ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 1624-99/14

NEMOVITÁ VĚC:	**Pozemek parc.č. St. 196 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 129**
Katastrální údaje :	Kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž
Adresa nemovité věci:	Masarykovo náměstí 129, 767 01 Kroměříž
Vlastníci :	Jiřina Bucherová, Ohrada 1859, 755 01 Vsetín, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Václav Mekyska, Botanická 785/9, 602 00 Brno, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 SJM Popovský Miroslav Bc. Popovská Jitka, Blahoslavova 379/4, 767 01 Kroměříž, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4 Miroslava Zavřelová, Deblín 234, 664 75, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

OBJEDNATEL :	**Veleba, Milichovský a spol., SKP úpadce František Zavřel, IČ 10551867**
Adresa objednatele:	Koliště 55, 60200 Brno

ZHOTOVITEL :	**Ing. Tomáš Volek**
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Stanovení obvyklé ceny pro účely konkurzního řízení úpadce - František Zavřel, vedeno u KS Brno, č.j. 44 K 2/2003.**

Datum místního šetření: 31.7.2014 Stav ke dni : 10.10.2014

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 23.10.2014 **Ing. Tomáš Volek**

NÁLEZ

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

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1827, k.ú. Kroměříž, ve vlastnictví paní Jiřiny Bucherové - podíl id. 1/4, pana Václava Mekysky - podíl id. 1/4, manželů Miroslava a Jitky Popovských - podíl id. 1/4 a paní Miroslavy Zavřelové - podíl id. 1/4. Jedná se o pozemek parc.č. St. 196 jehož součástí je rodinný dům č.p. 129 včetně všech součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 3/4 těchto nemovitých věcí pro potřeby konkurzního řízení úpadce Františka Zavřela, vedeno u KS Brno, č.j. 44 K 2/2003 , k datu ocenění 10.10.2014.

Zvolené metody pro ocenění

I. Ve výpočtu je jako první metoda vypočtena **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty je použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (podle ÚRS/2014). Tato metoda je zde uvedena pouze jako podpůrná, s informativním významem pro případné pojištění nemovitosti.

II. Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

1. Informace o nemovitosti získané nahlížením do katastru nemovitostí na http://nahlizenidokn.cuzk.cz.
2. Kopie katastrální mapy s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Kroměříž.
3. Objednávka znaleckého posudku, ze dne 10.10.2014.
4. Vyhláška MF č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku.

5. Informace a podklady získané od objednatele ocenění.
6. Informace poskytnuté od spoluvlastníka nemovitosti p. Bc. Miroslava Popovského při místním šetření.
7. Mapa obce Kroměříž a okolí.
8. Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
9. Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 31.7.2014 za přítomnosti SKP Mgr. Josefa Milichovského a pana Bc. Miroslava Popovského. Poslední relevantní informace pro zpracování ocenění byly získány 10.10.2014, což je i den ocenění.
10. Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
11. Knihovna znalce.
12. Znalecký posudek č. 4781-206/2012, který vyhotovil Ing. Jaroslav Fojtů dne 15.10.2012.
13. Znalecký posudek č. 2640/32/2010, který vyhotovila Ing. Vladimíra Smetanová, dne 9.3.2010.
14. Znalecký posudek č. 4811/311/2006, který vyhotovil Ing. Zdeněk Havránek, dne 1.12.2006.
15. Rozhodnutí - nutné zabezpečovací práce, sp.zn.02/13/332/009830/2013/Hu, vydané MÚ Kroměříž dne 2.5.2013, na provedení nutných neodkladných zabezpečovacích prací na budově č.p. 129, k.ú. Kroměříž.

Místopis

Město Kroměříž leží administrativně v okrese Kroměříž a náleží pod Zlínský kraj. Kroměříž je také obcí s rozšířenou působností. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Trvalý pobyt na území tohoto středně velkého města má úředně hlášeno kolem 29040 obyvatel. Protéká zde řeka Morava.

(zdroj:www.obce-mesta.info)

Celkový popis

Předmětem ocenění je rodinný dům v havarijním stavu, který je postavený v centrální části města na ul. Masarykovo náměstí. Rodinný dům je situován v lokalitě s řadovou zástavbou rodinných a bytových domů v historickém centru města, v památkově chráněném území. Nemovitost je tvořena rodinným domem č.p. 129, který je součástí pozemku parc.č. St. 196. Příslušenství tvoří venkovní úpravy rovněž v havarijním stavu. Jedná se zejména o přípojky IS (voda, kanalizace, plyn, el.nn), které jsou všechny odpojeny od hlavních řadů. Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Objekt je osazen do rovinatého terénu. Na parc.č. St. 196, zastavěná plocha a nádvoří, která má tvar úzkého nepravidelného pásu, je v přední části směrem k příjezdové komunikaci postavena stavba rodinného domu č.p. 129. Za rodinným domem je situovaný oplocený dvůr.

Přístup k nemovitosti je po veřejné zpevněné komunikaci (Masarykovo náměstí) na parc.č. 3078 ve vlastnictví Města Kroměříž.

Silné stránky

-poloha v centrální části města.

Slabé stránky

- nemovitost v havarijním stavu (náklady na nutné zabezpečovací práce, náklady na demolici), úzký nevýhodný tvar pozemku, památkově chráněné území, placené parkování v okolí nemovitosti, prodej spoluvlastnického podílu.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
☒ Ostatní finanční a právní omezení	
Komentář: Na LV č. 1827 k.ú. Kroměříž jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:	
▪ ***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti***	
▪ ***Nařízení exekuce - Zavřelová Miroslava***	
▪ ***Zahájení exekuce - Zavřelová Miroslava***	
▪ ***Zapsáno do soupisu konkursní podstaty***	
▪ ***Zástavní právo exekutorské***	
▪ ***Zástavní právo smluvní***	
Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.	
Shora uvedená omezení zástavním právem smluvním zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.	
Ostatní rizika:	
☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem	
☒ Stavby dlouhou dobu neužívané	
Komentář:	
- Na základě dostupných informací na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění není uzavřena žádná nájemní smlouva.	
- Nemovitost v havarijním stavu (náklady na nutné zabezpečovací práce, náklady na demolici).	
-Poloha v památkově chráněném území.	

OCENĚNÍ

Výpočet věcné hodnoty stavby

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů ÚRS/2014.

Rodinný dům č.p. 129

Jedná se o vnitřní řadový rodinný dům, který je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a částečné podkroví pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar domu je přibližně obdélníkový.

Dispoziční řešení:

1.PP - schodiště, sklepy.

1.NP - vstupní chodba, schodiště, garáž, komora, hala, WC, veranda.

2.NP - schodiště, chodba, tři pokoje, kuchyň, koupelna, terasa.

Podkroví - schodiště, chodba, pokoj.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva v tl. 45 - 60 cm. Stropní konstrukce jsou trámové s rovným podhledem, ve sklepě klenbové. Střecha je sedlová, dřevěný krov s osinkocementovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu pouze částečné. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky vápenné hladké. Podlahy jsou prkenné, z keramické dlažby nebo betonové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění chybí, pouze radiátory. Ohřev TUV chybí. Elektroinstalace je provedena světelná. Rozvody studené vody. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení a poskytnutých podkladů byl původní rodinný dům postavený kolem roku 1781. Poslední rekonstrukce byla provedena v roce 1936. Během další životnosti byla prováděna minimální údržba. Celkový technický stav je havarijní. Prvky krátkodobé životnosti (okna, dveře, podlahy, el. voda, vytápění) převážně chybí nebo jsou morálně a fyzicky dožité. Prvky dlouhodobé životnosti (základy, zdivo, stropy, krov, krytina a schodiště) jsou v havarijním stavu. Silně poničené a propadené stropy, promáčené zdivo, omítky, prohnilé nosné trámy krovu napadeny dřevokaznými houbami, krytina poškozená, do objektu zatéká. Vzhledem ke skutečnosti, že objekt svým technickým stavem ohrožuje životy osob, bylo MÚ Kroměříž, dne 2.5.2013 vydáno Rozhodnutí - nutné zabezpečovací práce, sp.zn.02/13/332/009830/2013/Hu, na provedení nutných, neodkladných, zabezpečovacích prací na budově č.p. 129, k.ú. Kroměříž.

Pozn.: vzhledem k havarijnímu stavu, nebylo z ohledem na bezpečnost, provedeno podrobné zaměření objektu. Veškeré výměry jsou převzaty z předložených podkladů (viz. seznam podkladů).

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m^3]
Spodní stavba	3,50*13,45*2,5+2,15*3,10*2,10	=	131,68 m^3
Vrchní stavba	2,90*17,10*6,65+2,75*6,60*6,65	=	450,47 m^3
Zastřešení	3,50*13,45*4,8/2+2,75*6,60*2,40+2,00*3,70*1,80	=	169,86 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba		131,68 m^3
Vrchní stavba		450,47 m^3
Zastřešení		169,86 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		752,02 m^3

		Ocenění
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	752,02
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	4 699
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	4 699
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 533 718
Opotřebení	%	95,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**176 686**

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek parc.č. St. 196

Základní popis oceňovaných pozemků

Parc.č. St. 196, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 161 m^2.

Jedná se o rovinatý pozemek, tvaru úzkého pásu. Na parc.č. St. 196 je v přední části směrem k příjezdové komunikaci postavena stavba rodinného domu č.p. 129. Za rodinným domem je situovaný oplocený dvůr.

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena volných nezastavěných stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 3000,- až 4000,- Kč/m^2. Vzhledem k poloze, tvaru, charakteru a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve středním pásmu daného rozpětí, tj. na 3500,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 196	161	3 500	563 500
Celková výměra pozemků		**161**	**Hodnota celkem**	**563 500**

Výpočet porovnávací hodnoty

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

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

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

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rodinný dům k demolici**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, u srovnatelných nemovitostí je nabídka v souladu s poptávkou. **Proto s přihlédnutím k velikosti nemovitosti, poloze, jejímu technickému stavu, vybavení a pozemkovému zázemí, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je v současné době průměrně obchodovatelná.**

Oceňovaná nemovitá věc

Obestavěný prostor:	752,02 m^3
Plocha pozemku:	161,00 m^2

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě nemovitosti jako celku. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

č.1

Prodej domu 2+1 s oplocenou zahradou cca 350 m2, studnou, menší stodolou. Přízemí chodba, spíž, komora se vstupem na půdu, dva pokoje, kuchyně. Garážování ve stodole. Zděná přístavba - sklad. prostory. Určeno k demolici. Pěkné stavební místo.
Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/zahnasovice-zahnasovice-/4215046236#img=0&fullscreen=false

č.2

Prodej domu k demolici - stavební pozemek v obci Zborovice. Nabízíme exkluzivně k prodeji dům k demolici - stavební pozemek v obci Zborovice. Na hranici pozemku jsou kompletní inženýrské sítě (voda, plyn, kanalizace, elektřina). Pozemek je vhodný ke stavbě rodinného domu nebo případně komerčnímu využití. Celková plocha pozemku činí 300m2. Pozemek obdélníkového tvaru.
Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/zborovice--/2747695196#img=0&fullscreen=false

č.3

Prodej domu v obci Buchlovice Nabízíme Vám ke koupi dům v obci Buchlovice. Jedná se o přízemní

dům se smíšeného zdiva určený ke kompletní rekonstrukci nebo demolici. K domu náleží pozemek o výměře 326m2. Na pozemku kromě domu dále stojí zděný sklep. Dům je připojen na elektřinu. Plyn na pozemku, obecní vodovod vedle pozemku.

Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/buchlovice--/3292184668#img=0&fullscreen=false

Srovnatelné nemovité věci

Název: č.1

Lokalita: Zahnašovice (okres Kroměříž)

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,50
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně větší; Poloha - výrazně horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - k demolici; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/ks
1,04	363 589

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m^3	496 m^2	350 000 Kč	350 000 Kč/ks

Název: č.2

Lokalita: Zborovice (okres Kroměříž)

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,40
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - výrazně horší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - k demolici; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/ks
1,20	179 550

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m^3	300 m^2	150 000 Kč	150 000 Kč/ks

Název: č.3

Lokalita: Buchlovice (okres Uherské Hradiště)rodej domu v obci Buchlovice

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,20
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/ks
1,14	627 000

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m^3	326 m^2	550 000 Kč	550 000 Kč/ks

Pozn.: koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 179.550,- Kč až 627.000,- Kč.

Srovnávací hodnota :

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména velikost objektu, k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 390.046,- Kč.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	179 550 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	390 046 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	627 000 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	**390 046 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**390 046 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	390 046 Kč
Věcná hodnota	740 186 Kč
Hodnota pozemku	563 500 Kč
Obvyklá cena	**390 000 Kč**

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.3.0

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu id. 3/4 nemovitostí - pozemku parc.č. St. 129, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 129 v k.ú. Kroměříž, jako podklad pro konkurzní řízení.

Základem pro stanovení obvyklé ceny ideální ¾ spoluvlastnického podílu na nemovitosti je obvyklá cena nemovitosti jako celku, v daném případě **390.000,- Kč** (stanovena porovnávací metodou). Id. 3/4 potom činí 292.500,- Kč. Za předpokladu, že by ideální ¾ byla samostatně prodávána, je nutno posoudit, zda částka 292.500,- Kč by byla dosažitelnou cenou při prodeji v souladu s § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu se nerovná aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky.

Výslednou „hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ¾ k výše uvedené nemovitosti. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat z pravidla o 10% až 20%. V našem konkrétním případě volím redukci u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 15 %.

Obvyklá cena podílu id. ¾ nemovitosti:

292.500,- Kč x 0,85 (-15%) = 248.625 Kč, tj. po zaokrouhlení 249.000,-Kč.

Výsledná navržená obvyklá cena id. 3/4 nemovitosti po zaokrouhlení činí 249.000,-Kč.

Závěr

Vzhledem k technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu id. ¾ nemovitých věcí –pozemku parc.č. St. 196 jehož součástí je rodinný dům č.p. 129 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Kroměříž, obec Kroměříž, okres Kroměříž, vše zapsáno na LV č. 1827, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby konkurzního řízení, k datu ocenění 10.10.2014, po zaokrouhlení na:

249 000,- Kč

Slovy: dvěstěčtyřicetdevěttisíc korun českých

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 23.10.2014

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 218/2011 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1624-99/14 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. Informace o nemovitosti	1
2. Snímek katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace nemovitosti	1
4. Mapa oblasti	1

Informace z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 196
Obec:	Kroměříž [588296]
Katastrální území:	Kroměříž [674834]
Číslo LV:	1827
Výměra [m²]:	161
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kroměříž [412422]; č.p. 129; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 196
Stavební objekt:	č.p. 129
Ulice:	Masarykovo náměstí
Adresní místa:	Masarykovo náměstí 129/1

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bucherová Jiřina, Ohrada 1859, 75501 Vsetín	1/4
Mekyska Václav, Botanická 785/9, Veveří, 60200 Brno	1/4
SJM Popovský Miroslav Bc. a Popovská Jitka, Blahoslavova 379/4, 76701 Kroměříž	1/4
Zavřelová Miroslava, č.p. 234, 66475 Deblín	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

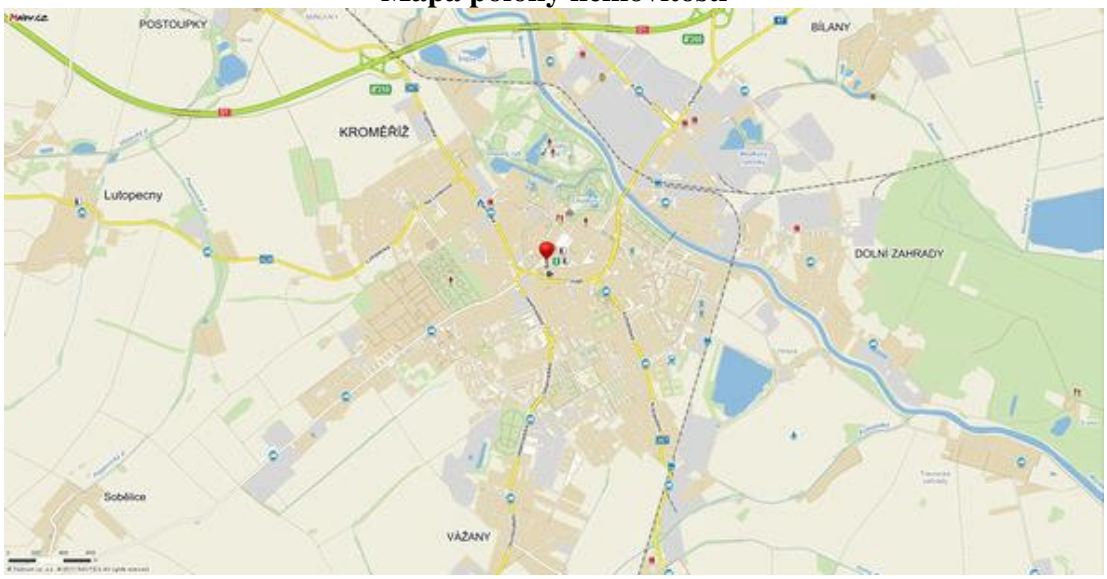
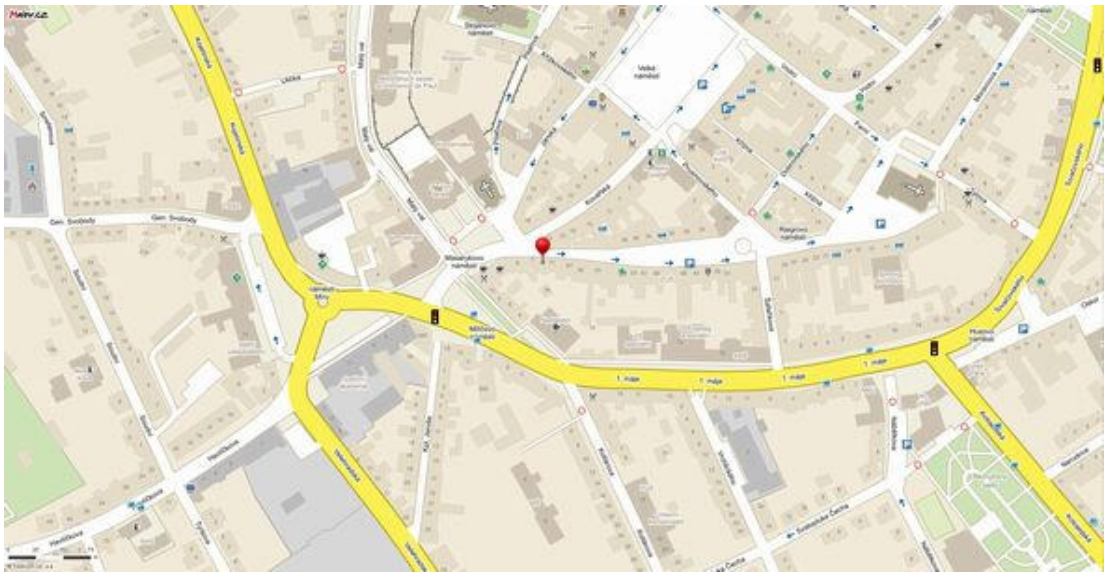
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Zavřelová Miroslava
Zahájení exekuce - Zavřelová Miroslava
Zapsáno do soupisu konkursní podstaty
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

KM

237/1
244/2
239/2
236/
240/2
238
237/2
239/1
240/1
241
3078
ovo náměstí
201
200
198
199
197/1
1080
196
195
567/1
194
193
192
3757/2
3757/1
568/1
19
64
197/2
568/2
569
63
20
1035
570
0
10
20
30
40
50 m
4970
© ČÚZK

Fotodokumentace

Mapa polohy nemovitosti