA - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m²]
- stáří stavby

- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r₁ - r₄)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor
- Zastavěná plocha
- Obestavěný prostor

2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu) a dále hodnota věcná (pro rodinný dům s pozemkem ve funkčním celku). Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u této nemovitosti by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

2.1. Věcná hodnota majetku :

| Rodinný dům | | | | | |
|---|---------------------------------------|----|------------------|---------|-------------------|
| Reprodukční hodnota: | 845.717,- | Kč | Jednotková cena: | 2.615,- | Kč/m ³ |
| Opotřebení: | 70 | % | Rozestavěnost: | 100,00 | % |
| Věcná hodnota stávající: | 253.715,- | Kč | | | |
| Příslušenství (15% z věcné hodnoty domu): | | | | | |
| Věcná hodnota stávající: | 38.057,- | Kč | | | |
| Pozemky: | | | | | |
| Parcela / výměra (m ²): | Jednotková cena (Kč/m ²): | | Celkem (Kč): | | |
| St. 523 / 197 | 600,- | | 118.200,- | | |
| Hodnota pozemku celkem: | 118.200,- | | Kč | | |
| Věcná hodnota celkem: | 409.972,- | | Kč | | |

Rodinný dům č.p. 509 na pozemku p.č.St. 523 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 523, vše při ulici Miličova, v k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, kraj Vysočina – celkem:

| | |
|---------------|------------|
| Věcná hodnota | 409 972 Kč |
|---------------|------------|

2.2. Porovnávací hodnota majetku :

2.2.1. Rodinný dům č.p. 509 na p.č. St. 523 vč. příslušenství a pozemku p.č. St. 523:

Porovnávací hodnota je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány nebo které jsou v současné době nabízeny na realitní trhu. Jedná se o do jisté míry srovnatelné nemovitosti situované buď také přímo ve městě Moravské Budějovice nebo v blízkých, resp. obdobných lokalitách v okrese Třebíč. V případě níže uvedených nabídkových cen realitních kanceláří je při zohlednění těchto informací zapotřebí uvažovat s jistým poklesem cen, neboť obvykle bývají nabídky realitních kanceláří vyšší, než později skutečně obchodované ceny.



Nemovitost č.1: Rodinný dům v obci Nové Syrovce, prodej v 1/2011 za 677.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 16908. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.



Nemovitost č.2: Rodinný dům v obci Myslibořice, prodej v 5/2011 za 550.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 17506. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.



Nemovitost č.3: Rodinný dům v obci Markvartice, prodej v 6/2011 za 680.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 17507. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.



Nemovitost č.4: Rodinný dům v obci Mastník, prodej v 4/2011 za 300.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 17508. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.

Nemovitost č.5: Rodinný dům v obci Martínkov, prodej v 4/2011 za 340.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 17509. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.



Nemovitost č.6: Rodinný dům v obci Nové Syrovce, prodej v 9/2011 za 600.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 18024. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.



Nemovitost č.7: Rodinný dům v obci Ratibořice, prodej v 5/2011 za 450.000,- Kč, zdroj informace: záznam databáze MOISES, č. záznamu 18166. Kompletní záznam s podrobnější specifikací domu v příloze.

Nemovitost č.8: Nabídka rodinného domu v obci Lažínky u Moravských Budějovic. V domě provedena nová elektroinstalace, rozvody vody a odpadů. Dále vybudována nová koupelna se sprchou, vanou a WC. Nový krov vč. laťování, krytina střechy použita původní. Dispozice domu: zádveří, chodba, technická místnost, kuchyň, pokoj. V prostorném podkroví lze vybudovat další bydlení cca 85 m². Vytápění na tuhá paliva, ohřev vody el. bojlerem, odpady svedeny do septiku. Objekt má vlastní studnu a je napojen i na obecní vodovod. Zhotovena přípojka plynu. U domu uzavřený dvorek o ploše cca 70 m². Celková plocha parcely činí 177 m². Nabídková cena RK činí 385.000,- Kč včetně provize.



Nemovitost č.9: Nabídka rodinného domu s dispozicí 2+kk s garáží v Moravských Budějovicích, ul. Peroutkova, po částečné rekonstrukci. Dům je ze smíšeného zdiva a má nové rozvody vody z veřejného vodovodu, odpadu do veřejné kanalizace a elektřiny. K domu náleží menší dvorek. Užitná plocha domu činí 65 m². Celková plocha pozemku činí 127 m². Nabídková cena RK činí 795.000,- Kč včetně provize.





Výpočet a komentář:

| č. | Cena požadovaná | Koef. redukce na pramen ceny | Cena po redukci na pramen ceny | K1 | K2 | K3 | K4 | K5 | K6 | KC | Cena oceňovaného objektu odvozená od srovnávacího |
|----------------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|---|
| 1 | 677 000 Kč | 1,00 | 677 000 Kč | 0,95 | 1,05 | 0,98 | 1,04 | 1,10 | 1,00 | 1,12 | 605 374 Kč |
| 2 | 550 000 Kč | 1,00 | 550 000 Kč | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 1,02 | 1,30 | 1,00 | 1,25 | 438 922 Kč |
| 3 | 680 000 Kč | 1,00 | 680 000 Kč | 0,95 | 1,05 | 1,05 | 1,08 | 1,20 | 1,00 | 1,36 | 500 958 Kč |
| 4 | 300 000 Kč | 1,00 | 300 000 Kč | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 1,06 | 0,97 | 0,95 | 0,88 | 340 309 Kč |
| 5 | 340 000 Kč | 1,00 | 340 000 Kč | 0,90 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,20 | 0,95 | 1,08 | 315 604 Kč |
| 6 | 600 000 Kč | 1,00 | 600 000 Kč | 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,08 | 1,20 | 1,05 | 1,29 | 464 123 Kč |
| 7 | 450 000 Kč | 1,00 | 450 000 Kč | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,04 | 0,98 | 1,05 | 1,24 | 364 067 Kč |
| 8 | 385 000 Kč | 0,85 | 327 250 Kč | 0,95 | 1,05 | 1,00 | 1,03 | 0,98 | 1,00 | 1,01 | 325 015 Kč |
| 9 | 795 000 Kč | 0,85 | 675 750 Kč | 1,00 | 1,05 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,95 | 713 099 Kč |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 451 941 Kč |
| Minimum | | | | | | | | | | | 315 604 Kč |
| Maximum | | | | | | | | | | | 713 099 Kč |
| Porovnávací hodnota | | | | | | | | | | | 451 941 Kč |

K1 poloha

K3 příslušenství

K5 velikost, resp. vliv pozemku

K2 stav a vybavení

K4 velikost domu

K6 úvaha znalce

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vybrány výše popsané srovnávací nemovitosti. Uvedené nemovitosti jsou s oceňovanou poměrně dobře srovnatelné. Úpravnými koeficienty K1 – K6 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění, stavu a vybavení domu, v rozsahu příslušenství, velikosti domu a velikosti pozemků. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve výši **451.941,- Kč**.

Pozn.: V současné době lze spatřovat spíše přebytek rodinných domů nabízených na trhu v této lokalitě, resp. převis nabídky nad poptávkou. I tuto skutečnost je nutno v rámci prováděné analýzy trhu zohlednit.

Rodinný dům č.p. 509 na pozemku p.č.St. 523 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 523, při ulici Miličova, v k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, kraj Vysočina – celkem (po zaokrouhlení):

| | |
|---------------------|------------|
| Porovnávací hodnota | 450 000 Kč |
|---------------------|------------|

2.2.2. Pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19, p.č. 4204/16:

Porovnávací hodnota oceňovaného majetku je stanovena na základě níže uvedených srovnávacích nemovitostí se zohledněním dílčích odlišností nejzásadnějších charakteristik, ovlivňujících výslednou hodnotu nemovitostí, jako je

zejména konkrétní lokalita umístění, velikost, a svažitost pozemkového zázemí, velikost obce, bezproblémový přístup apod.

Co se týče zemědělských pozemků, tak trh se zemědělskou půdou je svým způsobem specifický. Zájem o koupi zemědělských pozemků je hlavně ze strany samostatně hospodařících rolníků, zemědělských a rolnických družstev a zemědělských společností, jež v současné době hospodaří buď na svém nebo také na pronajatých pozemcích ve vlastnictví fyzických osob. Růst zájmu o výkup pozemků je podporován pomocí ze strany PGRLF a vybraných bankovních domů při poskytování zvýhodněných úvěrů. Rostoucí zájem o zemědělské pozemky má samozřejmě určitý vliv na růst jejich hodnoty. Ceny zemědělských pozemků v obdobných lokalitách, o kterých máme k dispozici informace, se pohybují nejčastěji v rozmezí 50 až 200 tis. za 1ha u běžné zemědělské půdy. Konkrétní výše je odvislá od kvality pozemku zahrnující orientaci ke světové straně, umístění v lokalitě, svažitost, kvalitu půdy, kamenitost atd. Důležité vlastnosti, jako příslušnost ke klimatickým podmínkám, příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi), kombinaci svažitosti a expozice ke světovým stranám, kombinaci hloubky a skeletovitosti půdního profilu, zahrnuje kód BPEJ, který tak může být považován za porovnávací měřítko mezi jednotlivými pozemky.

Pro analýzu porovnávací hodnoty oceňovaného majetku jsou využity údaje o následujících srovnávacích nemovitostech:

Srovnávací nemovitost č.1: Pozemek k.ú. Nové Dvory nad Bečvou, obec Lipník nad Bečvou, okr. Přerov, orná půda a ostatní plocha, silnice o celkové výměře 5.945 m², z toho ostatní plocha činí 47 m². Pozemek p.č. 2562/40 o výměře 47 m² tvoří pás zeleně podél silnice II. třídy, který dle zákona o pozemních komunikacích je součástí komunikace (silnice) a je v podstatě bez možnosti jakéhokoliv jiného využití. Pozemek p.č. 1387/9 je veden v KN jako orná půda. Pozemek je využíván v souladu s KN výhradně k zemědělským účelům, jako obhospodařované pole. Dle konceptu kupní smlouvy činila prodejní cena v roce 2011 částku 12,- Kč/m² za pozemky bez rozdílu jejich druhu dle KN.

Srovnávací nemovitost č.2: Zemědělské pozemky (orná půda) v k.ú. Hodějice a k.ú. Heršpice, výměra celkem 4.275 m², pozemky jsou využívány pro zemědělství. Prodejní cena činila v dubnu 2009 částku 56.550,- Kč, tj. 13,23 Kč/m².

Srovnávací nemovitost č.3: Zemědělský pozemek v k.ú. Rašovice u Bučovic o výměře 2.299 m². Prodejní cena činila v březnu 2009 částku 22.530,- Kč, tj. 9,80 Kč/m².

Srovnávací nemovitost č.4: Zemědělské pozemky (orná půda) v k.ú. Heršpice, výměra celkem 24.082 m², pozemky jsou využívány pro zemědělství. Prodejní cena činila v červnu 2009 částku 290.000,- Kč, tj. 12,04 Kč/m².

Srovnávací nemovitost č.5: Pozemky v k.ú. Syrovice, Sobotovice, Trboušany a Bratčice. Výkup zemědělských pozemků od fyzických osob zemědělskou společností, která na nich hospodařila na základě nájemních smluv. Jednalo se o 99 859 m² v k.ú. Syrovice, 33 866 m² v k.ú. Sobotovice, 48 757 m² v k.ú. Trboušany a 61 713 m² v k.ú. Bratčice. Cena nebyla jednotná, vzhledem k celé řadě prodávajících a jejich odlišných požadavcích a vyjednávacím schopnostem, ale pohybovala se v rozmezí 10 až 15,- Kč/m².

Srovnávací nemovitost č. 6: Orná půda parc. č. 2598, vinice parc.č. 2599, p.č. 2600 - trvalý travní porost a p.č. 2601 - orná půda nacházející se v blízkosti obce Blučina. Na pozemcích v současné době nerostou trvalé porosty. Celková plocha pozemků je 2.711 m². Prodejní cena ke dni 15.7.2009 (záznam z databáze MOISES 2 č. 14518) činila 40.000,-Kč, tj. 14,75 Kč/m².

Srovnávací nemovitost č. 7: Soubor pozemků v k.ú. Velké Pavlovice, odkoupeno firmou Syfany, s.r.o. Vrbice, výměra celkem 31.225 m², v průměrné ceně 12,50 Kč/m², pozemky jsou využívány pro zelinářskou výrobu.

Srovnávací nemovitost č. 8: Zemědělské pozemky Trboušany, okr. Brno-venkov, jedná se o pozemek o výměře cca 3.200 m², který je využíván pro zemědělskou prvovýrobu. Prodejní cena je 9,50 Kč za m².

Srovnávací nemovitost č. 9: Pozemek k.ú. Jiřice u Miroslavi, okr. Znojmo, orná půda o celkové výměře 185.574 m². Celková výměra je tvořena jednou parcelou. Půda je v současné době v nájmu. Prodejní cena je 9,00 Kč za m².

Srovnávací nemovitost č. 10: Pozemky v k.ú. Křižanovice u Bučovic o celkové výměře 55.970 m². Pozemky jsou využívány k zemědělské činnosti. Dle kupní smlouvy činila prodejní cena v roce 2010 částku 14,- Kč/m².

Srovnávací nemovitost č. 11: Nabídka 3/4 podílu všech pozemků zapsaných na LV 409 k.ú. Domamil a LV 608 k.ú. Jakubov u Moravských Budějovic. Celková výměra činí 159.756 m². Nabídková cena činí 10 Kč/m².

Srovnávací nemovitost č. 12: Nabídka 3/4 podílu všech pozemků zapsaných na LV 409 k.ú. Domamil a LV 608 k.ú. Jakubov u Moravských Budějovic. Celková výměra činí 159.756 m². Nabídková cena činí 10 Kč/m².

Srovnávací nemovitost č. 13: Nabídka zemědělských pozemků – orná půda v k.ú. Hostim. Celková výměra činí 19.774 m². Nabídková cena činí 230.000,- Kč, tj. 11,63 Kč/m².

Srovnávací nemovitost č. 14: Nabídka zemědělských pozemků – orná půda v k.ú. Domamil. Celková výměra činí 1.019 m². Nabídková cena činí 10.000,- Kč, tj. 9,81 Kč/m².

Komentář a stanovení porovnávací hodnoty pozemků

Porovnávací hodnota oceňovaných zemědělských pozemků a pozemku ostatní plochy bude určena na základě analýzy výše uvedených srovnávacích nemovitostí. Interval, v němž se pohybují prodejní i nabídkové ceny 1 m² pozemků využívaných především jako orná půda, je přibližně od 9,- Kč/m² do 15,- Kč/m², což je dáno zejména atraktivností lokality, svažitostí terénu, situováním svahu (pozemku). V případě srovnávací nemovitosti č. 1 byl součástí prodeje též pozemek ostatní plochy, silnice.

Jednotková porovnávací hodnota je u oceňovaných pozemků stanovena na základě výše uvedených srovnávacích nemovitostí, přičemž je také přihlédnuto u zemědělských pozemků k hodnotě dle kódu BPEJ, u všech pozemků - možnosti přístupu, velikosti pozemků z hlediska jejich obchodovatelnosti a konfiguraci terénu. Jednotková cena pozemku p.č. 4204/16 vedeného v druhu pozemku ostatní plocha, který je částečně zpevněn komunikací jiného vlastníka a částečně přechází v ornou půdu, je dle našeho názoru na úrovni jednotkových cen za ornou půdu, což potvrzuje též srovnávací nemovitost č. 1. Cena za m² je stanovena ve výši 10,- Kč/m².

| Parcela č. | Výměra (m ²) | Druh pozemku, způsob využití | Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m ²) | Porovnávací hodnota celkem (Kč) |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------------|---|---------------------------------|
| 1943/2 | 6 964 | orná půda | 10,00 | 69 640,00 |
| 2246 | 1 851 | orná půda | 10,00 | 18 510,00 |
| 3073/100 | 829 | orná půda | 10,00 | 8 290,00 |
| 3188/19 | 38 | trvalý travní porost | 10,00 | 380,00 |
| 4204/16 | 104 | ostatní plocha, silnice | 10,00 | 1 040,00 |
| Výměra celkem (m ²) | 9 786 | | | |
| Porovnávací hodnota celkem (Kč) | | | | 97 860,00 |

Pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19, p.č. 4204/16, v k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, kraj Vysočina – celkem (po zaokrouhlení):

| | |
|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota | 100 000,- Kč |
|---------------------|--------------|

2.3. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti :

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

Majetek má následující silné stránky:

- Možnost parkování v průjezdu domu
- Umístění rodinného domu na okraji města Moravské Budějovice, v zástavbě obdobných rodinných domů, jedná se o klidovou lokalitu
- Po technické i právní stránce vyřešený přístup k nemovitostem
- V případě zemědělských pozemků se jedná o obdělávanou zemědělskou půdu situovanou v rámci většího celku zemědělské půdy

Mezi slabé stránky patří:

- Dům neodpovídá standardům dnešního bydlení, vysoké opotřebení domu vč. morálního opotřebení interiérů
- Malé pozemkové zázemí související s domem
- V domě pouze lokální vytápění na TP
- V domě chybí ohřev vody
- Věcná břemena u zemědělských pozemků p.č. 3073/100 a p.č. 3188/19

Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku. Z tohoto důvodu se bude obvyklá cena odvíjet od hodnoty porovnávací.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny nemovitého majetku odhadnut na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) jako celku ve výši 550.000,- Kč.

Rekapitulace obvyklých cen:

Rodinný dům č.p. 509 na pozemku p.č.St. 523 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 523, při ulici Miličova a dále pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19, p.č. 4204/16, vše v k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, kraj Vysočina – celkem:

| | |
|--------------|--------------|
| Obvyklá cena | 450.000,- Kč |
|--------------|--------------|

Pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19, p.č. 4204/16, v k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, kraj Vysočina – celkem:

| | |
|--------------|--------------|
| Obvyklá cena | 100.000,- Kč |
|--------------|--------------|

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to rodinného domu č.p. 509 na pozemku p.č.St. 523 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 523, při ulici Miličova, vše v k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, kraj Vysočina, odhadujeme ve výši:

| |
|---------------------|
| 450.000,- Kč |
|---------------------|

Slovy: čtyřistapadesát tisíc korun českých

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to pozemků p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19, p.č. 4204/16, vše v k.ú. Moravské Budějovice, obec Moravské Budějovice, kraj Vysočina, odhadujeme ve výši:

| |
|---------------------|
| 100.000,- Kč |
|---------------------|

Slovy: stotisíc korun českých

Oceňované pozemky p.č. 3073/100 a p.č. 3188/19 jsou zatíženy věcnými břemeny (viz. výše v ZP), tyto však nemají na výslednou obvyklou cenu nemovitosti jako celku žádný významný vliv.

V Brně dne 18.5.2012

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN č. 39
4. Výřezy z katastrální mapy
5. Záznamy realitní databáze MOISES

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 49 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 124/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Klára Schenková
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

Příloha č. 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 24.4.2012

Rodinný dům č.p. 509 na p.č. St. 523 vč. příslušenství a pozemku p.č. St. 523



Foto č. 1, 2 : Kuchyně

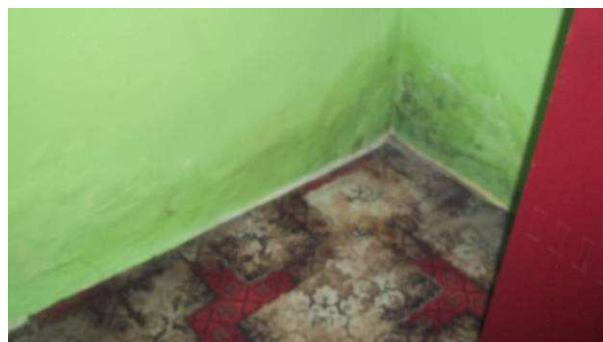


Foto č. 3, 4 : Ložnice

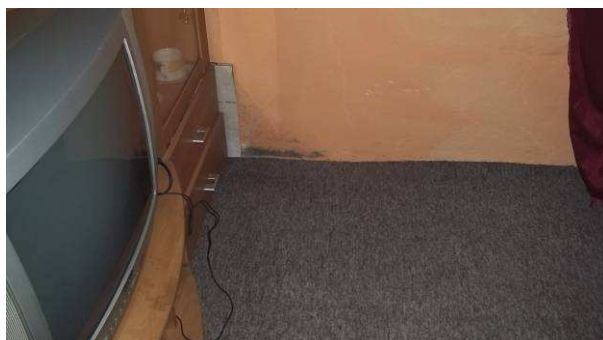


Foto č. 5, 6 : Obývací pokoj

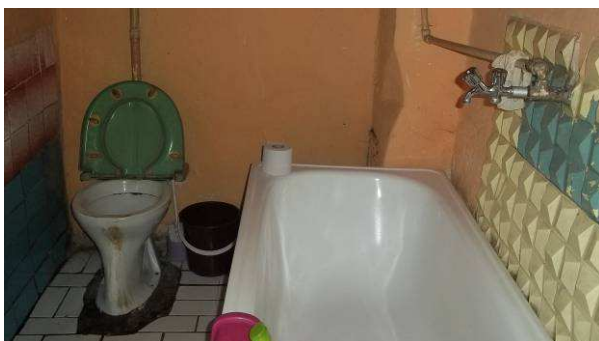


Foto č. 7 : Koupelna s WC



Foto č. 8 : Pohled na dům z ulice Miličova



Foto č. 9 : Pohled na dům ze dvora



Foto č. 10 : Vedlejší stavba dřevníku

Pozemky p.č. 1943/2, p.č. 2246, p.č. 3073/100, p.č. 3188/19, p.č. 4204/16:



Foto č. 1 : pozemek p.č. 1943/2



Foto č. 2 : pozemek p.č. 2246

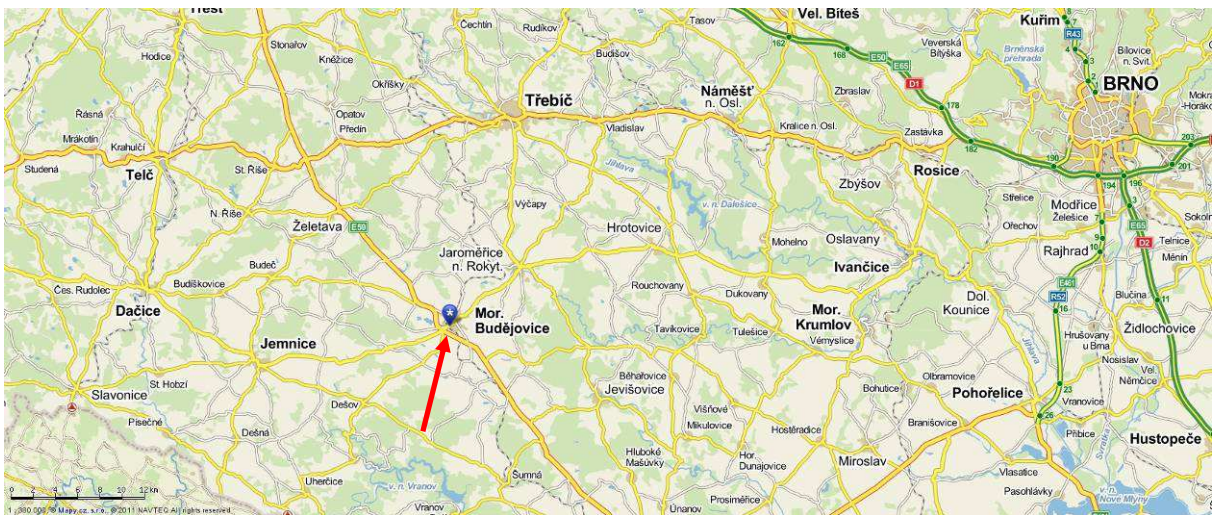
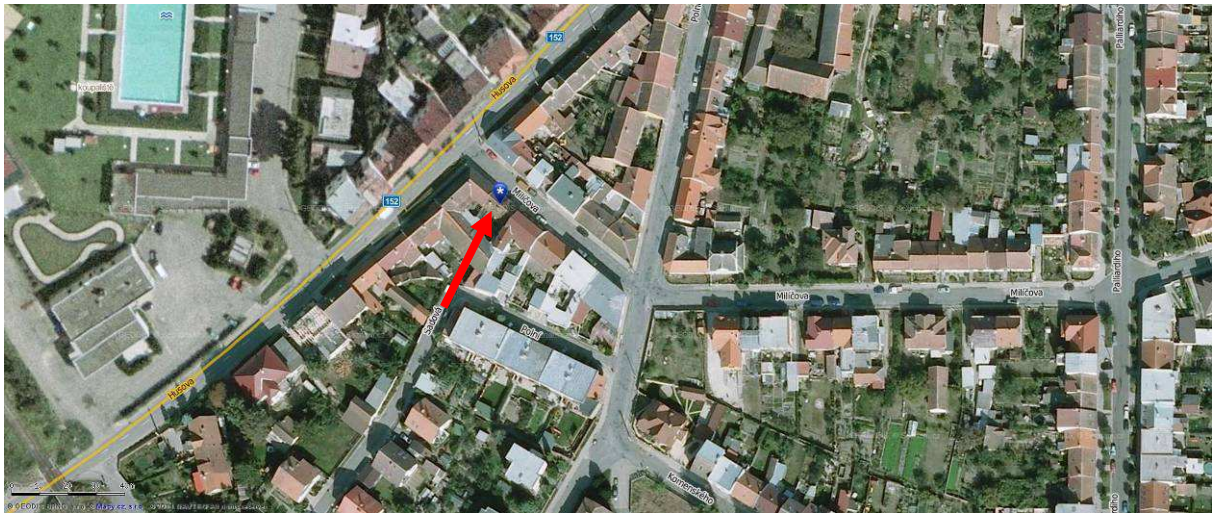


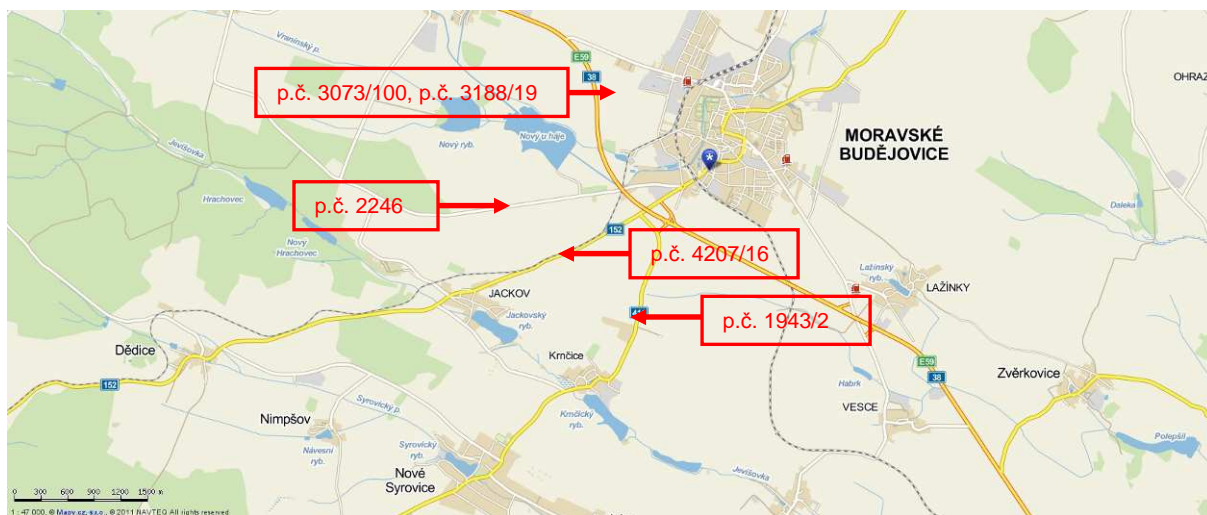
Foto č. 3 : pozemky .č. 3073/100, p.č.
3188/19



Foto č. 4 : pozemek p.č. 4204/16

Příloha č. 2
SITUAČNÍ MAPY





Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Příloha č. 4

VÝŘEZY Z KATASTRÁLNÍ MAPY

Příloha č. 5

ZÁZNAMY REALITNÍ DATABÁZE MOISES