

Znalecký posudek č. 5262 – 7/2013

o obvyklé ceně nemovitostí – rodinného domu **čp. 90** na pozemku parcelní číslo st. 51/1 včetně příslušenství a pozemků parcelní číslo **st. 51/1, st. 1203** v katastrálním území **Tlumačov** na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín



Objednatel posudku:

**Mgr. Veronika Tomečková, insolvenční správce dlužníka
pan Jiří Němec
Hostišová 100, IČ: 614 02 826
763 01 Mysločovice
Usnesení č.j. KSBR 26 INS 22795/2011-A-19
ze dne 27.8.2012**

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitostí v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 11.1. 2013 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Eva Hradilová
Moravní 6224
765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné a 1x v elektronické podobě na CD.

V Otrokovicích, dne 16. ledna 2013

A. Nález

1. Úvod

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku insolvenčního správce. 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 určeno, aby s ní byly užívány....**“

Předmětem ocenění jsou nemovitosti – rodinný dům čp. 90 umístěný na pozemku parcelní číslo st. 51/1 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemky parcelní číslo st. 51/1 – zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo st. 1203 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín.

2. Informace o nemovitosti :

Adresa nemovitostí : 763 62 Tlumačov, Masarykova 90
Kraj : Zlínský
Okres : Zlín
Obec : Tlumačov
Katastrální území : Tlumačov na Moravě

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti :

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 11. ledna 2013 znalcem za účasti insolvenčního správce.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Tlumačov na Moravě, LV č. 1472 ze dne 28.8.2012,
- 2) Usnesení č.j. KSBR 26 INS 22795/2011-A-19 ze dne 27.8.2012
- 3) kopie katastrální mapy bez identifikace,
- 4) podklady z archívu MěÚ Otrokovice, Stavebního úřadu,
- 5) místní šetření uskutečněné dne 11.1.2013, během kterého byla pořizena fotodokumentace,
- 6) databáze znalce o prodeji obdobných nemovitostí,
- 7) informace realitních kanceláří o prodeji obdobných nemovitostí

5. Použitá literatura:

- 1) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- 2) Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. platné ke dni ocenění
- 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:

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 (jež 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 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 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: Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny,

zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase. (Pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb., která nezohledňovala prodejnost nemovitostí ve vztahu k trhu, ale vycházela pouze z nákladového hlediska).

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):

Nejprve je provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v platném znění). Toto ocenění je důležité mj. proto, že současný předpis při stanovení ceny nákladovým způsobem používá i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti (resp. tabulkové hodnoty Základní ceny), vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě.

Časová cena

Zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady na pořízení stavby lze zjistit pracně položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (dále jen THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru atp. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. (v platném znění) používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, lze použít cenu zjištěnou podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 387/2011 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 nemovitostí 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.

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 výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje :

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1472 je

**pan Jiří Němec, nar. dne 15.2.1973
bytem 763 01 Mysločovice, Hostišová 100**

vlastníkem oceňovaných nemovitostí – rodinného domu čp. 90 umístěného na pozemku parcelní číslo st. 51/1 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemků parcelní číslo st. 51/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 980,0 m² a parcelní číslo st. 1203 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18,0 m² v katastrálním území Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín.

8. Přírodní katastrofy :

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani povodně.

9. Radonové riziko :

Bylo posouzeno v řízení o změně účelů užívání stavby.

10. Věcná břemena, zátěže :

K pozemku parcelní číslo st. 51/1 – zastavěná plocha a nádvoří se váže věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby na pozemku parcelní číslo st. 1203, je zde umístěná trafostanice. A tak od ní podzemním vedení vedou kabely nízkého i vysokého napětí. Toto věcné břemeno užívání nezastavěné části pozemku parcelní číslo st. 51/1 přímo neomezuje, pravda povrch musí umožnit případné opravy podzemního vedení a tak musí být rozebíratelný. Na LV je dále evidováno zástavní právo smluvní.

11. Základní popis :

11.1. Základní charakteristika

11.1.1. Poloha a základní údaje

Vesnice Tlumačov je součástí okresu Zlín a náleží pod Zlínský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Otrokovice. Obec Tlumačov se rozkládá šestnáct kilometrů severozápadně od centra krajského města Zlína a šest kilometrů severně od Otrokovic. Trvalý pobyt na území této středně velké obce má nahlášeno 2519 obyvatel.

Pro děti, jež jsou ve školní věku, mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a rodiče malých dětí mohou využít mateřskou školu. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Tlumačov má ordinaci jeden praktický lékař. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad a lékárna. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, veřejný vodovod, část obce má i obecní kanalizaci. Vesnicí prochází železnice a je zde i železniční stanice na trase Přerov – Břeclav, zastávka s mezinárodními spoji je ovšem v sousedních Otrokovicích.

Oceňovaná stavba s pozemky leží v samém centru obce, dle historických zdrojů se její stáří liší, některé mluví o 12. jiné o 15. století, původně se snad jednalo o tvrz zvanou též Panský dům, panským sídlem byla stavba nejméně do konce třicetileté války, erb nebyl nikdy nalezen. Někdy v roce 1650 byla stavba upravená na hostinec. Při soupisu komínů v obci v roce 1671 jsou zde na hlášeny dva komíny a stavba je definována jako obydlí s nálevnou. Na dobové mapě z roku 1770 je stavba vyznačená, přitom na mapě z roku 1830 již v současném půdorysu mimo sociální přístavby ve dvoře, jež je z dvacátého století. Objekt je dnes evidován jako památka III. kategorie pod číslem 2099.

V roce 1972 stavba obsahovala školní jídelnu a tři byty. Snad proto dle evidence se jedná o dům rodinný. V roce 1995 byly změnou užívání prostory 1. NP. prohlášeny za restauraci, v roce 1999 byl ve 2. NP. zkolaudován byt.

Při prohlídce stavby zde nacházíme typické prostory dokazující, že stavba byla hostincem, neboť do kamenného sklepa vedou dva šikmé shozy kudy byly koulené sudy. Klenuté kamenné sklepení je jen pod částí současného půdorysu stavby, stěny sklepa jsou suché, není na nich ani náznak plísně tak charakteristické např. pro klenby vinných sklípků.

Nadzemní část objektu je pak členitá, původní objem stavby byl v různých obdobích rozšiřován přístavbami, nástavbami a dalšími úpravami, poslední přístavba do dvora obsahuje sociální zázemí a je z let 1971 – 72. Jisté je, že tak jak původní je sklepení a vnitřní schody do podzemní tak i značná část obvodových stěn a klenutých stropů 1. NP. objektu na místě stojí více jak pět století, velmi stará a to určitě více jak dvě století je i část dřevěného krovu. Na druhé straně některé části z dvacátého století jsou němou výčitkou stavebních zásahů dobových vlastníků objektu.

Stavba s charakteristickým dvouramenným vstupním schodištěm (druhé je symetricky umístěno na levé straně, ale druhé čelní vchodové dveře byly časem zazděny) leží na centrálním rozcestí v obci, hlavní průčelí je orientováno na západ, tak jak vstup do kostela, jež je severním sousedem objektu. Jenže právě na západ od stavby běží donedávna silně frekventovaná silnice I. třídy č. 55, v obci nese název ulice Masarykova, jižně pak ulice Nádražní je druhou hlavní ulicí v obci, zde je umístěná i budova obecního úřadu. Na východ je pozemek náležící ke stavbě ohraničen zděným plotem, za nímž je dnes malý obecní parčík.

Stavba je napojená, či spíše byla napojená, na všechny inženýrské sítě, vzhledem k tomu, že není ke dni ocenění užívána jsou všechny media odpojeny a zařizovací předměty či zbytky vybavení zabezpečeny.

11.1.2. Dopravní dostupnost

Objekt je dopravně dostupný po silnici č. 55, která dnes, díky SV obchvatu Otrokovice a napojení této lokality rychlostní komunikací R55 na dálnici D1 je klidnou cestou dopravně obsluhující především blízké okolí. Nejbližší nájezd na R 55 a tedy na dálniční síť ČR je u obce Otrokovice nebo u Hulína. Jestliže silnice č. I/55 běží přímo kolem stavby je nutno přiznat, že parkovací možnosti jsou omezené, nebo lépe řečeno nejsou využity všechny možnosti tohoto místa. Objekt sevřený dvěma ulicemi, kostelem a parkem má v jednotném funkčním celku pozemek o ploše 980,0 m² a není zde vytvořené žádné parkoviště či stání, určené jen pro návštěvníky provozovny ač těsně u stavby na vlastním pozemku by takováto stání bylo možno zřídit. Pravda na ulici Nádražní, jižně u budovy je možné parkování po pravé straně ulice, volné místo je zde ovšem výjimkou. Nezastavěná část pozemku parcelní číslo st. 51/1, plocha o výměře cca 450,0 m ohraničená zděným plotem a přístupná po obecním pozemku vraty ze severní strany za kostelem není zpevněná, ale vzhledem k tomu, že obecní pozemek kolem kostela zpevněný až po bránu je, ba dokonce se zde jezdí motorovými vozidly, existuje zde možnost po zpevnění plochy dvora na vytvoření míst pro parkování hostů či uživatelů stavby. Vjezdová vrata do dvora Panského domu jsou ovšem v havarijním stavu.

11.1.3. Účel využití

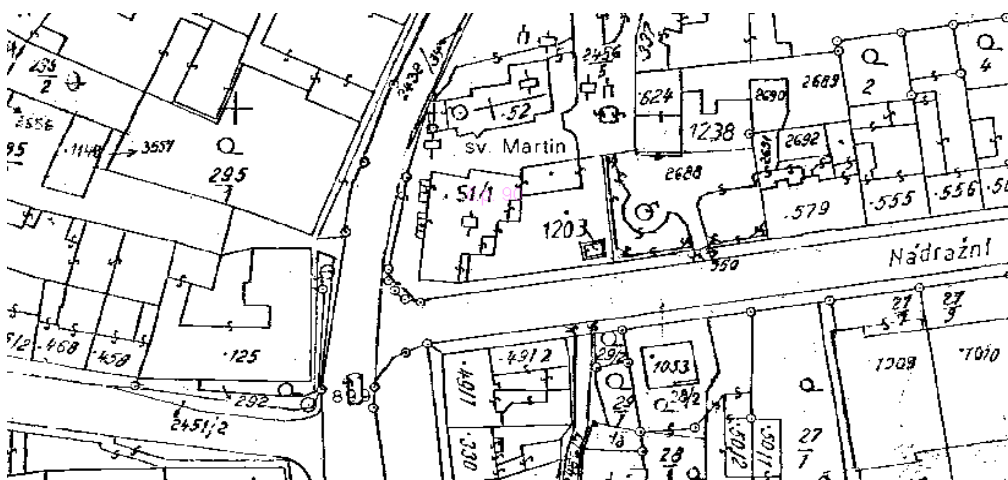
Stavba evidovaná jako rodinný dům je pohostinstvím s ubytovací kapacitou kolaudovaná v roce 1999 jako byt, k tomuto účelu může být objekt využíván až po doplnění vybavení stavby (TZB), které zde z větší části chybí nebo je poškozeno.

11.2. Pozemek

Předmětem ocenění je pozemek, na kterém stojí stavba hlavní a malý pozemek, na kterém stojí stavba cizího vlastníka – stavba pro energetiku. Pozemek je v zásadě rovinný ač mezi úrovní ulice Nádražní a jeho plochou je převýšení cca 1 m. S plochou kolem kostela je pozemek v rovině. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Pozemky dle LV č. 1472 jsou užívány v souladu s evidencí, rozlohou se jedná o plochu pro daný účel dostačující.

Kopie katastrální mapy



Předmětem ocenění jsou pozemky st. 51/1, na jehož části je umístěná stavba čp. 90 a parcelní číslo st. 1203, zde je stavba pro energetiku ve vlastnictví jiného vlastníka, vše obci Tlumačov, okres Zlín

Výčet oceňovaných nemovitostí

A/ objekt občanské vybavenosti čp. 90 (evidováno jako rodinný dům) na pozemku parcelní číslo st. 51/1 – zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství – vedlejší stavby a venkovních úprav,

B/ pozemky parcelní číslo st. 51/1, st. 1203 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Tlumačov na Moravě, obci Tlumačov, okres Zlín

12. Popis objektu:

A/ Objekt občanské vybavenosti - Panský dům čp. 90 (evidovaný jako rodinný dům) umístěný na pozemku parcelní číslo st. 51/1 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Tlumačov na Moravě, obci Tlumačov je památkově chráněnou stavbou starou několik století. Stavba, známá pod názvem Panský dům, cca od roku 1650 sloužila jako hostinec, ke dni ocenění prostory pohostinství jsou doplněny dle dokladu archivu SÚ bytem ve 2. NP. Jedná věc je ovšem účel, pro který je objekt kolaudován, druhá pak technický stav, který podmiňuje užití stavby v souladu s účelem. Zde je nutno upozornit, že bez doplnění technického vybavení stavby, a tedy bez dalších investic, nelze budovu využívat ke stanovenému účelu.

Objekt je dvoupodlažní stavbou, hlavní část obdélníkového tvaru spolu s dvorním rovněž dvoupodlažním křídlem tvoří půdorysně tvar písmene L. K tomuto dvornímu křídlu pak přiléhá východním směrem vedlejší, zcela provozně samostatný objekt, sklad.

Dispoziční řešení:

1. podzemní podlaží objekt je podsklepen jen částečně, tedy z dnešního pohledu jen pod malou částí půdorysu. Konstrukce je klenutá, převládá lomový kámen místy spojován hydraulickým vápnem, na zemi hlína. Dvěma šikmými „skluzy“ zde byly dopravovány nejspíše sudy a jiné zboží. Prostory jsou suché, najdeme zde např. přípojku vody do objektu s vodoměrem – odpojeno, kanalizační potrubí, které bylo realizováno až v posledních 50-ti letech existence stavby.

1. nadzemní podlaží je přizpůsobeno k využití pro pohostinskou činnost. Mimo hlavního sálu s výčepem, a dalších prostor hospody se salonky zde najdeme několik sociálních zázemí, hlavní pro hosty restaurace, samostatné pro salonek ve východním křídle, to je umístěno za ním přímo na konci tohoto dvorního křídla, další sociální zázemí je pak pro personál. V tomto podlaží jsou i rozsáhlé prostory kuchyně s příručními sklady, zde najdeme část kuchyňského vybavení, které je s velkou pravděpodobností nefunkční ač náleží do vybavení stavby. Z tohoto podlaží, z vnitřní chodby, vedou kamenné schody s dubovými nášlapy do sklepa, betonové schody do druhého nadzemního podlaží. Mimo hlavního vstupu do výčepu ze západní strany stavby je zde ještě několik vedlejších vstupních dveří vedoucích do stavby v úrovni 1. NP., přitom za dveřmi z jihu najdeme druhé schodiště, které vede do 2. NP., určené k bydlení.

2. nadzemní podlaží dnes obsahuje pokoje rozmístěné po obou stranách vnitřní chodby, v jedné místnosti je pak kuchyňská linka, najdeme zde i sociální zázemí, celek připomíná ubytovnu. Další prostory jsou v zásadě podkrovní, to je prostor nad východní přístavbou, tato část je o mnoho let mladší než hlavní trakt a končí lodžii orientovanou na východ. Z vnitřní chodby tohoto podlaží je rovněž vstup do podkroví nad hlavním starým traktem a tady dřevěná konstrukce krovu může dosahovat stáří více jak 200 let, trámy jsou napadeny škůdlem, statickou stabilitu dobové konstrukce to zatím neohrožuje. Na mezipodestě schodiště, které je přístupné bočními dveřmi z terénu a vede přímo do ubytovací části stavby jsou pak ještě dvě místnosti, první menší průchozí, druhá s klenutým stropem, dle PD ze byla posilovna, vybavení pak ukazuje, že v posledním období zde někdo bydlel ač je tu jen přívod elektrické energie, není zde dovedená voda a tak i zdejší případní ubytovaní mají sociální zázemí a kuchyňku společnou s ostatními ve 2. NP. objektu.

Konstrukční řešení objektu čp. 90, Tlumačov, okres Zlín

Posuzovaná dvoupodlažní z části podsklepená stavba zastřešená krovem s nevyužívaným podkrovím je stavbou zděnou, tl. stěn i nad 50 cm, materiál smíšený od kamenného zdiva po cihlové přecházející do stropních kleneb, kterými se honosí hlavní dobová část stavby, pozdější jednopodlažní přístavba sociálního zázemí na východní straně hlavní části pak má stropy nespálné s rovným podhledem a strop dřevěný, dvoupodlažní trakt je zastřešen krovem a ve 2. NP. je zde zřízená podkrovní místnost ukončená lodžii ve štítu této části stavby. Objekt založen na kamenných základech není izolován, zamokání obvodových stěn, jež je patrně z venku a je provizorně ošetřené, nezpůsobuje zemní vlhkost, ale špatné zabezpečení mezi terénem a zdivem, chybí okapový chodník a terén je často spádován ke stavbě. Nopová folie a okapové chodníky kolem stavby by tento problém zmírnily nebo zcela vyřešily. Krov dřevěný, sedlový, krytina azbestocementová šablona, klempířské konstrukce kompletní, provedení pozinkovaný plech, stavba není opatřena hromosvodem. Schodiště do sklepa kamenné s dubovými nášlapy, do podlaží vždy betonové, to v jižní části v povrchu PVC.

Výplně otvorů: dřevěná deštěná okna, zde pravděpodobně byl požadavek památkářů a tak jejich tvar

nenarušuje ráz stavby, dveře rovněž dřevěné ve dřevěných i ocelových zárubních. Úprava fasády probarvená omítka, v interiérech štukové omítky s malbou. Obklady v objektu jsou bělinové, kompletní v sociálních zázemích i v kuchyni. Povrchy podlah převládají dlažby v různých druzích, ve 2. NP. v některých prostorech koberec na betonovém podkladu či podlahová krytina na bázi dřevní hmoty

Napojení na technickou infrastrukturu je kompletní – objekt má možnost napojení na všechny inženýrské sítě. Stavba má možnost zásobování pitnou vodou z veřejného vodovodního řádu, je napojena na veřejnou kanalizaci. Objekt byl napojen na elektrickou energii 230/400 V i plyn. Ke dni ocenění jsou voda, plyn a elektřina odpojeny.

Technické vybavení stavby je z části odstraněno, z části poškozeno, některé zařizovací předměty jsou na místě a jsou funkční. Systém vytápění v objektu je poněkud nevýhodný, po stavbě jsou rozmístěné elektrické přímotopy, část jich chybí. WC mísy, umyvadla, vana či sprchové boxy některé jsou kompletní, místy chybí armatury – výtokové baterie, sprchový box za salonkem v 1. NP. je zcela demontován a položen v chodbičce. Ohřev TUV byl zajišťován dvojím způsobem – u některých umyvadel jsou průtokové elektrické ohřívače vody, u kuchyně a ve 2. NP. u koupelny pak byly elektrické bojler, pokud jsou tak není jisté, zda jsou funkční. Plyn byl doveden jen do kuchyně hospody, zde většina zařizovacích předmětů kuchyně chybí a ty co zůstaly jsou pravděpodobně poškozeny. Ač dle částečné kolaudace ve 2. NP. objektu byl zřízen byt, ve zdejší kuchyni sporák chybí zcela.

Stavebně – technický stav stavby čp. 90

Stavba má hlavní konstrukce v dobrém stavu, staticky přečkala i silnou kamionovou dopravu, která byla odtud odkloněna před dvěma léty, hlavní konstrukce v současné době netrpí. Snad zamoklé vnější stěny těsně nad terénem by bylo vhodné zabezpečit před dalším zavlháním. Ani konstrukce PSV nejsou ve stavu, který by vyžadoval větších investic. Jediný problém stanovují zařizovací předměty a to jak sociálních zázemí tak kuchyně, pokud by objekt měl být opět využíván jako restaurace. Doplnění baterií a pravděpodobně výměna i těch, které zůstaly, je nutností. Největší investici pak by bylo třeba orientovat do způsobu vytápění stavby.

Příslušenství stavby čp. 90

Mimo přípojek inženýrských sítí, které jsou minimálních délek, zpevněné šterkové plochy ve dvoře, oplocení a venkovních schodů předsazených betonových tvoří příslušenství stavby hlavní vedlejší objekt – původně stáje nebo chlévy. Objekt navazuje na východní křídlo Panského domu, je zděný, přízemní, zastřešený krovem, delší čas nevyužívaný, napojen na elektrickou energii světelnou, ke dni ocenění rovněž odpojeno.

B/ Pozemky dle LV č. 1472, k.ú. Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov

Oba oceňované pozemky jsou evidované jako zastavěná plocha a jsou užívány v souladu s evidencí.

B. Posudek

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

ad A/ Panský dům čp. 90 umístěný na pozemku parcelní číslo st. 51/1 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín

budova typu H

Výměry pro ocenění OP – obestavěný prostor:

Zastavěná plocha

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------|
| 1. PP.: (7,25 * 10,50) | = | 76,13 m ² |
| 1. NP.: (25,0 * 17,45)+(4,80 * 10,70) | = | 488,86 m ² |
| 2. NP.: (8,90 * 24,60)+(4,80 * 10,70) | = | 270,30 m ² |

| Zastavěná plocha | Konstrukční výška | Součin |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------|
| 1. PP.: 76,13 m ² | 2,90 m | 220,78 m ³ |
| 1. NP.: 488,86 m ² | 3,40 m | 1 662,12 m ³ |
| 3. NP.: 270,30 m ² | 2,80 m | 756,84 m ³ |
| 835,29 m ² | | 2 639,74 m ³ |

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 639,74/835,29 = 3,16 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 835,29/3 = 278,43 m²

Obestavěný prostor

$$OP = (76,13 * 2,9) + (488,86 * 3,40) + (756,84 * 2,8) + ((756,84 * 3,80) : 2) = 5.440,05 \text{ m}^3$$

Opotřebenění stavby po realizované rekonstrukci bude uvažováno ve výši 60 % z nákladové ceny. Kp sníženo o 20 % z důvodu památkové ochrany, nedostatku parkoviště, nejasnému účelu využití.

| Budova čp. 90, Tlumačov | | | | tab. č. 1. | |
|---|---------------------------|------------------------------|--|-------------------|------------|
| Budova podle § 3 a přílohy č. 2 vyhlášky, SKP 46.21.14.2..1 | | | | typ | H |
| Základní cena dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky | | | ZC | Kč/m ² | 2 669,00 |
| Obestavěný prostor budovy | | | OP | m ³ | 5 440,50 |
| Koeficient druhu konstrukce (příl.č.4 vyhlášky) | | | K1 | - | 0,939 |
| Koeficient průměrné zast. pl. | | | K2 | - | 0,94370 |
| Koeficient průměrné výšky podl. | | | K3 | - | 0,96456 |
| Koeficient polohový (příloha č.14 vyhl.) | | | K5 | - | 0,85 |
| Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky) | | | Ki | - | 2,141 |
| Koeficient prodejnosti stavby (příloha č. 39 vyhlášky) | | | Kp | -20% | 0,465 |
| 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 | 0,06100 | 0,02806 |
| 2 | Svislé konstrukce | zděné, zdivo smíšené | S | 0,15300 | 0,15300 |
| 3 | Stropy | klenby, rovné podhledy | S | 0,08100 | 0,08100 |
| 4 | Zastřešení | krov dřevěný | S | 0,06200 | 0,06200 |
| 5 | Krytiny střech | azbestacementová šablona | S | 0,02900 | 0,02900 |
| 6 | Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 0,00600 | 0,00600 |
| 7 | Úprava vnitřních povrchů | omítky, malba, běžné obklady | S | 0,07300 | 0,07300 |
| 8 | Úprava vnějších povrchů | probarvená omítka | S | 0,03300 | 0,03300 |
| 9 | Vnitřní obklady keramické | kompletní | S | 0,03200 | 0,03200 |
| 10 | Schody | beton, dřevo | S | 0,02700 | 0,02700 |
| 11 | Dveře | dřevo | S | 0,03700 | 0,03700 |
| 12 | Vrata | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| 13 | Okna | dřevěná, zdvojená | S | 0,05800 | 0,05800 |
| 14 | Povrch podlah | dlažby, koberce na beton | S | 0,03300 | 0,03300 |
| 15 | Vytápění | lokální elektrické | P | 0,04800 | 0,02208 |
| 16 | Elektroinstalace | 230/400 V | S | 0,05900 | 0,05900 |
| 17 | Bleskosvod | chybí | C | 0,00300 | 0,00000 |
| 18 | Vnitřní vodovod | SV, lokální TUV | P | 0,03200 | 0,01472 |
| 19 | Vnitřní kanalizace | ano | S | 0,03100 | 0,03100 |
| 20 | Vnitřní plynovod | ano | S | 0,00400 | 0,00400 |
| 21 | Ohřev teplé vody | el. bojler, část chybí | P | 0,02000 | 0,00920 |
| 22 | Vybavení kuchyní | jen částečné, poškozené | P | 0,01900 | 0,00874 |
| 23 | Vnitřní hygien. vybavení | poškozené | P | 0,04200 | 0,01932 |
| 24 | Výtahy | chybí | C | 0,01300 | 0,00000 |
| 25 | Ostatní | chybí | C | 0,04400 | 0,00000 |
| 26 | Instalační prefa jádra | neuvažuje se | - | 0,00000 | 0,00000 |
| Celkem | | | | 1,00000 | 0,82012 |
| Koeficient vybavení stavby | | | K4 | - | 0,82012 |
| Základní cena upravená | | | ZC | Kč/m ² | 1582,55 |

| Výpočet ceny stavby | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|--------------------|
| Výchozí cena stavby | CN | Kč | 8 609 863,28 |
| Odpočet na opotřebenění 60 % | O | Kč | - 5 165 917,97 |
| Cena budovy ke dni ocenění | CC | Kč | 3 443 945,3 |

Vedlejší stavba – sklad u objektu č.p. 90 na části pozemku parcelní číslo st. 51/2, k.ú. Tlumačov na Moravě

Výměry pro ocenění OP – obestavěný prostor:

$$OP = (12,6 \times 6,5 \times 2,8) + ((12,6 \times 6,5 \times 3,2) : 2) = 360,36 \text{ m}^3$$

OP stavby = 360,36 m³

| Vedlejší stavba na části pozemku p.č. st. 51/1, k.ú. Tlumačov na Moravě | | | | | tab. č. 2. |
|---|-----------------------|--|-------------------|-------------------|------------|
| Vedlejší stavba § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.19.9 | | | typ | A | |
| Zákl. cena dle příl. č. 8 vyhlášky | | ZC | Kč/m ³ | 1250,00 | |
| Obestavěný prostor ved. Stavby | | S | m ³ | 360,36 | |
| Koeficient polohový | | K5 | - | 0,85 | |
| Koeficient změny cen staveb | | Ki | - | 2,093 | |
| Koeficient prodejnosti stavby | | Kp | -20% | 0,465 | |
| Koeficient vybavení stavby | | výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstandard, N=nadstandartní B=konstr. neuvedené) | | | |
| pol.č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl | Podíl upr. |
| 1 | Základy | kamenné základy | S | 0,06200 | 0,06200 |
| 2 | Obvodové stěny | zdivo smíšené, narušené | P | 0,30400 | 0,13984 |
| 3 | Stropy | dřevěné | S | 0,19300 | 0,19300 |
| 4 | Krov (podhled) | dřevěný | S | 0,10800 | 0,10800 |
| 5 | Krytina | azbestocementová šablona | S | 0,06900 | 0,06900 |
| 6 | Klempířské konstrukce | kompletní plechové | S | 0,01900 | 0,01900 |
| 7 | Úprava povrchů | omítka | S | 0,04900 | 0,04900 |
| 8 | Schodiště | chybí | C | 0,03800 | 0,00000 |
| 9 | Dveře | dřevěné | S | 0,03100 | 0,03100 |
| 10 | Okna | dřevěné | S | 0,01000 | 0,01000 |
| 11 | Podlahy | beton | P | 0,06800 | 0,03128 |
| 12 | Elektroinstalace | odpojeno | C | 0,04900 | 0,00000 |
| Celkem | | | | 1,00000 | 0,71212 |
| Koeficient vybavení stavby | | K4 | - | | 0,71212 |
| Základní cena upravená | | ZCxK1xK4xK5xKixKp | ZCU | Kč/m ² | 736,38 |

| Cena vedlejší stavby § 7 vyhlášky č. 450/2012 Sb. | | | |
|---|------------|-----------|-----------------|
| Výchozí cena stavby (ZCÚxOP) | CN | Kč | 265361,90 |
| Odpočet opotřebení 80% | OR | Kč | -212289,52 |
| Cena vedlejší stavby ke dni ocenění | CRC | Kč | 53072,38 |

Venkovní úpravy - cena je stanovena ve výši 8 % z ceny staveb: 3,497.017,68*0,08 = **279.761,40 Kč**

ad B/ pozemky parcelní číslo st. 51/1 a 1203 – zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Tlumačov na Moravě, obci Tlumačov, okrese Zlín

Plocha stavebních pozemků celkem.....998,0 m²
 Jednotková cena pozemku dle odst.1), písm. k)
 CP = 35 + (0,007414*1519).....46,25 Kč/m²
 Úprava ceny dle přílohy č. 21 pol. č. 1.2.4.....+100 %
 Úprava ceny dle přílohy č. 21 pol. č. 1.3.....+100 %
 Jednotková cena výchozí.....138,79 Kč/m²

| | |
|--|--------------------------|
| Srážky dle přílohy č. 21 vyhlášky....neuplatňují se | |
| Přirážky dle přílohy č. 21 vyhlášky: pol. 2.11.....+ 5 % | |
| Koeficient Kp dle přílohy č. 39 vyhlášky.....0,465 | |
| Koeficient Ki dle přílohy č. 38 vyhlášky.....2,141 | |
| ----- | |
| Jednotková cena po úpravách..... | 145,08 Kč/m ² |
| Cena pozemků celkem: (998x145,08)..... | 144.788,43 Kč |

Administrativní cena dle cenového předpisu č. 450/2012 Sb. - cena nemovitostí celkem:

| | |
|---|------------------------|
| A/ objekt čp. 90, Tlumačov včetně příslušenství..... | 3 776 779,10 Kč |
| B/ pozemky dle LV č. 1472 k.ú. Tlumačov na Moravě..... | 144 788, 40 Kč |
| Administrativní cena ke dni ocenění (zaokrouhleno) | 3 921 570,00 Kč |

2. Zjištění hodnoty nemovitostí metodou porovnání

Posuzovaný objekt „Panský dům“ čp. 90 na pozemku parcelní číslo st. 51/1 - zastavěná plocha a nádvoří včetně vedlejší stavby, venkovních úprav a pozemků dle LV č. 1472 v katastrálním území Tlumačov na Moravě, obci Tlumačov, v okrese Zlín je historickým objektem v samotném srdci obce, na přelomu století užívaným bez závad jako pohostinství s ubytovací kapacitou, dle platných kolaudačních rozhodnutí se jedná o pohostinství s bytem. Celkový technický stav konstrukcí stavby starší více jak pět století je velmi dobrý, okamžitému užívání brání stav zařizovacích předmětů a prvků technického vybavení stavby.

Památkově chráněný objekt má své kouzlo, klenuté stropy 1. NP. stavby jsou její ozdobou, opravy provedené posledních dvacet let stavbu nezneškodily.

Problém v daném případě spočívá ve způsobu využití, kdy přes značné investice vložené do rekonstrukce stavby v letech 1993 – 1995 provozovna pohostinství nepřinášela potřebný výnos, a ani dnešní doba nepřeje tomuto způsobu podnikání. Přitom ani penzion v daném místě nemá opodstatnění, v samotné obci nenajdeme ani historické skvosty ani speciální možnosti sportovního či kulturního vyžití, aby tyto přilákaly dostatek turistů, kteří by měli zájem o ubytování v tomto místě. Právě snad historicky nejcenější stavbou obce je posuzovaný objekt. Pro svůj šarm by byl vhodný pro zřízení muzea, galerie či jiného stánku kultury, filantrop, který by byl schopen tímto způsobem stavbu provozovat nemůže počítat se žádným výnosem, jen s náklady na provoz. Tyto nejspíše není schopná nést ani samotná obec.

Ta již v jiných objektech zřídila byty pro sociálně slabší občany, chráněné bydlení pro seniory, i tímto způsobem by bylo možno, po určitých stavebních úpravách, stavbu využívat, opět pravděpodobně s minimálním či žádným výnosem.

Prostorné sály 1. NP. objektu i přímo osvětlené místnosti 2. NP. by mohly sloužit i drobné podnikatelské výrobě, případně obchodní činnosti, klenbové prostory 1. NP. by byly příjemným prostředím pro prodej různého zboží, je otázkou, jaký sortiment by byla schopná obec s 2,5 tis. obyvateli uživit.

Jestliže nahlédneme do současných nabídek trhu, a srovnatelnými stavbami jsou objekty pohostinství případně s ubytovací kapacitou, lze v širším okolí najít inzerce, jež nabízejí zboží se společnými rysy s nemovitostmi oceňovanými:

1. příklad

k prodeji komerční prostory o ploše 776m² v centru obce Pohořelice u Zlína. Předválečná nemovitost je postavena výhradně z cihel, je v původním, ale udržovaném stavu, okna nová plastová, vchodové dveře nové z masivního dubu, nová vzduchotechnika, nové plynové topení včetně rozvodů. Dispozičně je nemovitost velmi dobře řešena a skýtá spoustu možností k podnikání, i případnému bydlení. Jedna polovina slouží jako místní hostinec, druhá jako sál pro kulturní vyžití, ke kterému patří příjemný vinný sklípek s východem na zahradu. K hostinci náleží skladové prostory a to jak chladný a suchý sklep, tak suché sklady v zázemí. Po celé ploše nemovitosti se nachází prostorná půda, ze které lze zbudovat ubytování, či byt. Pod sálem se nachází velké sklepní prostory. K objektu náleží i dvě garáže, kůlna a dvorek se zahradou. Zařízení restaurace po dohodě s nynějším nájemcem možno odkoupit. Veškerá občanská vybavenost do 1 km. Do centra Zlína cca 15 min. vozem, k nejbližšímu nákupnímu centru a Makru cca 5 min.



Prodej, restaurace, 776 m²

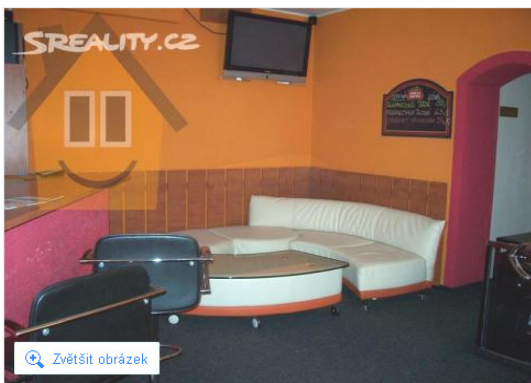
| | |
|--------------------|---|
| Cena: | 3 990 000 Kč (k jednání) včetně provize |
| Poznámka k ceně: | cena včetně všech poplatků |
| Adresa: | Náves, Pohořelice |
| Datum aktualizace: | Včera |
| ID zakázky: | N11576 |
| Budova: | Cihlová |
| Stav objektu: | Dobrý |
| Vlastnictví: | Osobní |
| Umístění objektu: | Centrum obce |
| Typ domu: | Přízemní |
| Podlaží umístění: | 2. podlaží |
| Plocha užitná: | 776 m ² |
| Plocha pozemku: | 776 m ² |
| Sklep: | Ano |
| Garáž: | Ano |
| Voda: | Dálkový vodovod |
| Topení: | Ústřední plynové |



Stavba v obci umístěné jižně od Otrokovic, počet obyvatel do 1 tis., objekt rovněž v samém centru obce, stavba starší 200 let a po rekonstrukci. Mimo pohostinství, jež je ovšem technicky zcela v pořádku, je zde krásný sál, kde byly pořádány např. plesy. Celková využitelná plocha bezmála totožná jak u posuzované stavby. Objekt rovněž po rekonstrukci realizované přibližně ve stejném období jako u stavby posuzované. Vytápění ústřední plynové. Cena avizována „k jednání“, tzn. je zde možná sleva.

2. příklad

Prodej restauračního zařízení přímo v centru obce. Restaurace s kuchyní se nachází v přízemí celkově rekonstruovaného RD. provozní část restaurace má plochu 140 m². Sklepy 50 m². Možno dodělat sklady 100 m². V patře nad restaurací se nachází byt 2+1, který má úplně oddělený vchod.



Prodej, restaurace, 139 m²

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Cena: | 1 200 000 Kč včetně provize |
| Adresa: | Spytihněv |
| Datum aktualizace: | 03.01.2013 |
| ID zakázky: | 0000147801 |
| Budova: | Cihlová |
| Stav objektu: | Velmi dobrý |
| Vlastnictví: | Osobní |
| Umístění objektu: | Centrum obce |
| Typ domu: | Patrový |
| Podlaží počet: | 2 |
| Podlaží umístění: | 1. podlaží |
| Počet kanceláří: | 1 |
| Plocha užitná: | 139 m ² |
| Plocha podlahová: | 139 m ² |
| Plocha pozemku: | 139 m ² |
| Sklep: | 50 m ² |
| Voda: | Dálkový vodovod |
| Topení: | Ústřední elektrické |
| Plyn: | Plynovod |



Asi trojnásobně menší objekt s posuzovaným má především společný účel užití – restaurace kombinovaná s bydlením. Vytápění sice ústřední, ale elektrické, v současné době nejméně ekonomický způsob. Obec Spytihněv má přes 1700 obyvatel, od krajského města i od Otrokovic srovnatelně vzdálená jako Tlumačov.

3. příklad



Prodej, ubytování, 850 m²

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Cena: | 9 900 000 Kč |
| Poznámka k ceně: | + provize RK |
| Adresa: | Svatoplukova, Napajedla |
| Datum aktualizace: | 09.01.2013 |
| ID zakázky: | 3026A |
| Budova: | Cihlová |
| Stav objektu: | Velmi dobrý |
| Typ domu: | Patrový |
| Plocha užitná: | 850 m ² |
| Plocha pozemku: | 635 m ² |

Popis:
Nabízíme vám k prodeji penzion s hernou a hospodou o celkové užitné ploše 850 m², nacházející se v centru obce Napajedla. V 1.NP se nachází herna s hospodou, v 2.NP je vybudováno ubytování. Vhodné jako investiční příležitost.

Velmi starý objekt v Napajedlích rovněž na centrálním náměstí, zcela srovnatelný s oceňovaným Panským domem co se týče způsobu využití – penzion s hernou a hospodou, ovšem Napajedla čítají více jak 7 tis. obyvatel. Stavba v dobrém technickém stavu s plně funkčním vybavením. Užitná plocha mírně větší než jakou disponuje objekt posuzovaný. Napajedla jsou atraktivní lokalitou, vyjma zámku a dalších historický zajímavých staveb je město známé rekreační oblasti Pahrbek.

Nutno dodat, že obecně staveb s pohostinským provozem, případně doplněných o ubytovací kapacitu, je na trhu, a to nejenom v okolí Tlumačova či ve Zlínském kraji, silný přetlak. Pravda Panský dům patří a možná i je stavbou nejstarší s nejvyšší historickou hodnotou, stavem vybavení se řadí mezi horší průměr.

Z publikovaných inzercí se nic nedovíme o provozních nákladech staveb, obsazenosti zařízení či dalších vztahů, které na cenu obvyklou mají vliv. Inzerce rovněž obsahují cenu požadovanou, nikoliv cenu dosaženou. Ta bývá z pravidla nižší, ponížená především o provizi realitního operátora (3 – 8% z ceny sjednané), snižena o konečné ujednání mezi kupcem a prodejcem.

Aby mohla být posuzovaná stavba užívána jako pohostinství či penzion jsou v každém případě nutné investice do technických zařízení, jiný účel užití ponese s sebou rovněž náklady, ty jsou odvislé právě od nového, odlišného od dnešního, způsobu užívání. Obecně lze ovšem garantovat dobrou kvalitu jednotlivých konstrukcí stavby a to jak dlouhodobé a střednědobé životnosti.

S ohledem na výše uvedené a především s ohledem na situaci na trhu s nemovitostmi srovnatelného typu určují cenu posuzovaných nemovitostí metodou srovnání ve výši

Cena nemovitosti určená metodou srovnání 4 400 000,00 Kč

C. Rekapitulace

Cena administrativní.....3 921 570,00 Kč
Cena určená srovnáním.....4 400 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitostí evidovaných na LV č. 1472 vedeném pro katastrální území Tlumačov na Moravě, obec Tlumačov, okres Zlín, tj. objektu občanské vybavenosti čp. 90 (mylně evidovaném jako rodinný dům) a pozemků parcelní číslo st. 51/1 - zastavěná plocha a nádvoří a parcelní číslo st. 1203 – zastavěná plocha a nádvoří s ohledem na technický stav stavby hlavní, její umístění a možnosti 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:**

4,400.000,00 Kč

Slovy : čtyřmiliónyčtyřistatisíc korun českých

V Otrokovicích, dne 16. ledna 2013

Vypracoval: Ing. Bc. Eva Hradilová

D. Podmínky a aplikace metod

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

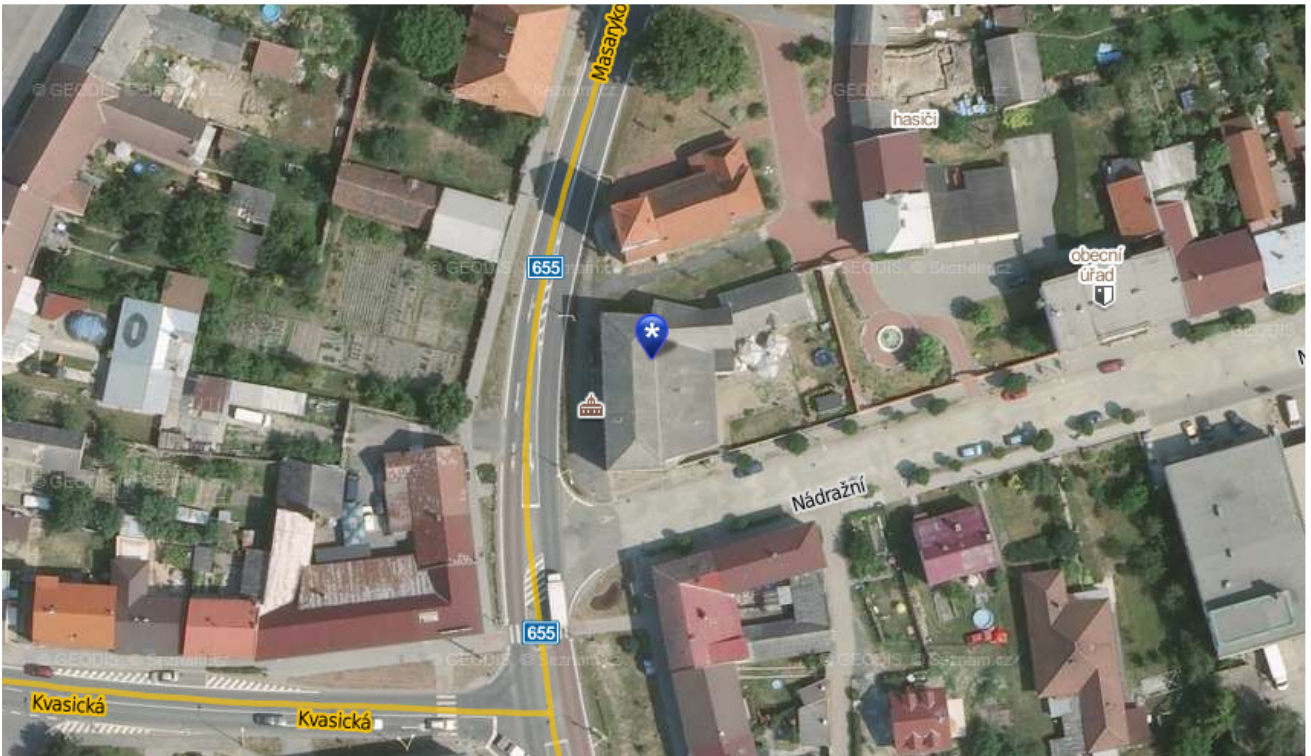
- I. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- II. Informace z jiných zdrojů, na nichž jsou založeny části tohoto posudku, jsou věrohodné. Znalec tento stav předpokládá i přes to, že je neověřil ve všech případech. Nedává taktó žádné potvrzení, pokud se týká takové informace.
- III. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- IV. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- V. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákon a předpisy.
- VI. Tento posudek byl vypracován za účelem zjištění hodnoty pro stanovený účel.
- VII. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřad nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto posudku.
- VIII. Odhadnutá objektivní obvyklá cena je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem tohoto posudku.
- IX. Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedeném v tomto posudku.

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 5262 - 7/2013 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 03/13.

E. Letecký snímek



Posuzovaná stavba čp. 90 stojí v samotném centru obce Tlumačov u silnice č.655 (dříve I/55) z Otrokovic do Hulína

F. Fotodokumentace



„Panský dům“, stavba čp. 90 v obci Tlumačov, v pozadí kostel, vpravo obecní úřad.



Výčep a jeho vybavení, 1. NP. stavby čp.90, Tlumačov



klenuté stropy v prostorech pohostinství v 1. NP. stavby.....



...a v podzemí



zbytky vybavení kuchyně



ukázka stavu sociálního zázemí v 1. NP. stavby



pokoj z ložní ve východním křídle stavby, 2. NP.



pokoj v hlavní části stavby, 2. NP.



kuchyň umístěná tamtéž



ukázka sociálního zázemí tamtéž



půdní prostor s hliněnou pecí nad hlavním traktem stavby



konstrukce krovu – nejstarší část



pohled z ulice Nádražní



pohled od severu, vlevo vjezdová brána na pozemek je vedle vedlejší stavby

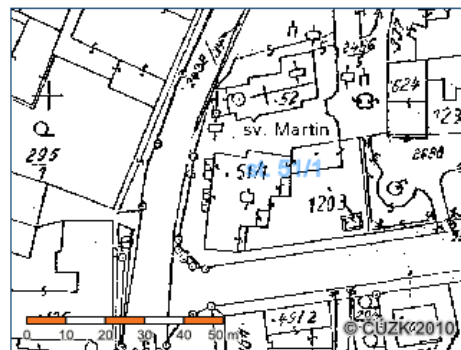


pohled od východu na objekt čp. 90, obec Tlumačov, okres Zlín

G. Výpis z katastru nemovitostí informativní

Informace o parcele

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | st. 51/1 |
| Obec: | Tlumačov [585858] |
| Katastrální území: | Tlumačov na Moravě [767590] |
| Číslo LV: | 1472 |
| Výměra [m ²]: | 980 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | NAPAJEDLA,3-0/2 |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na parcele: | č.p. 90 |



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Informace z RÚIAN](#)

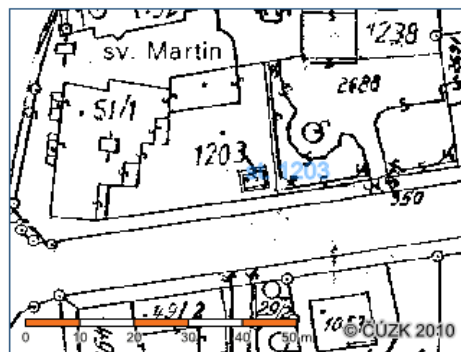
[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | | |
|------------------|-----------------------|-------|
| Jméno/název | Adresa | Podíl |
| Němec Jiří | Hostišová 100, 763 01 | |

Informace o parcele

| | |
|---------------------------|---|
| Parcelní číslo: | st. 1203 |
| Obec: | Tlumačov [585858] |
| Katastrální území: | Tlumačov na Moravě [767590] |
| Číslo LV: | 1472 |
| Výměra [m ²]: | 18 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | NAPAJEDLA,3-0/2 |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |
| Stavba na parcele: | bez čp/če tech.vyb |



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Informace z RÚIAN](#)

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | | |
|------------------|-----------------------|-------|
| Jméno/název | Adresa | Podíl |
| Němec Jiří | Hostišová 100, 763 01 | |