

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1578-53/14

NEMOVITOST: Pozemek parc.č. St. 158, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113 a dále pozemky parc.č. St. 217/1, parc.č. 241, parc.č. 242/1, parc.č. 242/12, parc.č. 242/13, parc.č. 242/14, parc.č. 246/6, parc.č. 273, parc.č. 616/1, parc.č. 616/3.

Vlastník stavby: Olga Nedbalová, Tučapy 113, 76901 Holešov, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Olga Nedbalová, Tučapy 113, 76901 Holešov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL : Mgr. Václav Rožec
insolvenční správce dlužníka - Olga Nedbalová,

Adresa objednatele: Kobližná 12, 60200 Brno

ZHOTOVITEL : Ing. Tomáš Volek

Adresa zhotovitele: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: +420 724 256 828

DIČ: CZ7003295244

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé hodnoty pro potřebu zpeněžení nemovitosti v insolvenčním řízení vedeném u Krajského soudu v Brně pod
č.j. KSBR 27 INS 9071/2014



Datum místního šetření: 9.6.2014

Stav ke dni :

9.6.2014

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 20.6.2014

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

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

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

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

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

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

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovitosti zapsané na LV č. 407, k.ú. Tučapy u Holešova, ve vlastnictví paní Olgy Nedbalové. Jedná se o pozemek parc.č. St. 158, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113 a dále pozemky parc.č. St. 217/1, parc.č. 241, parc.č. 242/1, parc.č. 242/12, parc.č. 242/13, parc.č. 242/14, parc.č. 246/6, parc.č. 273, parc.č. 616/1, parc.č. 616/3 vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě těchto nemovitostí pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení a to k datu místního šetření, tj. k 9.6.2014. Požadavkem objednatele je ocenění nemovitých věcí rozdělit do tří částí:

I. část - pozemek parc.č. St. 158, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113.

II. část - pozemek parc.č. St. 217/1.

III. část - pozemky parc.č. 241, parc.č. 242/1, parc.č. 242/12, parc.č. 242/13, parc.č. 242/14, parc.č. 246/6, parc.č. 273, parc.č. 616/1, parc.č. 616/3.

Ocenění je vypracováno v souladu s "Metodikou oceňování nemovitostí" České komory odhadců majetku, zejména pro potřeby poskytování úvěrových obchodů. Metodika obsahuje základní pravidla evropských a mezinárodních oceňovacích standardů. Pro specifický produkt oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy vychází metodika ze standardu IVS č. 4 a navazující uživatelské směrnice. Metodika je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (TEGoVA a IVSC).

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 407 v k.ú. Tučapy u Holešova bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami :

- I. V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- II. Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit

dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

- III. Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- IV. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení.

Zvolené metody pro ocenění

- I. Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí bývá často jako první metoda vypočtena **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty je použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (podle ÚRS/2014).
- II. Jako druhou metodu pro daný případ ocenění k účelu stanovení obvykle obchodovatelné ceny nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

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

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 407, k.ú. Tučapy u Holešova, vyhotovený dálkovým přístupem dne 20.6.2014.
- Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Tučapy u Holešova.
- Objednávka znaleckého posudku, ze dne 20.5.2014.
- Vyhláška MF č. 4441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
- Informace poskytnuté p. Nedbalem (synem vlastníka) při místním šetření.
- Mapa obce Holešov a okolí.
- Územní plán města Holešov získaný na www.holesov.cz.
- Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 9.6.2014 za přítomnosti syna vlastníka p. Nedbala.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- Knihovna znalce.
- Znalecký posudek č. 6801-473/2013, vypracovaný Oceňovací a znaleckou kanceláří s.r.o. dne 6.12.2013.
- Znalecký posudek č. 41-02-2013, vypracovaný Ing. Zdeňkem Havránkem dne 25.6.2013.

Místopis

Město Holešov je součástí okresu Kroměříž a náleží pod Zlínský kraj. Holešov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Holešov se rozkládá asi patnáct kilometrů východně od Kroměříže. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Trvalý pobyt na území tohoto středně velkého města má nahlášeno asi 11772 obyvatel. Holešov se dále dělí na šest částí, konkrétně to jsou: Dobrotice, Holešov, Količín, Tučapy, Všetuly a Žopy. (zdroj: www.obce-mesta.info)

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovitosti situované při silnici III. třídy, na jižním okraji městské části Tučapy. Rodinný dům č.p. 113 je postavený vpravo od příjezdové veřejné komunikace ve směru příjezdu z Holešova. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a objekt dílen lehké průmyslové výroby.

Rodinný dům č.p. 113 je součástí pozemku parc.č. St. 158 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1148 m². Pozemky parc.č. 241 - zahrada o výměře 558 m², parc.č. 242/1 - zahrada o výměře 917 m² jsou společně s dalšími pozemky parc.č. 242/3, 242/8, které nejsou předmětem ocenění, využívány jako zahrada tvořící se stavebním pozemkem parc.č. St. 158 jednotný funkční celek. Součástí zahrady jsou okrasné a ovocné stromy standardního rozsahu. Příslušenství rodinnému domu tvoří vedlejší stavby postavené za rodinným domem na parc.č. St. 158. Jedná se o dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na který navazuje zděná přízemní kůlna s plochou střechou krytou plechovou krytinou, na ní navazuje dvoupodlažní objekt s plochou střechou krytou vlnitým eternitem, na který navazuje zděný přístřešek s pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Dále příslušenství tvoří kopaná studna a venkovní úpravy standardního rozsahu. Jedná se o přípojky vody, plynu, kanalizace, el.nn, dále zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, branky, brány, kotec pro psy, zahradní osvětlení. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně. Přístup k rodinnému domu je po veřejné zpevněné komunikaci (silnici III.tř.) na parc.č. 590 ve vlastnictví Zlínského kraje.

Pozemek parc.č. St. 217/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 205 m², je situován jižně od rodinného domu, bezprostředně sousedí s nezastavěnou částí pozemku parc.č. St. 158 a je na něm postavena jiná stavba bez čp/če, která je jiného vlastníka a která není předmětem tohoto ocenění.

Pozemky parc.č. 242/12 - orná půda o výměře 13 m², parc.č. 242/13 - orná půda o výměře 2710 m², parc.č. 242/14 - orná půda o výměře 71 m², parc.č. 246/4 - ostatní plocha o výměře 202 m², parc.č. 246/6 - ostatní plocha o výměře 37 m², parc.č. 616/1 - orná půda o výměře 37 m², parc.č. 616/2 - orná půda o výměře 178 m² jsou situované na mírně svažitém terénu, východně od rodinného domu, jižně od přístupové nezpevněné komunikace na parc.č. 613/1 ve vlastnictví Města Holešov. Součástí pozemku parc.č. 242/13 je lesní porost. Východní část parc.č. 242/13 je dotčena vzdušným vedením VN a jeho ochranným pásmem. Zpevněná komunikace a hlavní řady inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, el.nn) se nachází cca 130 m od těchto pozemků. Dle platného územního plánu města Holešov a jeho změn jsou pozemky vedeny v návrhové ploše s funkčním využitím jako:

- pozemek p.č. 242/12 - „Bv - individuální bydlení venkovského typu“.
- pozemek p.č. 242/13 - „Bv - individuální bydlení venkovského typu“
- pozemek p.č. 242/14 - „Bv - individuální bydlení venkovského typu“.
- pozemek p.č. 616/1 - „Bv - individuální bydlení venkovského typu“
- pozemek p.č. 616/2 - „Bv - individuální bydlení venkovského typu“.
- pozemek p.č. 246/4 - „Do - ostatní dopravní plochy a místní komunikace“
- pozemek p.č. 246/6 - „Do - ostatní dopravní plochy a místní komunikace“

Pozemek parc.č. 273 - zahrada o výměře 2292 m² je situovaný na mírně svažitém terénu, na jižním okraji městské části Tučapy, vlevo od silnice III. tř. na parc.č. 590 ve vlastnictví Zlínského kraje. Pozemek tvaru protáhlého obdélníku sousedí na severní straně s nezpevněnou účelovou komunikací na parc.č. 612 ve vlastnictví Města Holešov. Pozemek lze napojit na veškeré inženýrské sítě (voda,

plyn, kanalizace, el.nn). Pozemek je situovaný v blízkosti areálu zemědělského družstva a západní část (cca 1/2 pozemku) je dotčena ochranným pásmem chovu hospodářských zvířat. Dle platného územního plánu města Holešov a jeho změn jsou pozemky vedeny v návrhové ploše s funkčním využitím jako:

- pozemek p.č. p.č. 273 - část (cca 800 m²) - „Bv - individuální bydlení venkovského typu“.
- pozemek p.č. 273 - část (cca 1492 m²) - plochy zemědělské výroby „NPd - malovýrobně obhospodařované“

Silné stránky

- možnost parkování pod přístřeškem na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou a vlakovou dopravou
- objekt napojen na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- objekt po provedených rekonstrukcích
- velké pozemkové zázemí zahrady
- volné nezastavěné pozemky určené územním plánem pro výstavbu RD

Slabé stránky

- poloha v městské části vzdálené cca 2 km od centra města Holešova
- velký rodinný dům pro vícegenerační bydlení v současné době obtížně obchodovatelný
- náklady nutné na dokončení započaté rekonstrukce bytu v 1.NP
- zahrada využívaná ve funkčním celku s RD leží i na dvou parcelách, které jsou jiného vlastníka a které nejsou předmětem tohoto ocenění.
- celková stagnace realitního trhu s daným typem nemovitosti
- příjezd po neuzpevněné komunikaci, náklady na vybudování infrastruktury
- ochranné pásmo vzdušného vedení VN
- ochranné pásmo chovu hospodářských zvířat

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost 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 nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Komentář: *Skutečný stav rodinného domu č.p. 113 neodpovídá zakresu v katastrální mapě. Tato skutečnost nemá vliv na stanovenou cenu obvyklou.*

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce
- ☒ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Na LV č. 407 k.ú. Tučapy u Holešova ze dne 20.6.2014 jsou uvedena následující*

omezení vlastnického práva:

- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Nařízení exekuce - Nedbalová Olga*
- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Nedbalová Olga*
- *Zahájení exekuce - Nedbalová Olga*
- *Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)*
- *Zástavní právo exekutorské*
- *Zástavní právo smluvní*

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

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

☒ Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Na základě dostupných informací na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění není uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

Byt v I.NP je v rozestavěném stavu v rekonstrukci - neobyvatelný.

OBSAH

1. I. část

1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1.1 Rodinný dům č.p. 113

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemek parc.č. St. 158

1.3. Porovnávací ocenění

1.3.1 Rodinný dům č.p. 113, pozemek parc.č. St. 158

2. II. část

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemek parc.č. St. 217/1

3. III. část

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemky parc.č. 241, 242/1, 242/12, 242/13, 242/14, 246/4, 246/6, 273, 616/1, 616/2

OCENĚNÍ

1. I. část - Pozemek parc.č. St. 158 jehož součástí je rodinný dům č.p. 113

1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných

závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů ÚRS/2014.

1.1.1 Rodinný dům č.p. 113

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, který má dvě nadzemní podlaží a částečně vybudované obytné podkroví pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar domu je přibližně čtvercový. Rodinný dům obsahuje tři byty (4+1, 4+1, 2+1), s příslušenstvím.

Dispoziční řešení:

1.PP – schodiště, chodba, prádelna, kotelna, sušárna, sklady.

1.NP - vstupní zádveří, schodiště, byt 4+1 se soc. zázemím (v rozestavěném stavu v kompletní rekonstrukci).

2.NP - schodiště, byt 4+1 se soc. zázemím.

Podkroví - schodiště byt 2+1 se soc. zázemím

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou z betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou z děné z cihel a tvárnice Ytong. Stropní konstrukce jsou Hurdiskové s rovným podhledem. Střecha je sedlová, s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schody betonové s dřevěnými stupni a textilní krytinou. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky tvoří kontaktní zateplovací systém a částečně i keramický obklad. Vnitřní keramický obklad je proveden ve standardu. Podlahy jsou z keramické dlažby, laminátové plovoucí, z PVC. Okna jsou plastová. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění je ústřední z kotle na tuhá paliva + plynového kotle (dle sdělení při místním šetření již nefunkční). Ohřev TUV je zajištěn zásobníky a el. bojlerem. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do veřejného řádu. Instalace plynu je provedena. Kuchyň je vybavena linkou a sporákem. Hygienické vybavení tvoří 2x vana, splachovací WC, umyvadla. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení byl původní dům postavený kolem roku 1950. Během životnosti byla prováděna pravidelná údržba. V roce 2005 byla provedena oprava střešní konstrukce, včetně výměny krytiny a klempířských konstrukcí. Dále proběhla výměna oken za nová plastová, byla vybudována bytová jednotka v podkroví a byla modernizována bytová jednotka ve 2.NP. V roce 2009 byla provedena fasáda zateplovacím systémem. Bytová jednotka v 1.NP prochází kompletní modernizací, která není ke dni ocenění stavebně dokončena (chybí dokončit, hrubé podlahy, finální vrstvy podlah, vnitřní omítky, obklady, zařizovací předměty, inter. dveře). Celkový technický stav je dobrý.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. Konstr. výška plocha	
1.PP			94,09 m ²	2,35 m
Výčet místností:				
suterén	75,00 m ²	0,50	37,50 m ²	
Užitná plocha celkem:			37,50 m²	
1.NP			160,18 m ²	3,05 m
Výčet místností:				
byt 4+1	124,00 m ²	1,00	124,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			124,00 m²	
2.NP			160,18 m ²	2,85 m
Výčet místností:				
byt 4+1	128,00 m ²	1,00	128,00 m ²	

Užitná plocha celkem:			128,00 m²	
Podkroví			118,83 m ²	2,50 m
Výčet místností:				
Byt 2+1 (šikmé stropy)	94,00 m ²	0,50	47,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			47,00 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	(9,70*9,70)*(2,35)	=	221,11 m ³
1.NP	(12,25*12,65+2,90*1,80)*(3,05)	=	488,56 m ³
2.NP	(12,25*12,65+2,90*1,80)*(2,85)	=	456,52 m ³
Podkroví vč. zastřešení	(12,25*9,70)*(3,00/2)+(2,95*12,25)*(0,70/2)	=	190,89 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			1 357,07 m³

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

		Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	160	
Užitná plocha (UP)	[m ²]	337	
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		1 357,07
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]		4 699
Rozestavěnost	%	100,00	
Reprodukční hodnota (RC * OP)	Kč	6 376 890	
Stáří	roků	64	
Opotřebení (odborný odhad)	%	30,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	4 463 823	

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemek parc.č. St. 158

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 300,- až 600,- Kč/m². Vzhledem k velikosti, charakteru a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků pod středním pásmem daného rozpětí, tj. na 400,- Kč/m².

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 158	1 148	400,00	459 200,00
Celkem		1 148		459 200,00

Výsledná cena

= 459 200,- Kč

1.3. Porovnávací ocenění

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

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

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

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

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí je v současné nabídce vyšší než poptávka. **Proto s přihlédnutím k velikosti nemovitosti, poloze, jejímu technickému stavu, vybavení a pozemkovému zázemí, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době podprůměrně obchodovatelná.**

1.3.1 Rodinný dům č.p. 113, pozemek parc.č. St. 158

Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	336,50 m ²
Obestavěný prostor:	1 357,07 m ³
Zastavěná plocha:	160,18 m ²
Plocha pozemku:	1 148,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

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

Popisy porovnatelných nemovitostí

č.1

Rodinný dům 368m². Nadstandardní RD 6+2 v řadové zástavbě ve vyhledávané klidné části Holešova. Dům je po celkové nákladné rekonstrukci - plastová okna, zateplená fasáda, krb s průduchy na vytápění ostatních místností, nová elektřina v mědi, rozvod vody v plastu, nové rozvody topení včetně těles, kuchyň na míru, nová koupelna, nové podlahové krytiny. V přízemí se nachází zádveří, prostorná hala s krbem, dřevěné schodiště, bytová jednotka 2+1 s lodžii se vstupem na zahradu, koupelna a WC. V patře je bytová jednotka 3+1 s novou kuchyní a jídelnou, obývací pokoj s balkonem, ložnice a dětský pokoj. Dům je podsklepený s garáží a technickým zázemím. Vytápění

krbem i plynem. Voda i kanalizace obecní. Za domem je zahrada 306m².

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/holesov--/33706588>

č.2

Nabízíme Vám k prodeji vícegenerační rodinný dům s více bytovými jednotkami. V domě jsou nyní 4 bytové jednotky - 3+1, 2+1, 1+1, 1+1, které spojuje společná hala. Tyto byty jsou zrekonstruované - plovoucí podlahy, parkety, dlažba, dřevěná eurookna. Např. byt o velikosti 2+1 je dispozičně řešen jako mezonet s dřevěnou plovoucí podlahou a podkrovní pokoje obložené dřevem. K bytu navazuje velká terasa s výhledem na přilehlou zahradu. Tento byt se nachází v přízemí domu jako další bytová jednotka o velikosti 3+1. V 1.NP jsou dvě podkrovní bytové jednotky 1+1. Byty jsou pronajaty nájemníkům, kteří by rádi v nájmu pokračovali nebo je možné dům předat bez nájemníků. Poslední rekonstrukce částečně podsklepeného domu proběhla roku 2012 - nová střecha, termo izolace. K domu náleží velká zahrada, zahradní domek, altán na dřevo, bazén, prostorná garáž, před domem dvě parkovací místa. Dům se nachází v klidné lokalitě města poblíž centra.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/holesov-holesov-plackov/308040540>

č.3

Větší RD v lokalitě pod lesem s nádherným výhledem Dům je dispozičně řešen pro dvě generace, nicméně po rekonstrukci je možné přizpůsobit bydlení pro větší rodinu s dětmi. RD je cihlový, v původním udržovaném stavu. Topení je na plynový kotel a ohřev vody je řešen kombinovaně na el. i plyn. V přízemí jsou k dispozici dva pokoje, koupelna s WC a kuchyně. V II. NP. jsou pokoje čtyři, nová koupelna po rekonstrukci a velký balkon s výhledem do širokého okolí. Zastavěná plocha domu je 12x10 m. K domu náleží dále garáž, menší hospodářské budovy a kůlna. Vzhledem k poloze zahrady o výměře 476 m²

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/holesov--/3272622940>

Srovnatelné nemovitosti

Název: č.1

Lokalita Holešov, ul. Tyršova

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - menší RD; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - dokončený; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lépe prodejná nemovitost;

Celkový koef. Upravená j. cena

K _c	Kč/m ²
0,69	12 746

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
200,00 m ²	455 m ²	3 690 000 Kč	18 450 Kč/m ²

Název: č.2**Lokalita** Holešov, ul. Plačkov**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná;
 Poloha - lepší; Provedení a vybavení - dokončený RD;
 Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha
 zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Celkový koef. Upravená j. cena

K _c	Kč/m ²
0,77	9 487

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
292,00 m ²	1 176 m ²	3 600 000 Kč	12 329 Kč/m ²

Název: č.3**Lokalita** Holešov**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně
 menší; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - dokončený RD;
 Celkový stav - nepatrně horší; Vliv pozemku - menší pozemek;
 Úvaha zpracovatele ocenění - menší lépe prodejná nemovitost;

Celkový koef. Upravená j. cena

K _c	Kč/m ²
0,88	7 248

Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
240,00 m ²	480 m ²	1 980 000 Kč	8 250 Kč/m ²

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 7 248,- Kč/m² až 12 746,- Kč/m² podlahové plochy.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 9 827,- Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	7 248 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	9 827 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	12 746 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	9 827 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	336,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 306 786 Kč

2. II. část - Pozemek parc.č. St. 217/1

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemek parc.č. St. 217/1

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 300,- až 600,- Kč/m². Vzhledem k velikosti, charakteru a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků pod středním pásmem daného rozpětí, tj. na 400,- Kč/m².

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 217/1	205	400,00	82 000,00
Celkem		205		82 000,00

Výsledná cena = 82 000,- Kč

3. III. část - Pozemky parc.č. 241, 242/1, 242/12, 242/13, 242/14, 246/4, 246/6, 273, 616/1, 616/2

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemky parc.č. 241, 242/1, 242/12, 242/13, 242/14, 246/4, 246/6, 273, 616/1, 616/2

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 300,- až 600,- Kč/m². Vzhledem k velikosti, poloze (bez přístupu z veřejné komunikace) a funkčnímu využití s významem pouze pro vlastníka stavby rodinného domu, vzhledem k existenci sousedních neoceňovaných pozemků (parc.č. 242/3, 242/8) navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků (zahrad ve funkčním celku s RD) ve spodním pásmu daného rozpětí, tj. na 300,- Kč/m².

S ohledem k celkové velikosti pozemků, absenci veškerých inženýrských sítí v bezprostřední blízkosti a absenci zpevněné příjezdové komunikace, navrhuji obvyklou hodnotu stavebně nepřipravených pozemků (orné půdy dle ÚP určené k výstavbě) ve spodním pásmu daného rozpětí, tj. na 300,- Kč/m².

Z výše uvedených podkladů bylo zjištěno, že cena zemědělských pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 20,- až 70,- Kč/m². Vzhledem k velikosti, poloze, charakteru a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu části pozemku parc.č. 273 se zemědělským využitím nad středním pásmem daného rozpětí, tj. na 50,- Kč/m².

Standardně jsou obchodovány pouze volné pozemky určené k zastavění. Samostatné pozemky s funkčním využitím jako ostatní komunikace se prakticky běžně neprodávají. Ve většině případů jsou takové pozemky, které jsou součástí developerských projektů a které po výstavbě v dané lokalitě slouží jako veřejné místní nebo účelové komunikace, bezplatně nebo za symbolickou 1.- Kč převáděny do majetku měst, obcí či krajů. V našem případě se jedná o pozemky parc.č. 246/4, 246/6. U těchto pozemků uvažuji s nulovou obvyklou hodnotou.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	241	558	300,00	167 400,00
zahrada	242/1	917	300,00	275 100,00
orná půda	242/12	13	300,00	3 900,00
orná půda	242/13	2 710	300,00	813 000,00
orná půda	242/14	71	300,00	21 300,00
orná půda	616/1	37	300,00	11 100,00
ostatní plocha	246/4	202	-	-
ostatní plocha	246/6	37	-	-
orná půda	616/2	178	300,00	53 400,00
zahrada - část určená pro výstavbu RD	273	800	400,00	320 000,00
zahrada - část určená pro zemědělství	273	1 492	50,00	74 600,00
Celkem				1 739 800,00

Výsledná cena

= 1 739 800,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. I. část

1.1. Ocenění staveb nákladovou metodou

1.1.1 Rodinný dům č.p. 113 4 463 820,00 Kč

1.2. Ocenění pozemků

1.2.1 Pozemek parc.č. St. 158 459 200,00 Kč

1.3. Porovnávací ocenění

1.3.1 Rodinný dům č.p. 113, pozemek parc.č. St. 158 3 306 790,00 Kč

2. II. část

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Pozemek parc.č. St. 217/1 82 000,00 Kč

3. III. část

3.1. Ocenění pozemků

3.1.1 Pozemky parc.č. 241, 242/1, 242/12, 242/13, 242/14, 246/4,
246/6, 273, 616/1, 616/2 1 739 800,00 Kč

Rekapitulace výsledných hodnot jednotlivých částí

I. část

Věcná hodnota 4 923 023 Kč

Hodnota pozemku 459 200 Kč

Porovnávací hodnota 3 306 786 Kč

Obvyklá cena: 3 300 000 Kč

slovy: Třimilionytřístatisíc Kč

II. část

Věcná hodnota 82 000 Kč

Hodnota pozemku 82 000 Kč

Porovnávací hodnota 82 000 Kč

Obvyklá cena: 82 000 Kč

slovy: Osmdesátdvatisíc Kč

III. část

Věcná hodnota 1 739 800 Kč

Hodnota pozemku 1 739 800 Kč

Porovnávací hodnota 1 739 800 Kč

Obvyklá cena: 1 740 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.9

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

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

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

Obvyklou cenu nemovitostí - pozemku parc.č. St. 158, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113 a dále pozemků parc.č. St. 217/1, parc.č. 241, parc.č. 242/1, parc.č. 242/12, parc.č. 242/13, parc.č. 242/14, parc.č. 246/6, parc.č. 273, parc.č. 616/1, parc.č. 616/3 vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Tučapy u Holešova, obec Holešov, okres Kroměříž, vše zapsáno na LV č. 407, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení, k datu ocenění 9.6.2014, po zaokrouhlení na:

5 122 000,- Kč

Slovy: pětmilionůstodvacetdvatisíc korun českých

Rozdělení cen na jednotlivé části, dle požadavků objednatele:

I. část - pozemek parc.č. St. 158, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113.

Obvyklá cena:

3 300 000 Kč

slovy: Třimilionytřistatisíc Kč

II. část - pozemek parc.č. St. 217/1.

Obvyklá cena:

82 000 Kč

slovy: Osmdesátdvatisíc Kč

III. část - pozemky parc.č. 241, parc.č. 242/1, parc.č. 242/12, parc.č. 242/13, parc.č. 242/14, parc.č. 246/6, parc.č. 273, parc.č. 616/1, parc.č. 616/3.

Obvyklá cena:

1 740 000 Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicettisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 20.6.2014

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

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.</p> <p>Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 218/2011 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1578-53/14 znaleckého deníku.

Ve Velaticích 20.6.2014

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

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 407	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Územní plán	1
Mapa oblasti	1