

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**5362 – 234 / 2012**

## **Ocenění:**

Rodinný dům č.p. 328 na p.č. st. 408, včetně příslušenství a pozemků p.č. st. 408 a p.č. 1717, vše uvedeno na LV č. 546 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, v obci Bystřice pod Lopeníkem, v okrese Uherské Hradiště



## **Objednatel posudku:**

PROKONZULTA, a.s.  
Křenová 299/26  
602 00 Brno 2  
IČ: 25332953

## **Posudek vypracoval:**

VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.  
Znalecký ústav v oboru ekonomika  
Hradební 1250  
686 01 Uherské Hradiště

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve dvojnásobném vyhotovení.

V Uherském Hradišti, 16.10.2012

# 1. ÚVOD

## **Předmětem posudku je :**

Rodinný dům č.p. 328 na p.č. st. 408, včetně příslušenství a pozemků p.č. st. st. 408 a p.č. 1717, vše uvedeno na LV č. 546 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, v obci Bystřice pod Lopeníkem, v okrese Uherské Hradiště.

**Účelem posudku** je zjištění ceny v místě a čase obvyklé, jako jednoho z podkladů pro dražbu (§13 zákona 26/2000 Sb. v platném znění) k datu prohlídky, tj. 4.10.2012.

**Speciální požadavky zadavatele :** nejsou

## **Ocenění cenou obvyklou je provedeno podle:**

§2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, odst (1): ..... 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

## **Copyright**

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

## **2. NÁLEZ**

### **Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: Rodinný dům č.p. 328 na p.č. st. 408  
687 55 Bystřice pod Lopeníkem  
Region: Zlínský  
Okres: Uherské Hradiště  
Katastrální území: Bystřice pod Lopeníkem

### **Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka proběhla dne 4.10.2012.

### **Podklady pro vypracování odhadu**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 546 pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem ze dne 24.8.2012
- Snímky katastrální mapy – zdroj internet – nahlížení do KN
- Objednávka
- Informace získané při místním šetření dne 4.10.2012

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Dle předloženého LV č. 546 pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem je vlastníkem předmětného majetku:

Gavalec Rostislav, Bystřice pod Lopeníkem 328, 687 55 Bystřice pod Lopeníkem

### **Váznoucí závazky**

Dle přiloženého LV č. 546 pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem ze dne 24.8.2012 váznou na oceňovaných nemovitostech následující omezení vlastnického práva:

- Zástavní právo smluvní
- Rozhodnutí o úpadku

Poznámka: podrobnější informace o omezeních – viz příloha znaleckého posudku LV č. 546.

### Celkový popis nemovitosti

<b>Lokalita</b>	obec Bystřice pod Lopeníkem (810 obyvatel), vzdálená cca 15 km od města Uherský Brod
<b>Pozice v obci</b>	oceňovaný objekt leží v jižní okrajové části obce, cca 600 m od OÚ
<b>Dostupnost centra</b>	centrum obce vzdáleno cca 15 min. pěší chůze
<b>Převažující zóna</b>	obytná zóna rodinných domů
<b>Napojení na sítě a komunikace</b>	dům má přípojku vody, elektro a kanalizace, plyn je možný. V současnosti odpojeno od inž. sítí. Dům je přístupný z místní komunikace se zpevněným povrchem
<b>Kapacita sítí</b>	kapacita sítí je dostatečná pro potřeby rodinného bydlení
<b>Dopravní dostupnost</b>	dobrá pro osobní i nákladní automobily, možnost autobusové dopravy – zastávka v místě
<b>Dostupnost služeb</b>	v obci jsou základní obchody, základní a mateřská škola, sportovní hřiště, pošta, ordinace praktického lékaře, ostatní nejbližší ve městě Uh. Brodě
<b>Parkování</b>	Omezeně na krajnici místní komunikace
<b>Škodlivé vlivy</b>	nejsou
<b>Podnikatelská aktivita</b>	slabá
<b>Konkurenční prostředí</b>	V současnosti je realitním trhem nabízeno 10 rodinných domů v obci Bystřice pod Lopeníkem
<b>Současný způsob využití</b>	dům je již 2 roky neobydlený
<b>Ostatní</b>	<u>Příslušenstvím</u> jsou přípojky inž. sítí, zpevněná plocha z bet. Dlažby, venkovní schody, vedlejší stavba v zahradní části, ve zhoršeném technickém stavu, oplocení. <u>Součástí</u> pozemku jsou okrasné a ovocné stromy a keře, jež nemají komerční charakter, tudíž jsou bez vlivu na tržní hodnotu nemovitosti. Celkově je zahrada zaplevelena náletovými porosty.

### Rodinný dům č.p. 325 na p.č. st. 408

<b>Základy</b>	Betonové bez funkční izolace v PP
<b>Zdivo, podezdívka</b>	KS zděný na tl. 0,45m
<b>Stropy</b>	keramické omítnuté, v části dekorativní podhled
<b>Střecha</b>	Krov sedlový, valbový (původní)
<b>Krytina</b>	pálená tašková
<b>Klempířské konstrukce</b>	titanzinkový plech
<b>Vnitřní omítky</b>	Omítky vápenné štukové
<b>Fasádní omítky</b>	břízolitové s nátěrem
<b>Vnější obklady</b>	Nejsou
<b>Vnitřní obklady</b>	Keramické v kuchyni, koupelně a na WC
<b>Schody</b>	betonové do 1.PP, dřevěné do 2.NP
<b>Dveře a vrata</b>	Dveře masivní, dýhované nebo plastové shrnovací
<b>Okna</b>	plastová
<b>Podlahy obytných místností</b>	PVC

<b>Podlahy ostatních místností</b>	Keramická dlažba
<b>Vytápění</b>	akumulační el. kamna
<b>Elektroinstalace</b>	v současnosti odpojena – rozvody 220/380V
<b>Bleskosvod</b>	chybí
<b>Rozvod vody</b>	T+S vody
<b>Zdroj teplé vody</b>	El.bojler
<b>Instalace plynu</b>	Neprovedena
<b>Kanalizace</b>	Napojena na veřejný řad
<b>Vybavení kuchyně</b>	chybí
<b>Vnitřní vybavení</b>	WC, vana, umývadlo
<b>Záchod</b>	splachovací
<b>Ostatní</b>	nebylo zjištěno
<b>Dostavby, přístavby</b>	Nebyly provedeny
<b>Rekonstrukce, modernizace</b>	v roce 2009 rekonstrukce 1.NP a střechy v rozsahu: nátěr fasády, okna, povrchy podlah, obklady, koupelna, WC, rozvody sítí, výměna krytiny a střešních latí, klempířské konstrukce
<b>Počet bytů</b>	1
<b>Přístupnost objektu</b>	Z místní zpevněné komunikace na p.č. 2858/1, vlastnictví Obce Bystřice pod Lopeníkem
<b>Vnitřní dispozice</b>	1.PP – kotelna, uhelna 1.NP – chodba, sprcha s WC, schodiště, veranda, hala, koupelna, pokoj, kuchyně 2.NP – chodba, pokoj
<b>Úroveň údržby</b>	V posledních dvou letech bez údržby
<b>Závažné nedostatky</b>	odpojena přípojka elektro, zaplevelená zahrada, vlhkost zdiva a opad omítek v PP,
<b>Z roku</b>	Odhadem z r. 1958
<b>Životnost</b>	100 roků
<b>Současný a minulý způsob využití</b>	Dům pro rodinné bydlení s jednou bytovou jednotkou, dům je 2 roky neobýván

Poznámka: Rozsah a charakter příslušenství není výjimečný. Takovýto stávající typ příslušenství obvykle ovlivňuje věcnou hodnotu stavby hlavní o 5%, není proto samostatně příslušenství počítáno, je zahrnuto do jednotkové ceny stavby hlavní. Jednotková cena hlavní stavby v sobě zahrnuje i příslušenství venkovních úprav

### 3.1. VĚCNÁ HODNOTA

#### Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Rodinný dům č.p. 328 na p.č. st. 408  
687 55 Bystřice pod Lopeníkem  
Region: Zlínský  
Okres: Uherské Hradiště  
Katastrální území: Bystřice pod Lopeníkem

**a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p. 328****Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.PP	31,18 m <sup>2</sup>	2,11 m
1.NP	94,76 m <sup>2</sup>	3,13 m
2.NP	18,51 m <sup>2</sup>	2,16 m

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
1.PP	(4,79x6,51)x2,11	=	65,80 m <sup>3</sup>
1.NP - uliční část podsklepená	(6,51x9,05)x3,13	=	184,41 m <sup>3</sup>
1.NP - uliční část nepodsklepená	(2,11x9,05)x3,73	=	71,23 m <sup>3</sup>
1.NP - dvorní část	6,98x2,40x3,14	=	52,60 m <sup>3</sup>
2.NP	(4,14x4,47)x2,16	=	39,97 m <sup>3</sup>
Zastřešení 1.NP uliční část	((8,62x9,05)-(4,14x4,47))x4,38÷2	=	130,32 m <sup>3</sup>
Zastřešení 1.NP dvorní část	6,98x2,40x0,54÷2	=	4,52 m <sup>3</sup>
Zastřešení 2.NP	4,14x4,47x2,22÷2	=	20,54 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		65,80 m <sup>3</sup>
1.NP - uliční část podsklepená		184,41 m <sup>3</sup>
1.NP - uliční část nepodsklepená		71,23 m <sup>3</sup>
1.NP - dvorní část		52,60 m <sup>3</sup>
2.NP		39,97 m <sup>3</sup>
Zastřešení 1.NP uliční část		130,32 m <sup>3</sup>
Zastřešení 1.NP dvorní část		4,52 m <sup>3</sup>
Zastřešení 2.NP		20,54 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		569,38 m <sup>3</sup>

		Ocenění
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	95
Užitná plocha	[m <sup>2</sup> ]	110
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	569,38
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 277 529
Stáří	roků	54

Další životnost	roků	46
Opotřebení	%	54,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 047 663</b>

## Pozemky

Jedná se o pozemky vedené ve výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 546 pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem:

Parcela číslo	Druh pozemku	výměra m2
st. 408	zastavěná plocha a nádvoří	257
1717	zahradka	282
	<b>celkem</b>	<b>539</b>

Pozemek p.č. st. 408 – v části je zastavěn rodinným domem č.p. 328, v části je dvorkem.

Pozemek p.č. 1717 – je zahradou u domu č.p. 328

### Metoda stanovení porovnávací hodnoty

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny jsou v současnosti v nabídce realitních kanceláří (1 nabídka přímo v obci Bystřice pod Lopeníkem, 9 nabídek ve vzdálenosti do 5 km od obce).

	Obec	výměra	cena	JC
1	Bystřice pod Lopeníkem	2304	599000	260
2	Bánov	1800	828000	460
3	Nezdenice	15538	6215200	400
4	Starý Hrozenkov	4010	599000	149
5	Bánov	1000	480000	480
6	Bánov	1795	682100	380
7	Březová	576	180000	313
8	Bánov	1000	339000	339
9	Lopeník	4305	410000	95
10	Březová	579	185000	320

Nabídkové ceny stavebních pozemků v lokalitě se pohybují v rozptýlu 150 až 480,- Kč/m2.

Převážná nabídková cena je v rozptýlu 150,- Kč až 480,- Kč/m2. Nabídka č. 9 je výrazně pod uvažovaný rozptyl, proto k této nepřihlížíme. U nabídkových cen je třeba přihlídnout k situaci, kdy tyto jsou obvykle vyšší než skutečně dosažené, mnohdy až o 20%. S přihlédnutím na chování trhu, lze očekávat, že nabídkové ceny budou realizovány v rozptýlu 120,- Kč/m2 až 380,- Kč/m2.

Všechny srovnávané pozemky jsou situovány v zastavěné části obce, jsou určeny k zastavění. Vyšší ceny v rozptýlu 340 až 480,- Kč/m2 jsou nabízeny v lepší lokalitě, ve větší obci Bánov, bližší okresnímu městu. Nejvyšší vypovídací schopnost má nabídka č. 1, z téže obce, kde lze očekávat prodejní cenu 200,- Kč/m2.

Z výše uvedených důvodů uvažujeme pro oceňovaný pozemek jednotkovou porovnávací hodnotu:  
**200,- Kč/m2**

Název	P.Č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 408	257	200,00	51 400,00
zahrada	1717	282	200,00	56 400,00
<b>Celkem</b>		<b>539</b>		<b>107 800,00</b>

**Pozemky – porovnávací hodnota** = **107 800,- Kč**

## 3.2. POROVNÁVACÍ HODNOTA

### Rodinný dům č.p. 276 obec Bystřice pod Lopeníkem

Dům je situovaný v okrajové části obce, ve směru do Uherského Brodu. Jedná se o třípodlažní rodinný dům s jedním PP, jedním NP a podkrovím z roku 1972.

V roce 2006 výměna střešní krytiny, klempířské konstrukce, vytápění, zdroj TUV, garážová vrata, odpady, koupelna, kuchyně, krb, okna.

Dispozice domu:

1.PP - schodiště, garáž, prádelna, dílna, kotelna

1.NP - chodba, zádveří, spíž, ložnice, pokoj+kuchyně, koupelna, WC, schodiště, terasa

2.NP - chodba, 2x pokoj, terasa

Zastavěná plocha: 112 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 884 m<sup>3</sup>

Podlahové plochy: 202 m<sup>2</sup>

Pozemek: 713 m<sup>2</sup>

Obchodováno v 04/2011 za **1 940 000,- Kč**, tj. **9 594,- Kč/m<sup>2</sup>**

zdroj: vlastní databáze – 4959 ZPU



### Rodinný dům 194, ul. Krátká, Dolní Němčí

Dům se nachází v centrální části obce, v ul. Krátká nedaleko farního kostela. Je dvoupodlažní se dvěma nadzemními podlažími, konstrukční systém zděný, střecha sedlová. Dům je z roku 1955, v roce 1970 byla provedena nová kuchyně, koupelna a fasáda. Řada stavebních prvků a vybavení na hranici své životnosti. V roce 1990 byla provedena plynofikace, plynový kotel a ohřev TUV. Ve dvorní části množství vedlejších staveb, stodola a chlévy. Má veškeré přípojky inž.sítí, garážování v průjezdu.

Zastavěná plocha: 161 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 1 119 m<sup>3</sup>

Podlahové plochy: 197 m<sup>2</sup> celková plocha, 141 m<sup>2</sup> započitatelná plocha

Pozemek: 766 m<sup>2</sup>

Opořebení: 80%

Obchodováno v 08//2012 za **950 000,- Kč**, tj. **4 822,- Kč/m<sup>2</sup>** z celkové plochy; **6 738,- Kč/m<sup>2</sup>** ze započitatelné plochy.

zdroj: vlastní databáze 3338 ZPV





### **Rodinný dům č.p. 54, Horní Němčí**

Jednopodlažní rodinný dům zděného konstrukčního systému se sedlovou střechou, s pálenou krytinou, okna plastová, přípojka elektro, vody z veřejného řadu i z vlastní studny, kanalizace, plynová přípojka není ale je možná. Dům je z roku 1950, v roce 2002-2004 byly provedeny nové podlahy, elektroinstalace, rozvody vody, bojler, plastová okna, koupelna, WC, vytápění, fasádní omítky se zateplením.

Dispozice:

1.NP - 2x pokoj, kuchyně, chodba, WC, veranda, ložnice, koupelna, komora, průjezd

Zastavěná plocha: 148 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor: 587 m<sup>3</sup>

Podlahové plochy: 103 m<sup>2</sup> celková plocha, 80 m<sup>2</sup> započitatelná plocha

Pozemky: 846 m<sup>2</sup>

Opotřebení: 45%



Obchodováno v 10/2011 za **1 390 000,- Kč**, tj. 13 495,- Kč/m<sup>2</sup> z celkové plochy; 17 375,- Kč/m<sup>2</sup> ze započitatelné plochy.  
zdroj: vlastní databáze 5071 ZPU

### **Komentář:**

První dům je situován přímo v obci Bystřice pod Lopeníkem, je větší užitnou plochou, má větší pozemek, je přibližně stejně starý, v lepším technickém stavu. Oceňovaný dům je horší svým technickým stavem.

Druhý dům je situován v nedaleké obci Dolní Němčí, dům je nadměrně velký, má nadměrné příslušenství, je v horším technickém stavu, má větší pozemek. Oceňovaný dům je lepší svojí přiměřeností a technickým stavem.

Třetí dům je situován v nedaleké obci Hodní Němčí, je srovnatelný užitnou plochou, má větší pozemek, je přibližně stejně starý, v lepším technickém stavu. Oceňovaný dům je horší svým technickým stavem a vybaveností.

Ze srovnání vyplývá, že porovnávací hodnota bude vyšší než 4 800,- Kč/m<sup>2</sup> a bude nižší než 9 600,- Kč/m<sup>2</sup> podlahových ploch.

Oceňovaný dům nemá vybavení kuchyně, není provedena rekonstrukce PP, je přiměřeně velký. Na základě výše uvedeného, pro další výpočet porovnávací hodnoty, uvažujeme jednotkovou porovnávací hodnotu: 8 000,- Kč/m<sup>2</sup> (při celkové výměře podlahových ploch 110,12 m<sup>2</sup>)

**Porovnávací hodnota:**

**880 960,- Kč**

## REKAPITULACE HODNOT

<b>Věcná hodnota objektů:</b>	<b>1 047 663,- Kč</b>
<b>Hodnota pozemků:</b>	<b>107 800,- Kč</b>
<b>Věcná hodnota celkem:</b>	<b>1 155 463,- Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>880 960,- Kč</b>

### 3.4. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA MAJETKU

Pro stanovení ceny obvyklé za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházíme z věcné hodnoty a porovnávací hodnoty.

Výsledná cena obvyklá stanovená touto metodou je platná za předpokladu, že na objektu v případě vydražení nevzniknou žádné výdaje na vyprázdnění a vyklizení objektu.

<b>Název hodnoty</b>	<b>Kč</b>
věcná hodnota	1 155 463
porovnávací hodnota	880 960

#### **Silné stránky nemovitosti :**

- dům po částečné rekonstrukci

#### **Slabé stránky nemovitosti :**

- dům odpojen od elektrické energie
- chybějící vybavení kuchyně
- dům je 2 roky neobydlen, po tuto dobu bez údržby
- zhoršený technický stav PP

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem a k výsledkům dílčích oceňovacích postupů, stanovujeme výslednou cenu obvyklou majetku k datu prohlídky ve výši:

**850 000,- Kč**

## 4. ZÁVĚR

Cílem znaleckého posudku bylo vypracovat cenu v čase a místě obvyklou **č.p. 328 na p.č. st. 408, včetně příslušenství a pozemků p.č. st. st. 408 a p.č. 1717, vše uvedeno na LV č. 546 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, v obci Bystřice pod Lopeníkem, v okrese Uherské Hradiště, pro potřeby dražby** ve smyslu §13 zákona 26/2000 Sb.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro určení ceny obvyklé k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši :

**850 000,- Kč**

slovy: Osmsetpadesát tisíc Kč

Za zprávu odpovídá ing. Vojtěch Masařík

V Uherském Hradišti, 16.10.2012

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA:**

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 25.6.1999 č.j. 234/97 - OOD, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí a trvalých porostů, movitých věcí, podniků a jejich částí, vkladů do obchodních společností, nehmotného majetku, cenných papírů a přírodních zdrojů.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5362 – 234 /2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. faktura.

### **SEZNAM PŘÍLOH:**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 546 pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem ze dne 24.8.2012
- Snímky katastrální mapy – zdroj internet – nahlížení do KN ze dne 10.10.2012
- Fotopříloha