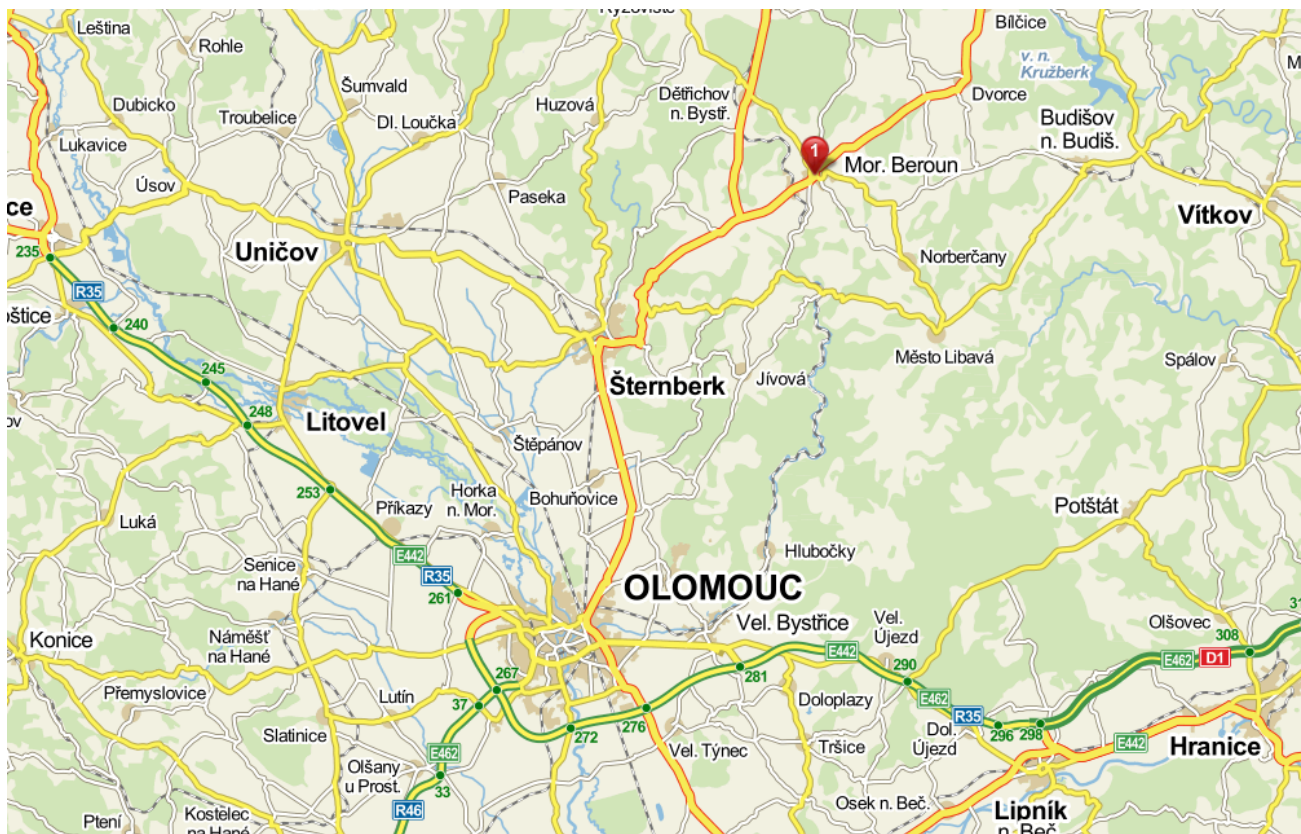


Znalecký posudek č. 5589 – 29/2014

o obvyklé ceně nemovitostí – **pozemku parcelní číslo 1051**, na kterém stojí **objekt bydlení čp. 226** včetně této stavby a jejího příslušenství a **pozemku parcelní číslo 1052** v katastrálním území Moravský Beroun, obci Moravský Beroun, okrese Olomouc



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 B r n o

Objednávka ze dne 24.2.2014

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitostí pro dražbu

Podle stavu ke dni 1.3. 2014 (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 v písemné formě a 1 x na CD.

V Otrokovcích, dne 3. března 2014

A. Nález

1. Úvod

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

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – pozemek parcelní číslo 1051 - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba – objekt bydlení čp. 226 včetně této stavby a pozemek parcelní číslo 1052 – zahrada v katastrálním území Moravský Beroun, obci Moravský Beroun, okrese Olomouc.

2. Informace o nemovitosti :

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 266 01 Beroun – Město, Opavská 226
<i>Kraj</i>	: Olomoucký
<i>Okres</i>	: Olomouc
<i>Obec</i>	: Moravský Beroun
<i>Katastrální území</i>	: Moravský Beroun

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 1. března 2014 znalcem za účasti nájemce paní Gebauerové

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Moravský Beroun, LV č. 639 ze dne 4.2.2014,
- 2) místní šetření znalce dne 1. března 2014, fotodokumentace,
- 3) kopie katastrální mapy bez identifikace,
- 4) databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí,
- 5) informace realitních kanceláří o prodeji a nájmu obdobných nemovitostí

5. Použitá literatura :

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004

6. Metody zjištění hodnoty:

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí „obvyklou (tržní) cenu nemovitostí“. Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

V rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998 je mj. uvedeno:

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě,

rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“, vypracovanými na ÚSI VUT v Brně):

Administrativní cena

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

Výnosová cena

Výnosová cena vyjadřuje hodnotu nemovitosti ve vazbě na její schopnost vytvářet výnos (zisk). K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu (příjmy - náklady) odpovídající kapitalizační mírou, zohledňující stav na kapitálovém trhu a rizika spojená s pronajímáním nemovitosti. Výnosové ocenění je při tom založené na předpokládaných čistých výnosech (zisku) z pronájmu nemovitosti za přiměřené a za daných podmínek dosažitelné nájemné. Výnos musí odpovídat stavu objektu a možnému využití, v případě optimalizace je třeba výnos upravit o nutné náklady na stavební úpravy. Tato metoda nebude aplikována, posuzovaný objekt tento týden opouštějí poslední nájemci, neboť technický stav stavby neumožňuje její trvalé užívání.

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. Je třeba vycházet z průzkumu trhu a znalostí srovnatelných realizovaných prodejů.

Obvyklá cena

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

7. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 639 je

***pan Jan Tláškal, nar. dne 5.5.1983
bytem 753 01 Hranice I – Město, Hromůvka 1876***

vlastníkem oceňovaných nemovitostí – pozemku parcelní číslo 1051 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 437,0 m² se stavbou čp. 226 – objekt bydlení včetně této stavby a pozemku parcelní číslo 1052 – zahrada o výměře 207,0 m² v katastrálním území Moravský Beroun, obci Moravský Beroun, okrese Olomouc.

8. Přírodní katastrofy :

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně.

9. Radonové riziko :

Není posuzováno.

10. Věcná břemena, zátěže, rozpor mezi evidenčním a faktickým stavem :

K nemovitostem se nevazí žádná věcná břemena. Na LV je evidován finanční závazek – zástavní právo smluvní – ten se do výsledné ceny nepromítá. Poslední nájemci odcházejí, k domu se tedy již neváže žádný nájemní vztah.

11. Základní popis:

11.1. Poloha a základní údaje

Městečko Moravský Beroun je součástí okresu Olomouc a náleží pod Olomoucký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Šternberk. Obec Moravský Beroun se rozkládá asi dvacet devět kilometrů severovýchodně od centra Olomouce a patnáct kilometrů severovýchodně od města Šternberk. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Osídlení tohoto malého města dosahuje počtu 3134 obyvatel. Moravský Beroun se dále dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Čabová, Moravský Beroun, Nové Valteřice, Ondrášov a Sedm Dvorů.

Pro děti školního věku mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Moravský Beroun má ordinaci jeden praktický lékař a dva stomatologové. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Oceňovaná stavba leží nedaleko hlavního náměstí Moravského Berouna a to na sever od něho na ulici Opavská, terén je silně svažitý, příchod a i příjezd na pozemek parcelní číslo 1051 je z ulice Pasterní, jednosměrné svažité cestičky dlážděné žulovými kostkami. Vzhledem ke svažitému terénu v místě je dům částečně do terénu zapuštěn, a to část jeho 1. NP. podlaží, takže z ulice Opavská stavba činí dojem dvoupodlažní. Vstup je ale na úrovni 1. NP. a je situován v severovýchodním průčelí, jedná se o jediný vstup do objektu. V tomto podlaží najdeme zázemí stavby, ve 2. a 3. NP. pak byty, které objekt obsahuje celkem čtyři.

Stavba je napojená na veřejný vodovod, odvod splašků do kanalizační sítě města, do objektu je dovedena elektrická energie 230/400 V, plyn v místě je, objekt napojen není.

11.2. Dopravní dostupnost

Objekt je dopravně dostupný přímo z uličky Pasterní, ta je jednosměrná směr jih – sever, velmi strmá a úzká, ale umožňuje dojezd osobním automobilem do garáží, které jsou postavené u stavby hlavní. Problémy jsou především v zimních měsících.

11.3. Účel využití

Stavba byla naposledy užívána k trvalému bydlení, nájemníci dům postupně opouštěli z důvodu jeho technického stavu.

11.4. Pozemky

Předmětem ocenění je pozemek, na kterém stojí stavba hlavní i obě garáže, část parcely, jež není zastavěná slouží jako manipulační plocha před domem. Pozemek zahrady je užíván ke svému účelu.

Pozemky dle LV č. 639 jsou užívány v souladu s evidencí. Terén v místě silně svažitý sklon k severovýchodu.

Kopie katastrální mapy



Posuzované pozemky p.č. 1051 a 1052, na prvním z nich stojí objekt čp. 226, k.ú. a obec Moravský Beroun

Výčet oceňovaných nemovitostí

A/ pozemky parcelní číslo 1051 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo 1052 - zahrada v k. ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okres Olomouc,

B/ objekt čp. 226 na pozemku parcelní číslo 1051 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství – dvou garáží, venkovních úprav v k. ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okres Olomouc

12. Popis nemovitostí

A/ pozemky parcelní číslo 1051 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo 1052 - zahrada v k. ú. Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okres Olomouc,

Předmětem ocenění je zastavěná plocha, na jejíž velké části stojí posuzovaný objekt čp. 226 i dvě garáže u domu, předmětem ocenění je i navazující zahrada, vše ve funkčním celku. Vzhledem k velkému spádu terénu je mezi parcelami opěrná stěna a ze stavební plochy na rovinnou zahradu vedou venkovní betonové schody. Plochy jsou oplocené, v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě. V obci není zpracovaná cenová mapa stavebních pozemků.

B/ Stavba čp. 226 – objekt bydlení na pozemku parcelní číslo 1051 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Moravský Beroun je užíván v souladu s evidencí, ač se postupně vyklízí. Budova byla postavená před více jak osmdesáti léty, za dobu své existence byla i opravována a modernizována, ke dni ocenění je opět ve stavu před celkovou rekonstrukcí. To je důvod, proč dům opouštějí i nejtříšší nájemníci. V nejbližších dnech volně přístupný a opuštěný objekt se může stát obětí devastace vandalů.

Dispoziční řešení stavby čp. 226

Třípodlažní objekt zastřešený valbovým krovem má jediný vstup situovaný v severovýchodním průčelí na úrovni 1. NP. podlaží. Od vstupních dveří vlevo vede schodiště do vyšších podlaží, všechny prostory v úrovni tohoto podlaží slouží jako doplňkové k bydlení, ovšem najdeme zde nejenom skladovací prostory, kotelnu s kotlem na tuhá paliva a uhlenu či jednotlivé sklepní kóje k bytům, ale i samostatné WC a sprchový box v hlavní chodbě tohoto podlaží, které sloužilo v době největší slávy stavby uživatelům přilehlé zahrádky, kde svou část obdělávali všichni uživatelé jednotlivých bytů v domě. Stáří domu lze nejlépe demonstrovat v tomto podlaží, velká výška podlaží a klenbové stropy.

Do druhého a třetího nadzemního podlaží vedou betonové atypické schody, v každém patře najdeme dva byty, vždy jeden velký o ploše větší než 100,0 m² a jednu malou garsoniéro. Půdní prostor je prázdný, přístupný ocelovými dvířky na mezipatře nad 3. NP., nájemníci prostor využívali k sušení prádla.

Konstrukční řešení stavby čp. 226

Oceňovaná stavba je zděná, tl. stěn i nad 450 mm. Objekt je založen na kamenných základových pásech, izolace proti spodní vodě chybí, stropní konstrukce nespálne, valby nebo rovné podhledy, dřevěný trámový strop s podbitím a záklopem je nad 3. NP. Střešní konstrukce dřevěná, tvar střechy krov s valbami, krytina eternit. Okna v budově jsou dřevěná, deštěná, více jak padesát let stará, ve velmi špatném stavu. Dveře různorodé podle doby stavby – dřevěné v dřevěných ale i kovových zárubních, plechové dveře na půdu. Povrchy stěn omítky, v sociálních zázemích příslušené obklady. Nášlapné vrstvy podlah různorodé, v sociálních zázemích dlažby, jinak většinou PVC, povrch schodiště beton, prostory v 1. NP. převládá beton, často při chůzi se podklad pod PVC prohýbá.

Ve všech bytech jsou torza kuchyňských linek, sporáky chybí, všechny koupelny mají vanu nebo sprchový box, větší byty obojí, umyvadlo, dále je v každém bytě splachovací WC. V domě jsou dva funkční bojler na ohřev TUV s tím, že jenom velký byt ve 3. NP. má svůj vlastní bojler, druhý ohřívač je umístěn ve vstupních chodbě v 1.NP. a slouží třem bytům, kapacita naprosto nedostačující. Systém vytápění je ústřední, kotel na tuhá paliva v 1. NP. dům není schopen vytopit, ač v systému je čerpadlo, stáří kotle je značné.

Stavebně – technický stav stavby čp. 226

Hlavním rysem stavby jsou devastace, plíseň, chybějící údržba, celková zanedbanost. Stavba má nejhorší tepelné technické parametry a to především díky oknům, v zásadě nefunkčnímu topení a špatné tepelné izolační vlastnosti obvodového pláště stavby. Kombinace těchto skutečností způsobují tak rozsáhlé plísně, že útek posledních nájemců je zcela na místě. Veškeré instalace v domě a to jak elektro, vody, topení jsou ve stavu nezpůsobitelném bezpečného provozu, vybavení sociálních zázemí sice v objektu najdeme, ale problém je s armaturami, kuchyňské linky vypadají dobře jen na fotografiích. Energetická náročnost stavby je spojená rovněž

s velmi vysokými stropy, světlé výšky ve všech podlažích přesahují 3,5 m. Objekt vyžaduje důkladnou rekonstrukci a revizi vybavení, což je spojeno se značnými investicemi.

Příslušenství stavby čp. 303

Mimo přípojek inženýrských sítí – vody, kanalizace, elektřiny je na části pozemku parcelní číslo 1051 postavená dvojgaráž, objekt převážně z kotovice je schopen sloužit svému účelu. Z venkovních úprav na místě zjištěných budou oceněny zpevněné plochy, oplocení, brána, branka, schody předsazené betonové a opěrná stěna.

B. Posudek

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

ad A/ pozemky parcelní číslo 1051 a 1052, k. ú. Moravský Beroun

Pozemek parcelní číslo 1051, 1052				
Obec				Mor. Beroun
Katastrální území				Mor. Beroun
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2013		3 134
Kraj		Olomoucký		
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		2 250,00
Plocha pozemků		P m2		644
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	II.	do 5000	0,85
O2	Význam obce	III.	ostatní města	0,85
O3	Poloha obce	V.	ostatní	0,80
O4	Tech. infrastruktura	I.	kompletní	1,00
O5	Dopravní obslužnost	III.	vlak i autobus	0,90
O6	občanská vybavenost	III.	základní	0,95
	Základní cena pozemku		ZC	1111,9275
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	výrazně nižší poptávka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	IV.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	III.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV.	zanedb. nebezpečí	1,00
It				0,94
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Svažitost	I.	nad 15 % SV	-0,04
2	Základové podmínky	III.	neztižené podmínky	0,00
3	Ochranná pásma	I.	mimo ochranná pásma	0,00
4	Omezení užívání	I.	bez omezení	0,00
5	Geometrický tvar	II.	tvar bez vlivu	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Io				0,96
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 4 příloha č. 3 vyhlášky				
2	Zástavba v okolí	I	rezidenční	1,02
7	Doprava	III.	do 1000	-0,05
10	Nezaměstnanost	I.	vyšší než průměr v kraji	-0,02
11	Vlivy neuvedené	I.	složitý přístup pro větší vozidla	-0,20
Ip				0,75
Cena pozemku CP = ZC*It*Io*Ip jednotková				Kč/m2
				752,55
Cena pozemku celkem: P x CP				Kč
				484 643,83

ad B/ Stavba čp. 226 umístěná na pozemku parcelní číslo 1051 v k. ú. Moravský Beroun

Průměrná výška podlaží: **PVP = 3,95 m**
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: **PZP = 194,88 m²**

Obestavěný prostor : **OP = (194,88*13,5) = 2.543,18 m³**

budova typu K

Opotřebení stavby bude uvažováno ve výši 70 % z nákladové ceny.

Budova čp. 226 na pozemku parcelní číslo 1051, k.ú. Moravský Beroun				tab. č. 1	
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.12.2..1			typ	K	
Základní cena dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky			ZC	Kč/m2	2 150,00
Obestavěný prostor budovy			OP	m3	2 543,18
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/194,88	K2	-	0,95387
Koeficient průměrné výšky podl.		2,1/3,95 + 0,3	K3	-	0,83165
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,112
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	kamenné neizolované	P	0,06000	0,02760
2	Svislé konstrukce	zděné	S	0,18800	0,18800
3	Stropy	nespalné i klenby	S	0,08200	0,08200
4	Zastřešení	krov	S	0,05300	0,05300
5	Krytiny střech	eternit, špatný stav	P	0,02400	0,01104
6	Klempířské konstrukce	kompletní	S	0,00700	0,00700
7	Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	0,06900	0,06900
8	Úprava vnějších povrchů	omítka	S	0,03100	0,03100
9	Vnitřní obklady keramické	v koupelnách	P	0,02100	0,00966
10	Schody	betonové	S	0,03000	0,03000
11	Dveře	na bázi dřevní hmoty, rozbité	P	0,03200	0,01472
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	deštěná rozbitá	C	0,05400	0,00000
14	Povrch podlah	různorodé, poškozené	P	0,03100	0,01426
15	Vytápění	chybí	C	0,04700	0,00000
16	Elektroinstalace	230 V havarijní	C	0,05200	0,00000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	0,00400
18	Vnitřní vodovod	SV i TUV	S	0,03300	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,03200	0,03200
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,00400	0,00000
21	Ohřev teplé vody	elektrický bojler	S	0,02100	0,02100
22	Vybavení kuchyní	zdemolované zbytky linek	C	0,01800	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	nejistá funkčnost	P	0,03800	0,01748
24	Výtahy	chybí	-	0,01300	0,00000
25	Ostatní	chybí	-	0,05600	0,00000
26	Instalační prefa jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem				1,00000	0,64476
Koeficient vybavení stavby			K4	-	0,64476
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m2	2180,83

Výpočet ceny stavby			
Výchozí cena stavby	CN	Kč	5 546 243,24
Odpočet na opotřebení 67 %	O	Kč	- 3 882 370,27
Cena budovy ke dni ocenění	CC	Kč	1 663 873,0

Hodnota příslušenství stavby - venkovních úprav a skladu 5 % z ceny stavby: 83.193,70 Kč

Základní nákladová cena: CNz = 1,747.066,70 Kč

Výsledná nákladová cena stavby: CNz*It*Ip = 1,747.066,70*0,94*1,75 = **1,231.682,00 Kč**

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 441/2013 Sb. - cena nemovitostí celkem:

A/ pozemky p.č. 1051 a 1052, k.ú. Moravský Beroun.....	484 643,80 Kč
B/ stavba čp. 266, k.ú. Moravský Beroun.....	1.231 682,00 Kč
Administrativní cena ke dni ocenění (zaokrouhleno)	1 716 330,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Posuzovaná stavba čp. 226 na pozemku parcelní číslo 1051 - zastavěná plocha a nádvoří včetně venkovních úprav, dvou garáží, pozemku stavebního a zahrady v katastrálním území a obci Moravský Beroun, okrese Olomouc je bytovým domem, je možné, že k tomuto účelu byla i před více jak osmdesáti léty postavená, dle provedení a umístění to mohla být v minulosti i škola. Dnes jsou v objektu vymezeny čtyři byty, ve 2. a 3. NP., na podlaží najdeme vždy jeden velký byt o rozloze nad 100,0 m² a malou garsoniéru. Nejnížší patro pak mimo sklepů, skladů či kotelny s uhlíkem má zbudované WC a sprchový box.

Tržní cena stavby se odvíjí od dvou základních parametrů – umístění a schopnosti být užívána.

Moravský Beroun, jak již je uvedeno výše, patří do lokality Jesenicka, tj. do chudého regionu, kde je velmi málo pracovních příležitostí. Důkazem tohoto tvrzení je skutečnost, že v místě jsou byty o ploše cca 90,0 m² nabízeny za cenu cca 0,5 mil. Kč:

**Prodej, byt 3+1, 90 m²****499 000 Kč za nemovitost**

Cihlová budova, Osobní vlastnictví, 1. podlaží

Moravský Beroun

☆ [Přidat do oblíbených](#)

ty v horším stavu i levněji:

**Prodej, byt 3+1, 70 m²****258 000 Kč za nemovitost**

Cihlová budova, Jiné vlastnictví, 2. podlaží

Komenského, Moravský Beroun

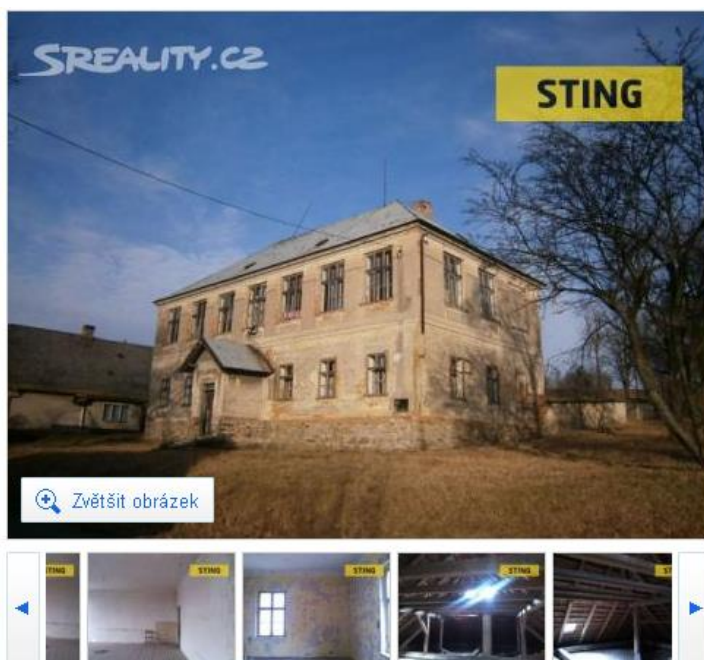
☆ [Přidat do oblíbených](#)

Nájem za atypický stometrový byt v luxusním stavu na hlavním náměstí činí 5.100,00 Kč/měsíc.

Technický stav posuzovaného objektu je ovšem natolik špatný, že odtud utíkají poslední nájemci. Plísňí pokryté stěny, topení na tuhá paliva prastarým kotlem, uhlí si mají nájemníci obstarávat sami, polo rozbité kuchyňské linky bez sporáků, poškozené podlahy, zdevastovaná okna, atd.

Jestliže při dvou velkých a dvou malých bytech doplněných garážemi by byl měsíční výnos z nájmu cca 17.000,00 Kč, za rok je to 170.000,00 Kč, za deset let desetinásobek. Ale investice, která vrátí objekt do užívání bude určitě větší než 2,0 mil. Kč. A faktický pravděpodobný nájem je nutno ponížít o náklady spojené s provozem, běžně se uvažuje se 40 % z hrubého nájmu. Pak roční čistý předpokládaný výnos z nájmu je pouze cca 100 tis. Kč za velkou budovu se značnými provozními náklady.

Hodnota opuštěné budovy každým dnem prudce klesá, bez ohledu na skutečnost, že v teplých měsících stavba tolik netrpí jako v zimě. Byty v domě jsou velmi podobné druhé nabídce uvedené výše. Dovolím si ještě uvést jinou inzerci, která sice nabízí do prodeje stavbu v odlehlé části Moravského Berouna, ale stavba má podobnou kapacitu a srovnatelnou možnost využití:



Prodej, dům rodinný, 600 m²

Celková cena:	290 000 Kč za nemovitost
Adresa:	Nové Valteřice
Datum aktualizace:	18.02.2014
ID zakázky:	73297
Budova:	Cihlová
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	2
Plocha zastavěná:	271 m ²
Plocha užitná:	600 m ²
Plocha podlahová:	550 m ²
Plocha pozemku:	1 057 m ²
Parkovací stání:	Ano
Elektrina:	400V
Doprava:	Silnice, Autobus

Je možné, že i posuzovaný objekt byl v minulosti školou, nasvědčovaly by tomu vysoké stropy a těsné sousedství škol ve městě. Nové Valteřice jsou katastrem města Berouna, ač odděleným, a stavba jen v mírně horším stavu se zde nabízí za necelých 300 tis. Kč. Neúspěšně.

Ve prospěch posuzovaného objektu hovoří jeho umístění v těsné blízkosti hlavního náměstí v obci a taky skutečnost, že stavbu by bylo možno využít k podnikání. Sídlo firem, kanceláře, určitý typ dílenské výroby by zde mohl najít své místo. Bez výměny výplní otvorů, revize instalací a obnovy systému vytápění se ovšem ani tyto provozy do objektu nastěhovat nemohou.

Aby stavba v místě mohla být opět vrácená do užívání nestačí finance, je nutný i záměr na její využití v místě. A nutno dodat, že hlavní konstrukce objektu jsou v překvapivě dobrém stavu.

Na základě zjištěných skutečností určuji cenu nemovitostí – stavby a pozemků - metodou srovnání ve výši

Cena nemovitosti určená metodou srovnání

650 000,00 Kč

C. Rekapitulace

Cena administrativní.....1 716 330,00 Kč
Cena určená srovnáním.....650 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí evidovaných na LV č. 639 vedeném pro katastrální území a obec Moravský Beroun, okres Olomouc, tj. **stavby čp. 226** na pozemku **parcelní číslo 1051** - zastavěná plocha a nádvoří včetně pozemku, zahrady **parcelní číslo 1052** a včetně příslušenství (přípojky inženýrských sítí, venkovní úpravy, dvě garáže) s ohledem na technický stav stavby, její umístění a možnost jejího využití v lokalitě a v souvislosti se současnou situací na trhu s nemovitostmi **vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák.č.151/97 Sb. v platném znění určuji ve výši:**

650.000,00 Kč

Slovy : šestsetpadesát tisíc korun českých

V Otrokovících, dne 3. března 2014

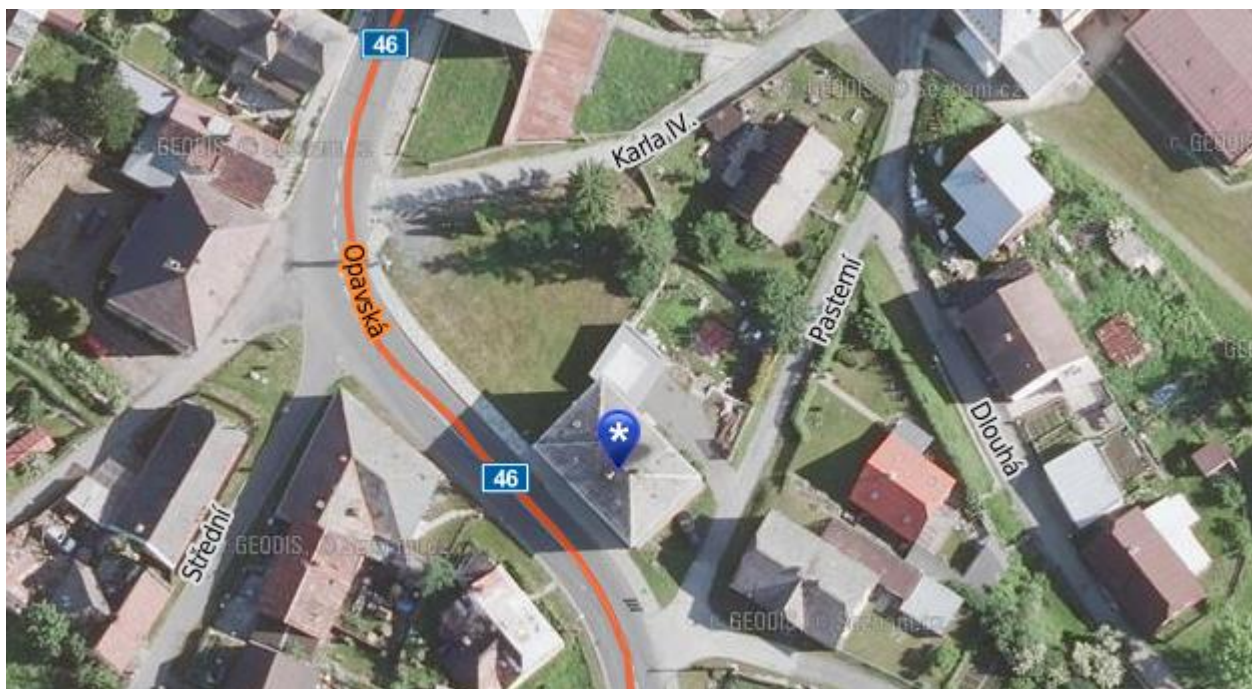
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 čj.: 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 5589 - 29/2014 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 21/14.

E. Letecký snímek



Budova čp. 266 v Moravském Berouně, záběr na sever od objektu

E. Fotodokumentace



Objekt čp. 226 Moravský Beroun, vlastník si zajistil příjem i z reklamy, foto z ulice Opavská

*Přístup a příjezd z malé uličky**výšková úroveň je řešena opěrnou stěnou a schody**část zahrady**kotel na tuhá paliva**schody v domě**prostory v 1. NP., boiler*



plíseň je ve většině prostor



zbytky vybavení kuchyně v jednom z bytů



další vybavení kuchyně



jedna z koupelen



jedno ze samostatných WC



část půdního prostoru

F. Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2014 08:55:03

Okres: CZ0712 Olomouc

Obec: 597678 Moravský Beroun

Kat.území: 699080 Moravský Beroun

List vlastnictví: 639

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Tláškal Jan, Hromůvka 1876, Hranice I-Město, 75301 Hranice		

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1051	437	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Moravský Beroun, č.p. 226, bydlení				
1052	207	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby**Typ stavby**

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Moravský Beroun, č.p. 226 bydlení		1051	

B1 Jiná práva - Bez zápisu**C Omezení vlastnického práva****Typ vztahu**

Oprávnění pro	Povinnost k
---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1 232 000,- Kč s příslušenstvím

Hypoteční banka, a.s., Radlická Parcela: 1051 V-14999/2006-805
 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, Parcela: 1052 V-14999/2006-805
 RČ/IČO: 13584324 Stavba: Moravský Beroun, č.p. 226 V-14999/2006-805

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.12.2006. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 21.12.2006. - - - - -

D Jiné zápisy - Bez zápisu**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 15.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2011.

V-7695/2011-805

Pro: Tláškal Jan, Hromůvka 1876, Hranice I-Město, 75301 Hranice

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1052	85014	207

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
 Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, kód: 805.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.02.2014 09:19:47

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: