

**Znalecký posudek č. 5868 - 98/2015**

o obvyklé ceně nemovité věci – **rodinného domu č.p. 135** na pozemku parcelní číslo 92/1 včetně určení hodnoty věcného břemene v katastrálním území Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo



**Objednatel posudku:**

**PROKONZULTA, a.s., IČ 253 32 953**

Křenová 299/26

602 00 Brno

**Objednávka ze dne 13.5.2015**

**Účel posudku:**

**ocenění nemovité věci v insolvenčním řízení  
sp. zn. KSBŘ 24 INS 8401/2014**

**Podle stavu ke dni 14.5.2015 (místní šetření) posudek vypracoval:**

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovících, dne 15. května 2015

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovité věci se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost znehodnotila a její příslušenství, tj. nemovité či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s ní byly užívány....“

Předmětem ocenění je nemovitá věc - rodinný dům č.p. 135 na pozemku parcelní číslo 92/1 – zastavěná plocha a nádvoří (parcela ve vlastnictví Města Znojmo) v katastrálním území Oblekovice, obci Znojmo, okrese Znojmo.

### 2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 671 81 Znojmo, Oblekovice 135
<i>Kraj</i>	: Jihomoravský
<i>Okres</i>	: Znojmo
<i>Obec</i>	: Znojmo
<i>Katastrální území</i>	: Oblekovice

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 14. května 2015 znalcem za přítomnosti rodičů vlastníka nemovité věci, kteří jsou v současné době také uživateli domu. Znalci byly poskytnuty informace ohledně nájemních vztahů k pozemkům užívaným v jednotném funkčním celku se stavbou a o rozsahu věcného břemene, kterým je objekt zatížen.

### 4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Oblekovice, LV č. 450 ze dne 31.3.2015
- 2) Nabývací titul, který založil evidované věcné břemeno – podklad zajištěn na KP Znojmo,
- 3) Kopie katastrální mapy bez identifikace
- 4) Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění dne 14. května 2015, fotodokumentace
- 5) Mapa města a okolí
- 6) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců.
- 7) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů.

### 5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku
- 3) Bradáč.A.- Teorie oceňování nemovitostí – CERM V.vydání, Brno 2001
- 4) Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A., Úřední oceňování majetku, CERM Brno 1999

### 6. Metody zjištění hodnoty:

#### **Obvyklá cena**

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí jsou nejčastěji aplikovány:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

### Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné ke dni ocenění.

### Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Metoda bude aplikována v omezené míře pro určení hodnoty věcného břemene.

### Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase.

### Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

### 7. Vlastnické a evidenční údaje:

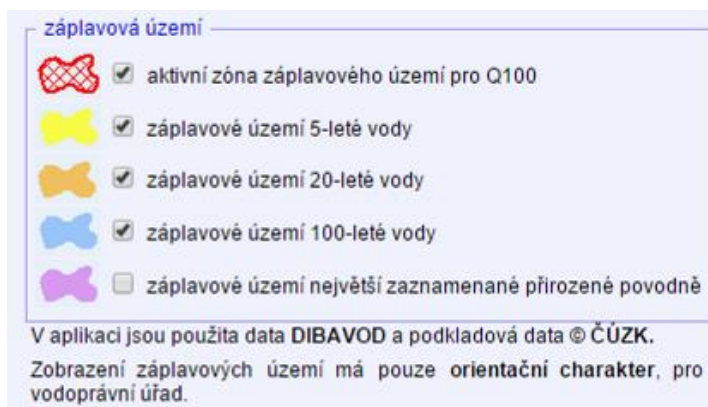
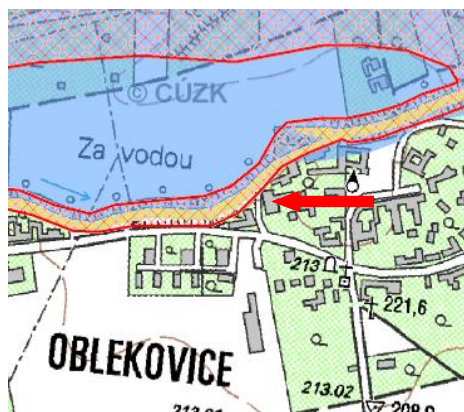
Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 450 je

*pan Josef Toman, nar. dne 8.9.1966  
bytem 671 81 Znojmo, Oblekovice č.p. 135*

vlastníkem oceňované nemovité věci – rodinného domu č.p. 135 na pozemku parcelní číslo 92/1 – zastavěná plocha a nádvoří (pozemek ve vlastnictví Města Znojma) v katastrálním území Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo.

### 8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy. Předpoklad nízkého radonového rizika. Dům leží v těsné blízkosti záplavového území, i když se nachází mimo toto území, dle informací obyvatel domu, například v roce 2000 došlo k zaplavení sklepů okolních objektů a okolí domu bylo silně podmačeno.



### 9. Věcná břemena, zátěže:

Na listu vlastnickém je evidováno věcné břemeno. Bylo zřízeno notářským zápisem ze dne 23.6.2008. Jedná se o věcné břemeno doživotního a bezplatného užívání jedné ze dvou bytových jednotek v domě, a společných částí domu pro rodiče vlastníka, tedy manžele Josefa Tomana, nar. dne 15.4.1946, a Kristinu Tomanovou, nar. dne 25.1.1948. Toto věcné břemeno snižuje cenu nemovité věci, bude samostatně oceněno a jeho výše bude promítnuta do ceny obvyklé posuzované nemovité věci. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovité věci dle tohoto posudku nepromítají. Prodej

není vázán odvodem DPH.

### **10. Základní popis:**

Znojmo je město s rozšířenou působností v Jihomoravském kraji na levém břehu řeky Dyje, 55 km jihozápadně od Brna. Hranice Rakouska probíhá osm kilometrů od města. Je druhým největším městem Jihomoravského kraje a historickým centrem jihozápadní Moravy. Až do roku 2000 bylo Znojmo okresním městem správního okresu Znojmo. Trvalý pobyt na území města má 33 805 obyvatel (Malý lexikon obcí 2014). Znojmo jako bývalé okresní město poskytuje obyvatelům komplexní občanskou vybavenost. Nalezneme zde školy základní, střední i mateřské. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a zábavní centra. Dále bychom v obci našli sít' obchodů s kompletním i specializovaným sortimentem, pracoviště zdravotní péče včetně nemocnice. Přesto se region řadí mezi oblasti s vysokou nezaměstnaností, pracovní příležitosti jsou zde především sezónní a pojí se ze zemědělským rázem oblasti.

Posuzovaný objekt se nachází v městské části Oblekovice, která je s centrem obce Znojmo propojena městskou hromadnou dopravou. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Okolní obyvatelstvo je bezproblémové.

Rodinný dům je umístěn na stavebním pozemku, který se nachází v těsném sousedství komunikace, na stavební plochu navazuje pozemek evidovaný jako dvůr, na kterém stojí vedlejší stavby užívané spolu s domem, jedná se o zděnou kůlnu, sklep a dva přístřešky. Tyto doplňkové objekty vykazují zhoršený technický stav. Pozemky se stavbou RD tvoří jednotný funkční celek, jsou však ve vlastnictví Města Znojma.

Okolní zástavba je tvořena obdobnými samostatně stojícími rodinnými domy, ulice podél stavby není příliš frekventovaná, místo je k trvalému bydlení vhodné. Stavba hlavní je přízemní, nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou bez možnosti využití podkroví.

#### *Dopravní dostupnost*

Dům je přístupný po místní asfaltové komunikaci ve vlastnictví obce. Parkovat je možno na zpevněném parkovacím stání před domem, na pozemku obce pronajímaném spolu s pozemkem, na kterém stojí posuzovaný objekt. Ve městě Znojme najdeme jak autobusové nádraží tak železniční stanici i sít' prostředků MHD, jejíž zastávka se nachází v bezprostřední blízkosti posuzovaného objektu.

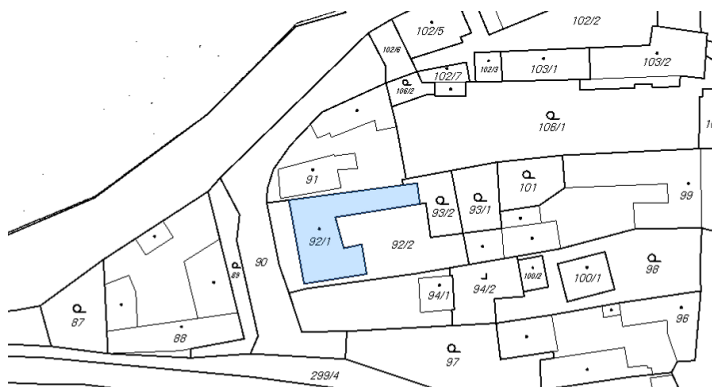
#### *Účel využití*

Rodinný dům je užíván bez závad k bydlení osobami oprávněnými z věcného břemene.

#### *Pozemky*

Pozemek, na kterém se stavba nachází, není předmětem ocenění, jelikož je ve vlastnictví Města Znojma zapsaném na LV č. 10001, pro katastrální území Oblekovice. Spolu s pozemkem pod zastavěnou částí domu, parcelní číslo 92/1, jsou užívány v jednotném funkčním celku a pronajímány také pozemky parcelní číslo 92/2 (opět vlastník Město Znojmo) a parcelní číslo 93/2 (vlastník ČR). Dle informací nájemníků, tedy rodičů vlastníka, činí nájem za užívání pozemků 2 000,00 Kč ročně. Pozemky byly nabídnuty vlastníku stavby k odkupu za cenu 640 000,00 Kč, což on neakceptoval. Výše nájmu a požadovaná cena nejsou ve vzájemné relaci.

### **Kopie katastrální mapy**



pozemek parcelní číslo 92/2, a 93/2, k.ú. Oblekovice, obec Znojmo

### **Obsah ocenění**

- a) Rodinný dům č.p. 135 na pozemku parcelní číslo 92/1, včetně vedlejších staveb v katastrálním území Oblekovice, obec Znojmo
- b) Věcné břemeno doživotního bezplatného užívání části domu č.p. 135

### **11. Popis nemovitých věcí:**

**a) Rodinný dům č.p. 135** na pozemku parcelní číslo 92/1, katastrální území Oblekovice, obec Znojmo  
Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 135 v městské části Oblekovice, obec Znojmo. Původní stavba je starší 100 let, má jedno nadzemní podlaží a je nepodsklepená. V průběhu posledních 30-ti let na domě probíhaly stavební úpravy, které vedly k jeho postupnému rozšíření. Původní okna byla nahrazena plastovými, dům je standardně vybaven, vybavení části domu je v dobrém stavu, stáří cca 15 roků.

Dům je založen na kamenných základech proložených kamenem, dodatečně částečně izolovaných, obvodové stěny zděné tl. do 450 mm, materiál smíšený, nezatepleno. Stropní konstrukce s rovným podhledem spálně, střecha sedlová, dřevěný krov, krytina betonové tašky, klempířské konstrukce běžné z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře do domu jsou původní dřevěné, původní dřevěná okna jsou nahrazena plastovými. Úpravy povrchů fasády běžná cementová omítka, vnitřní omítky běžné vápenné, částečně chybí, obklady v jedné z koupelen I v jedné kuchyni, část obývaná osobami oprávněnými má vybavení v průměrném stavu a běžném provedení. Nášlapné vrstvy podlah dlažby a PVC, koberce na betonovém podkladu.

Za hlavním vstupem do domu se nachází dlouhá chodba, ze které jsou přístupny dvě samostatné bytové jednotky, sociální zázemí jedné z bytových jednotek a veranda navazující na nádvoří za domem. První bytová jednotka ležící od vstupní chodby vlevo má velikost 3+1, nachází se v původní části domu, sestává z průchozí kuchyně vybavené klasickou kuchyňskou linkou, z této je dále přístupná koupelna sdružená s WC a tři další, z toho dva průchozí pokoje. Tyto prostory jsou vázány věcným břemenem.

Druhá bytová jednotka od vstupní chodby vpravo se nachází v později přistavěné části domu, samostatné WC a koupelna jsou přístupné ze společné chodby, vstup do místností bytu ze společné chodby opět do průchozí kuchyně s jídelním koutem, dále navazuje jeden průchozí a dva neprůchozí pokoje. Tato bytová jednotka je v nedokončeném stavu, kromě částečně chybějících vnitřních omítek chybí například také veškeré vnitřní dveře včetně zárubní, obklady, vybavení je provizorní.

U vstupu na dvůr je situovaná technická místnost s plynovým kotlem, který je napojen na okruh ústředního teplovodního vytápění společný pro obě bytové jednotky. Každá jednotka má samostatně zajištěn ohřev teplé vody pomocí elektrického bojleru. Veškeré napojení na inženýrské sítě je jednotné pro celý dům.

Součástí hlavní stavby je také přístavek z plochou střechou sloužící jako kůlna, je do něj zavedena pouze elektrická energie.

Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí - elektrické energie, kanalizace svedená do obecního řádu, plynová přípojka. Dům má vlastní studnu jako zdroj pitné vody. Vytápění ústřední pomocí plynového kotle. Kuchyně jsou vybaveny plynovými sporáky, ohřev vody elektrickými bojlerů. Dále zde najdeme zpevněné plochy kolem stavby, oplocení – plechový plot ze strany od ulice s brankou, zpevněné parkovací stání, vedlejší stavby: sklep, a dva dřevěné přístřešky.

***Oceňovaný dům obsahuje dva byty typu 3 + 1 každá s příslušenstvím a další společné prostory. Příslušenství stavby tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy kolem domu, oplocení a tři vedlejší stavby.***

### ***Při prohlídce byly zjištěny následující vady a nedodělky:***

Venkovní omítka je na několika místech poškozena. Viditelné známky vztlínání zemní vlhkosti do stavby, známka porušené nebo chybějící hydroizolace stavby. V jedné z bytových jednotek viditelně nedokončená rekonstrukce, chybí částečně vnitřní omítky, obklady, dveře včetně zárubní, vybavení. Nosné prvky krovu dle informace uživatelů domu jsou na pokraji životnosti, stejně tak záklop stropu, což je z fotodokumentace jednoznačně patrné. Dům je užíván, ač jeho stav je zhoršený, byly na něm provedeny stavební úpravy, například výměna oken, modernizace části vybavení, ale nebyly kompletně dokončeny.

### ***Vedlejší stavby***

Na pozemcích, užívaných spolu se stavbou č.p. 135 parcelní číslo 92/2 a 93/2 se nachází několik staveb, které

tvoří příslušenství rodinného domu č.p 135. Jedná se o dřevěnou kůlnu postavenou v jihovýchodním rohu pozemku 92/2, přístřešek nad pozemkem 93/2 (vlastník ČR) a samostatný sklep zbudovaný v těsné blízkosti domu na pozemku 92/2. Vedlejší stavby jsou v průměrném až zhoršeném technickém stavu a budou oceněny spolu se stavbou hlavní, i přes to že jsou součástí pozemků, které nejsou ve vlastnictví majitele domu č.p. 135, jsou však ze stavbou užívány jejími obyvateli.

#### **b) Věcné břemeno**

Na výše jmenované nemovité věci a jejím příslušenství vázne věcné břemeno doživotního a bezplatného užívání části budovy. Věcné břemeno bytu je definováno notářským zápisem (23.6.2008) následujícím způsobem:

„.....Účastníci se dále dohodli, a to manželé Josef Toman a Kristina Tomanová oba jako oprávnění z práva odpovídajícího věcnému břemenu a obdarovaný Josef Toman jako povinný z práva odpovídajícího věcnému břemenu, že zřizují, jako věcné břemeno, právo doživotního a bezplatného užívání budovy č.p. 135 v části obce Oblekovice, způsob využití bydlení, na pozemku parcelní číslo 92 v katastrálním území Oblekovice, obec Znojmo, pro oprávněné manžele Josefa Tomana a Kristinu Tomanovou v tomto rozsahu: Oprávnění mají právo po dobu svého života **výlučně užívat samostatnou bytovou jednotku 3+1 nacházející se po příchodu do domu vlevo.** Společně s vlastníkem nemovitosti mají právo využívat verandu, předsíň, kotelnu, půdu, vedlejší stavby ve dvoře, studnu, zemní sklep ve dvoře a za tímto účelem mají právo volného pohybu po domě č.p. 135 a dvoře. Rovněž mají právo v užívaných prostorách přijímat návštěvy podle vlastního uvážení a právo chovat hospodářské zvířectvo.....“

Osoby oprávněné z věcného břemene potvrdily, že vlastník se v domě nezdržuje a že práva z věcného břemene jsou vykonávány v plném rozsahu. Dále uvedly že nájemní vztah k pozemkům, které jsou se stavbou využívány, je sjednán mezi manžely Josefem a Kristinou Tomanovými a Městem Znojmo, nikoli s vlastníkem stavby.

#### **B. Posudek:**

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny podílu na posuzovaném souboru nemovitých věcí, je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

*„...obecnou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti....“*



1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

**a) Rodinný dům čp. 135 včetně příslušenství, Oblekovice, obec Znojmo**

Výměry pro ocenění **OP (obestavěný prostor)** =  $(151,67 \cdot 2,7) + (151,67 \cdot 2 \cdot 0,5) + (52,02 \cdot 2,7) = \underline{701,63 \text{ m}^3}$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 135				
Obec			Znojmo	
Katastrální území			Oblekovice	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		33 805
Kraj			Jihomoravský	
Základní cena		příloha č. 24	ZC	Kč/m2
Obestavěný prostor			OP	m2
				2 036,00
				701,63
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 20a, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	III.	samostatně stojící	0,00
2	Provedení obv. stěn	I.	zdivo smíšené	-0,08
3	Tl. obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	II.	hodnota 1	0,01
5	Napojení na veř. síť	IV.	kompletní, vlastní studna	0,08
6	Vytápění	III.	ústřední, plynový kotel	0,00
7	Zákl. příslušenství	III.	úplně standardní, násobné	0,05
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby	III.	vedlejší stavby do 25 m2	0,05
11	Pozemky	I.	bez pozemku	-0,01
12	Jiné kritérium	II.	nedokončená vnitřní rekonstrukce	-0,05
				0,05
	Stáří stavy	80	s = $1 - 0,005 \cdot y$	0,60
13	Stav	IV.	nutné opravy - krov, hydroizolace	0,65
			Iv	0,41
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	I.	město pronajímá pozemek	-0,03
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	I.	věcné břemeno, pozemek obce	-0,04
5	Ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné	1,00
			It	0,87
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční nad 2000 obyvatel	1,00
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,04
3	Poloha v obci	III.	okrajová část obce	-0,05
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost	II.	částečně dostupná	-0,01
6	Dopravní dostupnost	VII.	příjezd po zpevn., dobré parkování	0,01
7	Hromadná doprava	III.	zastávka MHD do 200 m od domu	0,02
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez vlivů	0,00
			Ip	1,01
Cena nemovitosti celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip				514 020,52

**b) vyčíslení práva doživotního bydlení a užívání**

Předmětem ocenění je hodnota věcného břemene – doživotní užívání bytové jednotky v rodinném domě, dům přitom obsahuje byty dva, druhý je nedokončený. Ovšem ani byt, jež je zatížen věcným břemenem, nelze zařadit do bydlení první kategorie. Poškozené podhledy avizují poškozený krov, navlhle stěny, estetické i technické vady na konstrukcích HSV i PSV. Pronájem bytů v místě je obvyklý, v nabídce najdeme hned dvě inzerce, je nutno přiznat, že se jedná o pronájem bytů první kategorie a za byt typu 2 + 1 je požadováno měsíční nájemné cca 5.000,00 Kč. Jakkoliv v posuzovaném případě se jedná o byt typu 3 + 1 je nutno při stanovení dosažitelného nájmu zohlednit špatnou dispozici místností – průchozí pokoje, obecně zhoršený stav stavby a tak dosažitelné nájemné reálně je možno uvažovat v maximální výši 3.000,00 Kč/měsíc.

Za toho předpokladu pak hodnota věcného břemene dosahuje při výpočtu metodou dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění následující výše:

*Dosažitelný roční nájem za užívání:*

Byt v RD	12*3.000,00 Kč/měsíc	36.000,00 Kč
Celkem		36.000,00 Kč

#### Stanovení hodnoty věcného břemene

Hodnota věcného břemene		
Uvažována výše ročního užítku		36.000,00 Kč
Počet let užívání dle smlouvy		Doživotně
Počet let užívání uvažovaný pro výpočet	§ 16b odst.4.	10
<b>Hodnota věcného břemene</b>		<b>360.000,00 Kč</b>

#### Administrativní cena dle cenového předpisu č. 199/2014 Sb. - rekapitulace cen objektů:

a) rodinný dům č.p. 135, k.ú. Oblekovice	=	514 020,50 Kč
b) hodnota věcného břemene	= -	360 000,00 Kč
Administrativní cena ke dni ocenění po odečtu VB	=	154 020,50 Kč

<b>Administrativní cena nemovité věci dni ocenění po odečtu VB</b>	<b>=</b>	<b>154 020,00 Kč</b>
--	----------	----------------------

## 2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Předmětem ocenění je rodinný dům obsahující dva byty typu 3 + 1 s příslušenstvím postavený v městské části Oblekovice, jež je součástí obce Znojmo. Objekt má v docházkové vzdálenosti zastávku MHD, která je přístupem k veškeré infrastruktuře města Znojma. Před domem se nachází parkovací stání. K domu však nenáleží pozemky, tyto jako takové město současnému vlastníkovy nabízelo k odkupu za částku 640 000,00 Kč. K převodu nedošlo a roční nájemné za užívání ploch ve funkčním celku bylo stanoveno a je v současné době hrazeno městu ve výši 2.000,00 Kč/rok. Je zde zřejmý nepoměr mezi cenou požadovanou a nakonec stanoveným nájemným za užívání.

Víc jak sto let starý dům přistavovaný metodu lepení vlaštovčího hnízda je dnes rozsáhlou, nedokončenou stavbou s mnohými technickými závadami. V zásadě nejlepší metodou by bylo objekt rekonstruovat tak zásadně, že by z jeho současných konstrukcí nic nezůstalo. To by ovšem vlastník pozemku určitě neodsouhlasil. Navíc reálně vzato polovina domu je vázána právem užívání subjektem třetím, tj. ani vlastníkem stavby ani vlastníkem pozemku, navíc nájemní smlouva na pozemky je uzavřena nikoliv mezi vlastníkem stavby ale s osobami oprávněnými z věcného břemene a vlastníkem pozemku. Tedy ani tato práva (užívání pozemků na základě nájemní smlouvy) nejsou oceňovány, neboť vlastníku stavby nenáleží. Tyto vstupní fakta mají zásadní vliv na výslednou cenu nemovité věci. Zprvu jednak nahlédneme do nabídek realitního trhu v místě.

Nabídka domů v lokalitě Oblekovice je poměrně velká, v samotné městské části se prodává více než pět dalších nemovitostí typu rodinného domu, srovnatelné provedením, stářím či stavem jsou domy dva:

**Příklad 1.:** „Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 se zahradou v části města Znojmo-Oblekovice. Celková plocha nabízené nemovitosti je 289m<sup>2</sup>. V domě naleznete větší chodbu, dvě ložnice, posilovnu, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou a koupelnu. Dům má také sklep a zahradu s posezením. Je zde zavedena elektřina, plyn, voda a připojení k internetu. Parkování je možné přímo před domem.“





#### Prodej rodinného domu 100 m<sup>2</sup>

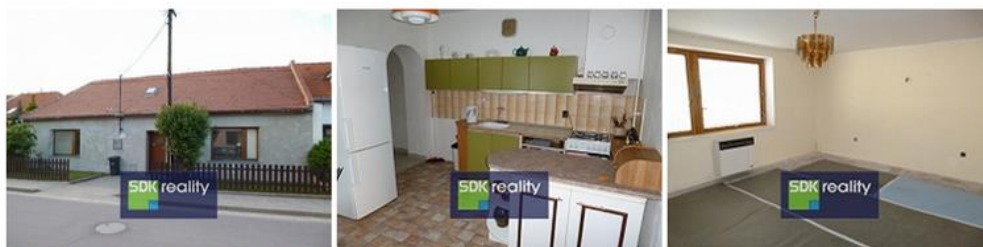
Znojmo - Oblekovice, okres Znojmo

1 000 000 Kč



Tento dům je menší než posuzovaná stavba. Stáří nabízeného domu je srovnatelné s domem posuzovaným objektu, jedná se však o objekt v na první pohled lepším technickém stavu. Stavba je pak součástí pozemku, který je rovněž na prodej.

**Příklad 2.:** „Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 ve Znojmě - Oblekovicích. Dům se skládá z kuchyně a čtyř pokojů, chodby, koupelny a WC. Dále dvě dílny, sklep na zeleninu, kryté posezení, garáž, dvůr a zahrada se zadním vjezdem. Vytápění WAFkami, voda z vlastní studny. Dům je v dobrém stavu, částečná rekonstrukce žádoucí. Plocha pozemků 725,0 m<sup>2</sup>.



#### Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>

Znojmo - Oblekovice, okres Znojmo

1 800 000 Kč



Stavba srovnatelná s první inzercí, plocha pozemků podstatně větší. Inzerce definuje objekt jako „k rekonstrukci“, přičemž se zdá, že budova je v mírně lepším stavu, než dům posuzovaný. Opět cena zahrnuje i pozemky. Ač citované dvě nabídky se vzájemně příliš neliší, požadované ceny se za bezmála stejné zboží liší

zásadně. V prvním případě za dům v lepším stavu je cena požadovaná podstatně nižší, než za dům před rekonstrukcí s větším pozemkem.

Je zřejmé, že v dané lokalitě nabídka značně převyšuje poptávku, další inzerce pak prezentují nadstandardní domy za nadstandardní ceny nad 3 mil. Kč. Proto jediným způsobem jak zaujmout případné kupce je atraktivní cena. Tuto taktiku prezentuje inzerce v příkladu č. 1, ovšem ani zde, díky technickému stavu objektu a malému pozemku, se zatím kupec nenašel.

Posuzovaný případ je ještě složitější. Předmětem ocenění nejsou pozemky ba ani nájemní vztah k nim, ten náleží osobám z věcného břemene, které současně mají právo doživotního bydlení v bezmála polovině domu s tím, že ač se jedná o samostatnou bytovou jednotku je tato s druhou částí domu spjata jednak užíváním společných prostor a prostranství, společným systémem vytápění, společnými měřiči dalších medií – elektřina, plyn (voda je čerpána z vlastní studny), platba stočného je pak pravděpodobně vyměřována na základě počtu obyvatel v domě. Hodnota věcného břemene má definovat částku, za kterou by osoby oprávněné z věcného břemene dožily v obdobném prostoru, v našem případě v bytě typu 3 + 1 ve zhoršeném stavu. Právo užívání pozemků se zde nepříčí, to je definované nájemným mezi oprávněnými z věcného břemene a Městem Znojmem. Navíc, ač průměrný věk obyvatel ČR se stále zvyšuje, zákonem stanovený výpočet hodnoty věcného břemene se omezuje na dobu deseti let. Výpočtem stanovená hodnota věcného břemene činí v posuzovaném případě 360.000,00 Kč. Našly by za toto odstupné oprávnění z věcného břemene nájem důstojného bytu v místě na dobu do konce svých dnů? V místě pravděpodobně ne. V jiném místě Jižní Moravy určitě ano.

Předmětem ocenění je tedy vlastnické právo k domku na cizím pozemku bez nájemního práva k ploše pod stavbou včetně ploch ve funkčním celku, stavba není kompletně dokončená a některé její konstrukce jako celek vykazují havarijní stav. Dům obsahuje dva byty, jednotka v mírně lepším technickém stavu je vázána věcným břemenem, byt, jež je k dispozici není stavebně dokončen a to dosti zásadním způsobem. Obě jednotky pak mají provázány inženýrské sítě. Při takové bilanci je nutno předeslat, že objekt bude jen velmi těžko prodejný a pravděpodobně jeho šance na volném trhu se nezvýší ani při stanovení velmi nízké ceny.

Na základě výše uvedeného určuji obvyklou cenu posuzované nemovité věci metodou srovnání a analýzy situace ve výši

<b><i>Cena nemovité věci určená srovnáním (zaokrouhleno) po odečtu hodnoty VB</i></b>	<b><i>180 000,00</i></b>
<b><i>Kč</i></b>	

### **C. Závěr:**

Administrativní cena nemovité věci po odečtu hodnoty VB.....	154 020,00 Kč
Cena nemovité věci určená srovnáním a rozбором situace po odečtu VB.....	180 000,00 Kč

**Obvyklou cenu** posuzované nemovité věci, tj. **rodinného domu č.p. 135**, na pozemku parcelní číslo 92/2 dle **LV č. 450** vedeného pro katastrální území Oblekovice, obec Znojmo, okres Znojmo, **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. určuji ve výši:**

**180 000,00 Kč**

**Slovy:** jednoosmdesát tisíc korun českých

Obvyklá cena věcného břemene na nemovité věci váznoucího činí 400.000,00 Kč, slovy: čtyřistatisíckorunčeských

V Otrokovcích, dne 15. května 2015

Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

#### Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 5868 - 98/2015 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 91/15.

#### **Mapové přílohy posudku:**



*Pobled na rodinný dům č.p. 135, městská část Oblekovice, obec Znojmo.*

#### **Fotodokumentace:**





*Pohled z ulice na rodinný domu č.p. 135 k.ú. Oblekovic, obci Znojmo, hlavní vchod do domu.*



*Pohled na dům ze zahrady, dvorní část je seskládaná z různých nepromyšleně na sebe navazujících částí*





*Vedlejší stavby na přilehlých, cizích pozemcích.*



*Dvůr za domem*



*Technická místnost s plynovým kotlem*





*Koupelna bytové jednotky 1.*



*WC bytové jednotky 1.*



*Kuchyně bytu 1.*



*Pokoje bytu 1. s viditelnými nedodělkami*



*Kuchyně bytu 2 – zatíženo VB*



*Koupelna s WC bytu 2 – zatíženo VB*

**List vlastnictví:**

### Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	450
Katastrální území:	<a href="#">Oblekovice [708615]</a>

Zobrazení v mapě

#### Vlastníci, jiní oprávnění

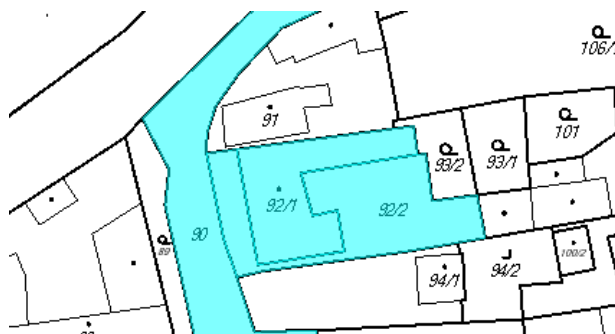
Vlastnické právo
Toman Josef, Oblekovice 135, 67181 Znojmo

#### Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

#### Stavby

Číslo
<a href="#">Oblekovice č.p. 135</a> , na pozemku p.č. <a href="#">92/1</a>



Pozemky ve vlastnictví Města Znojma, k.ú. Oblekovice  
Parcela číslo 93/2 náleží České republice

### Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 135
Obec:	<a href="#">Znojmo [593711]</a>
Část obce:	<a href="#">Oblekovice [108618]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Oblekovice [708615]</a>
Číslo LV:	<a href="#">450</a>
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">92/1</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení



+ Informace z RÚIAN

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Toman Josef, Oblekovice 135, 67181 Znojmo	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání