

**Znalecký posudek č. 1647 / 216 / 04**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)**  
**pro účel dobrovolné dražby**  
**pro dražebníka**

**Předmět ocenění:**

Provozní areál dokončený obsazený, oceňovaný jako volný.

pozemek vlastníka parcela č. st.106/1, st.106/2, st.106/3, st.106/4, 915/1, 915/2, 915/3, 915/4, 1108

Ulice: Srnov

č.p. 84

Obec : Dřínov

Okres: Kroměříž

Katastrální území: Dřínov u Kroměříže

Identifikační kód: 633101

Sídlo katastr. úřadu: Kroměříž

Vlastník stavby:

Kanaloš Josef a Alena Chvalkovice na Hané 99

podíl:

SJM

Vlastník pozemku:

Kanaloš Josef a Alena Chvalkovice na Hané 99

podíl:

SJM

**Objednavatel:**

Veřejná dražební s.r.o.

Kollárova 632

Kroměříž

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 10.11.2004**

**Vypracoval:**

Ing. Vladimíra Smetanová

J. Homoly 3739/5

767 01 Kroměříž

**Ing. Vladimíra SMETANOVÁ**  
*oceňování nemovitostí*  
Josefa Homoly 5  
767 01 Kroměříž  
tel. 573 335 464, 724 897 355

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0428

verze ACONS 10, platná od 1.2.2003

Tento znalecký posudek obsahuje 17 stran textu (z toho 5 stran příloh) a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Kroměříži, dne 11.11.2004

## Obsah

### Rekapitulace

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitosti.....	4
Podklady pro znalecký posudek: .....	4
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	5
Rekapitulace nákladových cen	
C. Pozemky.....	10
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací .....	10
E. Právní stav .....	11
F. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví.....	11

### Znalecká doložka

### Přílohy

výpis z KN ze dne 12.11.2004  
kopie snímku z KN ze dne 12.11.2004  
fotodokumentace  
situační plán 2x

## REKAPITULACE odhadu cen nemovitosti

Typ nemovitosti: provozní areál

Katastrální území: Dřínov u Kroměříže

Ulice: Snov

Číslo popisné: 84

Obec, část obce: Dřínov

Okres: Kroměříž

	Ceny v Kč (zaokrouhleny na tisíce)	
	stávající stav	budoucí stav
<b>1. Věcná hodnota nemovitosti</b> (cena staveb bez pozemků)	16 070 000,-	
<b>2. Reprodukční hodnota</b> (cena hlavní stavby bez odpčtu opotřebení)	3 259 000,-	
<b>Cena za měrnou jednotku</b> (repr. cena dokončené hlavní stavby/obestavěný prostor [Kč/m <sup>3</sup> ])		
<b>3. Výnosová hodnota nemovitosti</b>	nestanovena	
<b>4. Srovnávací hodnota nemovitosti</b>	1 500 000,-	
<b>5. Odhad obvyklé ceny pozemku(ů)</b>	412 300,-	
<b>Průměrná cena za m<sup>2</sup></b> (hlavní částí pozemku)	50,-	
<b>6. Administrativní cena nemovitosti</b> (cena dle platného předpisu MF-pokud je stanovena)	nestanovena	
<b>7. Omezení vlastnických práv</b> (zahrnuta v ceně obvyklé)	ne	

### Závěr odhadce :

Na základě výše a dále uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti odhaduji cenu obvyklou nemovitosti pro dobrovolnou dražbu:

**Cena obvyklá stávající:**


**1 500 000,- Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění)

slovy:

**jedenmilíonpětsettisíc Kč**





V Kroměříži dne 11.11.2004

Vladimíra Smetanová Ing.

jméno, podpis a razítko odhadce



## Úkol znalce

Ocenění podle ust. § 13 odst. 1) zákona 26/2000 Sb. O veřejných dražbách

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 15.11.2004

Nemovitost byla zpřístupněna částečně.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dřínov u Kroměříže, obec Dřínov, list vlastnictví č. 457, vyhotovený Katastrálním úřadem v Kroměříži dne 12.11.2004

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Dřínov u Kroměříže, mapový list č. IX - 18/6, vyhotovený Katastrálním úřadem v Kroměříži dne 12.11.2004 pod č.zak. PU - 6291/2004-708 v měřítku 1:2880

### **3. Ostatní podklady**

fotodokumentace pořízená znalcem  
údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

## Nález a posudek

## Úvod

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

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

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

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

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

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

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

Podle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Obec Dřínov je obcí zemědělskou a má 445 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Dřínov u Kroměříže, na samotě Srnov. Nejbližší správní centrum je Kroměříž, od kterého je nemovitost vzdálena cca 10.00 km. Areál se nachází mimo území obce, ve vzdálenosti od centra 2 km. Okolní zástavbu tvoří autobusová točna. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu neovlivňující obvyklou cenu, protože se jedná o výrobní areál, který není v současné době provozovaný, bez povolené změny užívání byl užíván pro živočišnou výrobu. Souhrnné informace o nemovitosti:

Jedná se o uzavřený areál, který se nachází v sousedství autobusové točny Srnov, na samotě. Skládá se z bývalé sýpky, garážovací haly, dvou budov chlévů a části, která je užívána k bydlení. Areál je ze tří stran obestavěný stavbami, čtvrtá strana je zaplacená, mezi komunikací a budovami je zpevněná oplocená plocha, která měla sloužit jako autobazar. K areálu patří i přístupová komunikace a volně přístupné pozemky kolem staveb, dále bývalá váha a zatravněný pozemek u točny autobusu. Mimo areál je na cizím pozemku umístěná studna, na vlastních pozemcích jsou dvě žumpy, plocha dvora je zpevněná betonová.

### **Údaje o oceňovaném areálu**

Areál je napojen na inženýrské sítě: vodovod ze studny, kanalizace do žumpy, elektro. Přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku je přibližně obdélníkový. Pozemek je rovinný. Po roce 2000 k převodu areálu nedošlo. Areál ke dni ocenění je částečně využíván. Podezření na staré zátěže neexistuje. Budovy v areálu jsou umístěny na vlastním pozemku. Objednatel prohlásil, že k oceňovanému areálu nebyl proveden ekologický audit.

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

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

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

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

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

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

### **1. Budovy:**

Výčet budov s čísly dle situačního plánu v příloze

1.1. Budova p.č. 106/1 č.3

1.2. Hala p.č. 106/1 č.2 a 1

1.3. Budova p.č. 106/1 č.4

1.4. Budova p.č. 106/1 č.7

1.5. Budova p.č. 106/3 č.8

**Popis, výměry, výpočet ceny:**



**1.1. Budova p.č. 106/1 č.3**

Jedná se o budovu řadovou, s krovem sedlovým, se střešní krytinou z pozinkovaného, hliníkového plechu.

.Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

1.podzemní podlaží o zastavěné ploše  $10,15 \times 5,70 = 58 \text{ m}^2$   
 má obvodové stěny z cihelného zdiva v tl. do 450 mm, stropy jsou nespalné betonové.

1.nadzemní podlaží o zastavěné ploše  $29,15 \times 10,15 = 296 \text{ m}^2$   
 má obvodové stěny z cihelného zdiva v tl. do 450 mm, fasádu má upravenou omítkou vápennou hladkou, stropy jsou dřevěné trámové s podhledem, podlahy jsou betonové, vybavení je pouze elektroinstalace.

2.nadzemní podlaží o zastavěné ploše  $29,15 \times 10,15 = 296 \text{ m}^2$   
 má obvodové stěny z cihelného zdiva v tl. do 450 mm, fasádu má upravenou omítkou vápennou hladkou, podlahy jsou prkenné, vybavení je pouze elektroinstalace.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (58 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>
1.nadzemní podlaží (296 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>
2.nadzemní podlaží (296 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup> <u>3 273.32</u>

**Počet podzemních podlaží: 1**

**Počet nadzemních podlaží: 2**

Patrová, částečně podsklepená budova, dvě nadzemní podlaží a podkroví, původně sýpka. V přízemí průjezd do dvora s klenbou, místnosti s rovným podhledem, v patře dřevěný trámový strop, betonové schody, jednoduchá kovová okna, sedlová střecha s plechem, do dvora přístavba výtahu o nosnosti 1 000 kg, v úrovni půdy propojena s původní stavbou spojovacím krčkem.

**Technický stav :**

Vzhledem ke stáří a plánované životnosti, odpovídá podle metodiky A-Consult plus spol.s r.o. stanovené procento opotřebení 80.0%

**Stáří budovy:** 2004 - 1921 = 83 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 584 644.06

**Podlaží**

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (58 m<sup>2</sup>) Kč 268 707.55

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (296 m<sup>2</sup>) Kč 1 688 692.29

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (296 m<sup>2</sup>) Kč 1 262 635.89

**Vybavení**

Výtah nákladní 1 podlaží nosnost nad 500kg Kč 700 000.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 4 504 679.79

Stavební index % 115.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2004 Kč 5 180 381.76

Rok uvedení do provozu 1921

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 80.00

Cena k roku 2004 Kč 1 036 076.35

Zaokrouhlení Kč 23.65

**Cena zaokrouhlená Kč 1 036 100.00**

**1.2. Hala p.č. 106/1 č.2 a 1**

Hala o zastavěné ploše  $91,30 \times 9,55 - 10,15 \times 0,41 = 868 \text{ m}^2$ .

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

Celkový obestavěný prostor	$\text{m}^3$	6 095.11
----------------------------	--------------	----------

Zděná hala, vyklizená, plechová vrata, jednoduchá kovová okna, bez podhledu, sedlová střecha s trapézovým plechem, klempířské prvky, asfaltová podlaha.

**Technický stav :**

Vzhledem ke stáří a plánované životnosti, odpovídá podle metodiky A-Consult plus spol.s r.o. stanovené procento opotřebení 80.0%

**Rekonstrukce, modernizace:**

výměna krytiny a klempířských prvků 1989

**Stáří haly:** 2004 - 1933 = 71 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí cena haly	Kč	2 525 162.69
Výchozí cena obvodových stěn	Kč	0.00
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	2 525 162.69
Stavební index	%	115.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena haly CÚ 2004	Kč	2 903 937.09
Rok uvedení do provozu		1933
Opotřebení	%	80.00
Cena k roku 2004	Kč	580 787.42
Zaokrouhlení	Kč	12.58
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>580 800.00</b>

**1.3. Budova p.č. 106/1 č.4**

Jedná se o budovu koncovou v řadě, s krovem sedlovým, se střešní krytinou z pozinkovaného plechu.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

1.nadzemní podlaží o zastavěné ploše  $35,68 \times 11,78 = 420 \text{ m}^2$

má obvodové stěny z cihelného zdiva v tl. do 450 mm, fasádu má upravenou omítkou vápennou hladkou, stropy jsou nespalné do I profilů, podlahy jsou betonové.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (420 m <sup>2</sup> )	$\text{m}^3$	2 966.93
Celkový obestavěný prostor	$\text{m}^3$	2 966.93

**Počet nadzemních podlaží: 1**

Budova po levé zadní straně areálu, zděná, nepodsklepená, jedno NP s půdou, stropy klenuté do I nosníků, dřevěný sedlový krov s plechem, bez dalšího vybavení, 3x plechové dveře

**Technický stav :**

Vzhledem ke stáří a plánované životnosti, odpovídá podle metodiky A-Consult plus spol.s r.o. stanovené procento opotřebení 80.0%

**Stáří budovy:** 2004 - 1921 = 83 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	830 533.35
----------------------------------	----	------------

**Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (420 m <sup>2</sup> )	Kč	2 495 593.00
---	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	3 326 126.35
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	115.00
----------------	---	--------

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

Výchozí cena budovy CÚ 2004	Kč	3 825 045.30
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1921
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		100
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	80.00
------------	---	-------

Cena k roku 2004	Kč	765 009.06
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	-9.06
--------------	----	-------

<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>765 000.00</b>
--------------------------	-----------	-------------------

**1.4. Budova p.č.106/1 č.7**

Jedná se o budovu koncovou v řadě, s krovem sedlovým, se střešní krytinou z pozinkovaného plechu.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

1.nadzemní podlaží o zastavěné ploše 24,00\*10,90 = 262 m<sup>2</sup>  
 má obvodové stěny z cihelného zdiva v tl. do 450 mm, fasádu má upravenou omítkou  
 vápennou hladkou, stropy jsou nespalné do I profilů, podlahy jsou betonové.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (262 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	1 791.96
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	1 791.96

**Počet nadzemních podlaží: 1**

Chlív po levé straně areálu, přízemní zděná budova, stropy klenuté do I nosníků, dřevěný sedlový krov s plechem

**Technický stav :**

Vzhledem ke stáří a plánované životnosti, odpovídá podle metodiky A-Consult plus spol.s r.o. stanovené procento opotřebení 80.0%

**Stáří budovy:** 2004 - 1921 = 83 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	516 921.60
----------------------------------	----	------------

**Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (262 m <sup>2</sup> )	Kč	1 553 250.00
---	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 070 171.60
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	115.00
----------------	---	--------

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

Výchozí cena budovy CÚ 2004	Kč	2 380 697.34
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1921
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		100
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	80.00
------------	---	-------

Cena k roku 2004	Kč	476 139.47
------------------	----	------------



Zaokrouhlení	Kč	-39.47
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>476 100.00</b>

### **1.5. Budova p.č. 106/3 č.8**

Jedná se o budovu koncovou v řadě, s krovem sedlovým, se střešní krytinou z pozinkovaného plechu.

.Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

1.nadzemní podlaží o zastavěné ploše  $11,80 \times 10,90 = 129 \text{ m}^2$   
 má obvodové stěny z cihelného zdiva v tl. do 450 mm, fasádu má upravenou omítkou vápennou hladkou, vnitřní nosné zdivo je provedeno včetně příček, stropy jsou dřevěné trámové s podhledem, podlahy jsou s PVC, vybavení je elektro, teplá a studená voda, soc. zařízení, ústřední vytápění.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (129 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	881.04
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>881.04</b>

### **Počet nadzemních podlaží: 1**

Část areálu užívaná k bydlení, rekonstrukce v roce 1997, údajně dispozice 2+1, kotel na tuhá paliva, el. sporák, el. boiler, tato část nemovitosti nebyla zpřístupněna, nebyla provedena rekolaudace z nebytových prostor na bytové

### **Technický stav :**

Vzhledem ke stáří, plánované životnosti a stavebním úpravám, odpovídá podle metodiky A-Consult plus spol.s r.o. stanovené procento opotřebení 77.5%

**Stáří budovy:** 2004 - 1921 = 83 roků

### **Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	263 671.00
----------------------------------	----	------------

### **Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (129 m <sup>2</sup> )	Kč	1 284 399.32
---	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 548 070.32
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	115.00
----------------	---	--------

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

Výchozí cena budovy CÚ 2004	Kč	1 780 280.87
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1921
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		100
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	77.50
------------	---	-------

Cena k roku 2004	Kč	400 563.20
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	36.80
--------------	----	-------

<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>400 600.00</b>
--------------------------	-----------	-------------------

### **Rekapitulace nákladových cen**

1.1. Budova p.č. 106/1 č.3	Kč	1 036 100.00
----------------------------	----	--------------

1.2. Hala p.č. 106/1 č.2 a 1	Kč	580 800.00
------------------------------	----	------------

1.3. Budova p.č. 106/1 č.4	Kč	765 000.00
----------------------------	----	------------

1.4. Budova p.č.106/1 č.7	Kč	476 100.00
---------------------------	----	------------

1.5. Budova p.č. 106/3 č.8	Kč	400 600.00
----------------------------	----	------------

<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>3 258 600.00</b>
------------------	-----------	---------------------

## C. Pozemky

### Použitá metodika

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

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

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

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

### Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Dřínov

Katastrální území: Dřínov u Kroměříže

Vlastník stavby:

Kanaloš Josef a Alena Chvalkovice na Hané 99

podíl:

SJM

Vlastník pozemku:

Kanaloš Josef a Alena Chvalkovice na Hané 99

podíl:

SJM

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
st.106/1	5846	zastavěné plochy a nádvoří	průmyslový objekt
st.106/2	87	zastavěné plochy a nádvoří	holý pozemek
st.106/3	154	zastavěné plochy a nádvoří	průmyslový objekt, užívaný k bydlení
st.106/4	23	zastavěné plochy a nádvoří	holý pozemek
915/1	763	ostatní plochy	část zpevněná autobazar, část zeleň
915/2	500	ostatní plochy	zpevněná plocha autobazar
915/3	500	ostatní plochy	zpevněná plocha autobazar
915/4	282	ostatní plochy	točna autobusu
1108	91	ostatní plochy	točna autobusu

Výměra pozemků celkem

m<sup>2</sup>

8 246.00

Výpočet ceny

Pozemky celkem 8 246 \* 50,- Kč/m<sup>2</sup>

Kč

412 300.00

## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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

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

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními 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 areálech uvedeného typu, a obdobné velikosti, a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému stavu t.j. **Nebytový (provozní) objekt dokončený**, v dané lokalitě, a u srovnatelných areálů je nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění areálu, jeho technickému stavu a ev. možnému způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaný areál je obtížně obchodovatelný.**

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

V Kojetíně byla vydražena zděná budova o zastavěné ploše 2 063 m<sup>2</sup>, umístěná na cizích pozemcích, objem 24 440 m<sup>3</sup>, věcná hodnota 5 998 000,- Kč, za cenu 750 000,- Kč.

V Plešovci byla zobchodovaná hala o zastavěné ploše 912 m<sup>2</sup> s pozemky 6 051 m<sup>2</sup>, jednalo se o zaplacený areál v sousedství hlavní komunikace KM – Chropyně, v zastavěném území obce, za cenu 900 000,- Kč.

Srovnání prodaných a nabízených areálů budov podle zastavěné plochy hlavního stavebního objektu:

Areál v dobrém stavebně technickém stavu	od 3 000,- do 5 000,- Kč/m <sup>2</sup>
Areál v podprůměrném stavebně tech. stavu	od 1 500,- do 3 000,- Kč/m <sup>2</sup>
Nevýhodné polohy areálů a horší stav	od 1 000,- do 1 500,- Kč/m <sup>2</sup>
Hodnocený areál	758,- Kč/m <sup>2</sup>

Hodnocený areál se skládá z pěti stavebních objektů, zpevněných pozemků dvora a bazaru, příslušenství tvoří oplocení, studna mimo areál s přípojkou vody, dvě žumpy. Mimo areál, bez podstatného vlivu na cenu jsou dva pozemky v sousedství autobusové točny.

Srovnáním s probíhajícími obchody v místě odhaduji současnou obvyklou cenu celého areálu s příslušenstvím ve výši 1 500 000,- Kč. Nevýhodou je nedořešené stavební řízení na žádaný záměr odchovny kuřat a několikaletá nevyužívanost areálu. V současné době se při prohlídce a na základě informací ze stavebního úřadu jevil jako užívaný pouze objekt po levé straně od vstupní brány, který navíc nebyl rekolaudován k bydlení. Skutečná zastavěnost je 1 978 m<sup>2</sup> z celkové plochy 8 246 m<sup>2</sup> pozemků. Vzhledem k tomu, že areál není běžně pronajímán, není proveden výpočet ceny výnosovou metodou. Ke stanovení obvyklé ceny je použita kombinace metody nákladové a srovnávací. Výhodou areálu je umístění mimo záplavovou a zátopovou oblast a umístění u silnice KM . Morkovice. V posledních letech nebyly provedeny žádné podstatné investice.

## E. Právní stav

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti, nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Stavební dokumentace byla předložena částečná a ověřená.

Pro část nemovitosti nebyla k dispozici dokumentace, ale na základě současného způsobu užívání lze předpokládat, že její ocenění na základě stávajícího využití nemá vliv na obvyklou cenu.

## F. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány. Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění



jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

Stavby na pozemcích p.č. st.106/2 a st.106/4 neexistují, objekt na p.č. st.106/3 má ve skutečnosti jiný účel užívání, než je uvedeno v KN

**Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí**

Areál je zastaven ve prospěch Komerční banky a.s.

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím

Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 pod č.j.Spr. 3595/94

pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací

nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1647-216/4 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1647-216/04 dle připojené likvidace.

Ing.Vladimíra Smetanová

J. Homoly 3739/5

767 01 Kroměříž

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0428

V Kroměříži, dne 11.11.2004

