

## Znalecký posudek

č. 4772/2019

o ceně nemovitých věcí podle níže uvedeného přehledu (viz kap. 1.2) a popisu (viz kap. 1.4), mj. rodinného domu č.p. 126 stojícího na pozemku p.č. st.113 a provozní budovy bez č.p./č.e. stojící na pozemku p.č. st.114; budovy a pozemky k datu 11.11.2019 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec Trnava a katastrální území Trnava u Zlína na listu vlastnictví č. 732 pro výlučného vlastníka:

*Bořuta Oldřich, č.p. 126, 76318 Trnava*



Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011  
Lazy VII 5583, 760 01 Zlín

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé pro dobrovolnou  
veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Zhotovitel posudku:

**Ing. Zbyněk Domanský**  
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí  
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389  
**Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín**  
[z.domansky@gmail.com](mailto:z.domansky@gmail.com), [www.z-domansky.eu](http://www.z-domansky.eu)  
tel: **731 402 122**, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření:

16.9.2019

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

**16.9.2019**

Ve Zlíně dne 11.11.2019

Tento posudek obsahuje celkem 15 stran (bez příloh) a předává se ve dvou vyhotoveních, archívní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

*Posudek řeší odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží určení ceny zjištěné.*

**Definice obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění:**

*„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 ... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“*

## 1 Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

**Podklady poskytnuté objednatelem posudku:**

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec Trnava a katastrální území Trnava u Zlína, listu vlastnictví č. 732, prokazující stav evidovaný k datu 8.8.2019.
- 2) Informace poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyla předložena kopie katastrální mapy, projektová dokumentace, dřívější ocenění a písemné doklady o původu staveb. Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

**Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:**

- 3) Výsledky místního šetření ze dne 18.7.2019.  
*Prohlídka proběhla za přítomnosti vlastníka Oldřicha Bořuty, jeho právního zástupce JUDr. Vítězslava Menšíka a zástupce objednatele posudku Jakuba Michalčíka. Měl jsem možnost prohlédnout pozemky a téměř všechny místnosti v budovách.*
- 4) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.  
*Zápis a zákres rodinného domu je řádně proveden. U provozní budovy je proveden zákres, ale budova je prozatím evidována pouze jako rozestavěná bez způsobu využití.*
- 5) Informace z portálů mapy.cz, Google Maps, povodňových a technických map ad.
- 6) Výsledky konzultace na Stavebním úřadě Slušovice.  
*Konzultace k dokumentům založeným ve stavebním archívu.*
- 7) Výsledky konzultace na Stavebním úřadě Vizovice.  
*Konzultace k územně plánovací dokumentaci platné před stávajícím územním plánem..*
- 8) Územní plán Trnava z data 3/2011.
- 9) Malý lexikon obcí ČR 2018, vydání ze dne 14.12.2018.
- 10) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 11) Údaje z vlastního znaleckého archívu včetně databáze DOMING.
- 12) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 13) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 14) Vyhláška MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- 15) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

- 16) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb. a 225/2017 Sb.
- 17) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., 443/2016 Sb., 457/2017 Sb. a 188/2019 Sb., platná od 1.8.2019.

## 1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

1. Rodinný dům s provozní budovou a vedlejší stavby včetně pozemků (funkční celek)

*Poznámka:*

*Všechny pozemky, hlavní budovy (rodinný dům na pozemku p.č. st. 113 a provozní budova na pozemku p.č. st. 114), vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalý porost tvoří jeden kompaktní funkční celek. Zánovní provozní budova, tak jak je vyznačena v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 732 a v katastrálním mapě, je svými vnitřními prostory propojena se severní částí stavby, která je v katastru nemovitostí vyznačena jako rodinný dům (např. je zde v přízemí prodejna doplňující výrobní provoz s jeho administrativní částí). Tato zánovní provozní budova je navíc vklíněna doprostřed areálu a oddělené užívání rodinného domu s obvyklým příslušenstvím (např. chlévem nebo garáží) a provozní budovy (po případném reálném oddělení rodinného domu a provozní budovy) dvěma cizími vlastníky se jeví problematickým. Areál tedy budu oceňovat jako jeden funkční celek, tj. jako rodinný dům s hospodářským provozem anebo jako provozní budovu s bytem.*

## 1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Tnava leží 20 km severovýchodně od centra města Zlín a 6 km severovýchodně od centra města Slušovice na silnici III. třídy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2018 má celkem 1153 obyvatel a je zde kanalizace bez napojení na ČOV, vodovod a plynofikace.

Soubor nemovitostí uvnitř souvisle zastavěného území obce u silnice asi uprostřed obce.

## 1.4 Popis oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí je přístupný po nezpevněné veřejné komunikaci. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Podle povodňové mapy je v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. Podle JDTM-ZK je ve místě možnost napojení pouze na plynovod a elektrickou síť, nikoliv na vodovod a kanalizaci.

### 1.4.1 Pozemky

#### **Katastr nemovitostí – k.ú. Trnava u Zlína, LV č. 732:**

| <i>parc.č.</i>   | <i>(m<sup>2</sup>)</i> | <i>druh podle KN</i>   | <i>stavba podle KN</i>                          |
|------------------|------------------------|------------------------|---|
| <b>st. 112/2</b> | 53                     | zast. plocha a nádvoří | bez č.p./č.e., zemědělská stavba                |
| <b>st. 113</b>   | 591                    | zast. plocha a nádvoří | č.p. 126, rodinný dům                           |
| <b>st. 114</b>   | 232                    | zast. plocha a nádvoří | bez č.p./č.e., rozestavěná, bez způsobu využití |
| <b>754/1</b>     | 106                    | zahrada                | --  |
| <b>754/2</b>     | 310                    | zahrada                | --  |
| <b>755</b>       | 1409                   | zahrada                | --  |
| <b>756/2</b>     | 991                    | zahrada                | --  |
| <b>757/1</b>     | 110                    | zahrada                | --  |
|                  | <b>3802</b>            |                        |   |

#### **Skutečný stav a využití:**

Pozemky jsou ve svažitém terénu s mírným spádem k jihovýchodu. Areál všech pozemků je uvnitř společného oplocení.

- Pozemek p.č. st. 112/2 je plocha zcela zastavěná chlévem.
- Pozemek p.č. st. 113 (o výměře 591 m<sup>2</sup>) je plocha zčásti zastavěná rodinným domem č.p. 126. V jižní části této stavby jsou obytné prostory (o výměře asi 170 m<sup>2</sup>), v severní části této stavby jsou provozní prostory (o výměře asi 160 m<sup>2</sup>). Tyto dvě části stavby nejsou navzájem průchozí. Naopak severní část této stavby je průchozí s prostory v provozní budově na pozemku p.č. st. 114.
- Pozemek p.č. st. 114 je plocha zcela zastavěná rozestavěnou budovou (podle způsobu využití v tomto znaleckém posudku nazývanou jako provozní budova). Podle zjištění při místním šetření zde byl provoz masné výroby.
- Zbývající pozemky plochy bezprostředně navazují na plochu zastavěnou rodinným domem a tvoří tak s ní funkční celek. Na těchto pozemcích se nachází drobné vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty.

#### **Územní plán – aktuálně platný od data 3/2011:**

Všechny pozemky se celou svojí výměrou nachází ve funkční stavové ploše BI: Plochy bydlení - individuální.

#### **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ - BI**

##### Hlavní využití

- bydlení individuální v rodinných domech

##### Přípustné využití

- veřejná prostranství  
 občanská vybavenost sloužící především obyvatelům obytných zón  
 související technická infrastruktura  
 související dopravní infrastruktura – doprava silniční, pěší a cyklistická

##### Podmíněně přípustné využití

- bydlení hromadné v bytových domech

##### Nepřípustné využití

- individuální rekreace  
 průmyslová výroba  
 zemědělská výroba  
 občanská vybavenost – obchodní prodej o výměře pozemků pro budovy větší než 1000 m<sup>2</sup>

Pozemek p.č. st. 114 po vybudování provozní budovy s masnou výrobou není užíván v souladu s aktuálně platným územním plánem. Ostatní plochy jsou užívány v souladu s územním plánem.

***Územní plán – platný před datem 3/2011:***

Podle zjištění na Stavebním úřadě Vizovice:

Pozemek p.č. st. 113 byl součástí „Ploch s převládající obytnou zástavbou venkovského typu“.

Pozemek p.č. st. 114 byl označen jako „Trvalé travní porosty“.

REGULATIV pro Plochy s převládající obytnou zástavbou venkovského typu:

Slouží pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného hospodářského zvířectva.

Přípustné je umístění

- maloobchodu, veřejného stravování a nerušících řemeslnických provozů pro obsluhu tohoto území

- zahradnictví

Pozemek p.č. st. 114 po vybudování provozní budovy s masnou výrobou nebyl užíván v souladu s v té době platným územním plánem. U drobné provozovny (drobná výroba s obchodem) na pozemku p.č. st. 113 (v zadním traktu rodinného domu) byl soulad využití pozemku s regulativem územního plánu diskutabilní. Ostatní plochy byly užívány v souladu s územním plánem.

***Stavební legislativa:***

Podle zjištění na Stavebním úřadě Slušovice:

Ve stavební archívu není uloženo velké množství dokumentů. Nicméně lze ze založených dokumentů vyrozumět, že:

- Před rokem 2003 došlo ke vydání dvou stavebních povolení na přístavbu zadního traktu rodinného domu, nicméně nikoliv takovém rozsahu, v jakém se zadní trakt rodinného domu nyní nachází.
- Na místě stávající provozní budovy (s někdejší masným provozem) ve zhruba stejném půdorysu dříve stávala stodola (budova se zemědělským využitím).
- Ke stavbě provozní budovy (s někdejší masným provozem) není založeno ani stavební povolení, ani kolaudační rozhodnutí. Lze tedy vyvodit, že přestavba dřívější stodoly na provozní budovu byla provedena jako nepovolená stavba (přestože se podařilo tuto stavbu zaevidovat do katastru nemovitostí alespoň jako rozestavěnou stavbu bez uvedeného účelu využití).

**1.4.2 Hlavní stavba – rodinný dům č.p. 126 na pozemku p.č. st. 113 propojený s provozní budovou na pozemku p.č. st. 114**

***Katastr nemovitostí – k.ú. Trnava u Zlína, LV č. 732:***

Rodinný dům č.p. 126, stojí na pozemku p.č. st. 113, tvoří jeho součást.

**A) Rodinný dům č.p. 126 na pozemku p.č. st. 113 – obytná část (jižní část stavby)*****Skutečný stav a využití:***

Jižní část domu s částečným podsklepením a se dvěma nadzemními podlažími. Střecha šikmá, složitá valbová. Podsklepení je pouze z malé části zastavěné plochy 1.NP. Stejně tak u 2.NP, které je podkrovní a je zde pouze jedna obytná místnost.

Tato část domu v celém svém půdorysu stojí na pozemku p.č. st. 112/1. Půdorys zastavěné plochy je nepravidelný. Hlavní vchod do této obytné části domu je v úrovni 1.NP ze dvora přes verandu. Všechna podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm.

***Konstrukce a vybavení:***

Základové pasy. Svislé nosné konstrukce zděné z plných pálených cihel v tloušťce 45 cm, v podkroví v tloušťce 35 cm. Dřevěný krov se střešní krytinou z hliníkových šablon. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Stropy dřevěné trámové, s rovným podhledem. Vnitřní schodiště betonové s povrchem z teraca. Podlahové krytiny – keramická dlažba, plovoucí podlahy, dřevěná prkna. Vnitřní omítky vápenné štukové. Fasáda s keramickým obkladem soklu a fasádními omítkami, bez zatepovacího systému. Okna dřevěná dvojitá.

Dům je napojen pouze na elektrickou síť. Pitná voda je čerpána ze studny umístěné ve sklepě. Splaškové vody jsou svedeny do ČOV, která je společná s provozní budovou, s přepadem do potoka. V ulici je možnost napojení na plynovod, avšak domovní plynová přípojka není provedena (byť měla vydané stavební povolení). Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace a světelné a třífázové elektroinstalace, která má samostatný oddělený obvod a elektroměr od provozní budovy. Ústřední topení z kotle na tuhá paliva s otopnou vodou do žebrových litinových radiátorů. Ohřev teplé užitkové vody elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyně podstandardní – starší kuchyňská linka, oddělený elektrický sporák, bez digestoře. Vybavení soc. zařízení podstandardní – plechová vana, umyvadlo, WC, jednoduché keramické obklady.

***Dispoziční řešení:***

1.PP: schodiště, sklep (předělený lehkou příčkou - sklep s vodárnou, kotelna s uhelnou)

1.NP: veranda, WC, chodba se schodištěm, koupelna, komora, kuchyň (průchozí), 4 pokoje (z toho jeden je průchozí jídelna)

2.NP: schodiště, pokoj (vytápěný), půdní prostory

Jedná se jednogenerační byt velikosti 5+1.

Nekomplikovaná možnost pro rozdělení domu na 2 samostatné byty není.

Zastavěná plocha:  $ZP = 170,0 \text{ m}^2$

Podlahová plocha:  $PP = 20 + 170 * 0,9 + 20 = 193,0 \text{ m}^2$

Z toho otopná obytná plocha:

$PP_o = 170 * 0,9 + 20 = \mathbf{173,0 \text{ m}^2}$

***Historie, stav a opotřebení:***

Dům pochází z 30. let minulého století. Postupně byly prováděny nástavby a přístavby (např. veranda). Je ve stavbu běžné údržby, nicméně bez zásadnějších modernizací. Ve sklepě se občas objevuje voda, jinak je dům bez závažných stavebních závad.



*Způsob využití a rozvojové možnosti:*

Dům je určen, vybaven a užíván pro účel trvalého bydlení. Nekomplikované rozvojové možnosti obytných ploch nejsou. Jedině by šlo provést případnou adaptaci severní části stavby z provozních prostor na prostory obytné.

**B) Rodinný dům č.p. 126 na pozemku p.č. st. 113 – obytná část (severní část stavby)***Skutečný stav a využití:*

Severní část domu bez podsklepení se dvěma nadzemními podlažími. Střecha šikmá, složitá.

Tato část domu v celém svém půdorysu stojí na pozemku p.č. st. 113. Půdorys zastavěné plochy je nepravidelný. Hlavní vchod do této provozní části domu je v úrovni 1.NP ze dvora – je to vchod do prodejny. Vstup do 2.NP je po venkovním ocelovém jednoramenném schodišti.

*Konstrukce a vybavení:*

Základové pasy. Svislé nosné konstrukce zděné. Dřevěný krov se střešní krytinou z hliníkových šablon. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Stropy s rovným podhledem. Vnitřní schodiště se nevyskytuje. Podlahové krytiny standardní. Vnitřní omítky vápenné štukové. Fasáda s keramickým obkladem soklu a fasádními omítkami, bez zateplovacího systému. Dveře a okna dřevěná. Inženýrské sítě a vnitřní instalační rozvody obdobně jako u obytné části stavby.

*Dispoziční řešení:*

- 1.NP: prodejna se zázemím prodejny
- 2.NP: sklad (místnost bez oken - bývalé šatny)

Zastavěná plocha: ZP = 160,0 m<sup>2</sup>  
Podlahová plocha: PP = 2\*160\*0,9 = **288,0 m<sup>2</sup>**

*Historie, stav a opotřebení:*

Tato část domu navazuje na obytnou část rodinného domu, který pochází z 30. let minulého století. Podle zjištění na stavebním úřadu některé přístavby v tomto místě vznikly kolem roku 2000. Je ve stavbu běžné údržby, bez závažných stavebních závad.

*Způsob využití a rozvojové možnosti:*

Tato část stavby je součástí rodinného domu, který je určen pro účel trvalého bydlení, nicméně je užívána pro provozní účely. Nekomplikované rozvojové možnosti zde nespátřuji.

**Katastr nemovitostí – k.ú. Trnava u Zlína, LV č. 732:**

Budova č.p. 126, stojí na pozemku p.č. st. 113, tvoří jeho součást.

**Provozní budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č. st. 114 (podle KN rozestavěná stavba)***Skutečný stav a využití:*

Budova bez podsklepení se dvěma nadzemními podlažími. Střecha šikmá, sedlová. 2.NP má charakter podkrovního podlaží.

Budova v celém svém půdorysu stojí na pozemku p.č. st. 114. Půdorys zastavěné plochy je zhruba obdélníkový s podélnou osou v orientaci sever-jih. Hlavní vchody jsou v úrovni 1.NP přes vrata. Obě podlaží jsou propojena dvěma vnitřními schodišti.

#### *Konstrukce a vybavení:*

Základové pasy. Svislé nosné konstrukce zděné ze pórobetonových tvárníc v tl. 40-50 cm. Dřevěný krov se střešní krytinou z betonových tašek Bramac. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Stropy ze stropnic Hurdis, s rovným podhledem. Vnitřní schodiště betonové s povrchem z keramické dlažby. Podlahové krytiny standardní. Vnitřní omítky vápenné štukové, vnitřní keramické obklady, sádkartonové obklady. Fasáda není provedena. Okna plastová izolační.

Budova je napojen pouze na elektrickou síť. Pitná voda je čerpána ze studny umístěné vedle budovy. Splaškové vody jsou svedeny do ČOV s přepadem do potoka. V ulici je možnost napojení na plynovod, avšak domovní plynová přípojka není provedena. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace a světelné a třífázové elektroinstalace, která má samostatný oddělený obvod a elektroměr od rodinného domu. Výrobní prostory v 1.NP nejsou vytápěny. V podkrovním 2.NP je podlahové topení pomocí elektrických odporových kabelů. Ohřev teplé užitkové vody elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyněk a soc. zařízení standardní.

#### *Dispoziční řešení:*

##### 1.NP:

příjem zboží, sklad kořenné výroby, výroba, chladárna soleného masa, vařená výroba, místnost pro tepelné zpracování s udírnou, chladárna hotových výrobků, expedice hotových výrobků, chodba - sklad přepravků, umývárna přepravků, vodárna, vchod - příjem přepravků z aut, 2x schodiště do 2.NP, místnost pro desinfekci, škvařárna, bourárna masa, chladárna půlek, expedice masa, zázemí pro obchod - šatna, chladárna masa a uzenin pro obchod, přípravna masa a uzenin pro obchod, prodejna

##### 2.NP:

vchod do firmy ze schodiště, 2x kancelář, chodba, šatna - muži, šatna - ženy (obě šatny obsahují špinavou šatnu, soc. zařízení - sprchové kouty a umyvadla, čistou šatnu), chodba, denní místnost, sklad koření a střev, umývárna s WC - muži, umývárna s WC - ženy, chodba, schodiště do výrobních prostor

#### *Poznámka:*

*Uvedené dispoziční řešení se týká této provozní budovy s tím, že některé místnosti jsou v komunikačně propojené severní části stavby v KN označené jako rodinný dům. Vzhledem k tomu, že jsem neměl k dispozici projektovou dokumentaci, nedokázal jsem při prohlídce ve vnitřním prostorách přesně odlišit polohu jednotlivých místností.*

Zastavěná plocha:  $ZP = 232,0 \text{ m}^2$

Podlahová plocha:  $PP = (232+232*0,8)*0,9 = 376,0 \text{ m}^2$

#### *Historie a způsob využití:*

Budova byla stavěna v letech 2003-6. Budova byla vybavena a provozována pro účel masné výroby. V posledních asi 5 letech však stojí mimo provoz.

### **1.4.3 Vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalý porost na pozemcích**

#### *Vedlejší stavby:*

- Chlív (podle KN stavba stojí na pozemku p.č.st.112/2, tvoří jeho součást) – nepodsklepená jednopodlažní stavba se sedlovou střechou, samostatně stojící ve dvoře.



Zděná konstrukce, dřevěný krov, střešní krytina z hliníkových šablon, dveře a okna. Na východní straně je provedena přístavba dřevěné jednostranně opláštěné kůlny s pultovou střechou. Přístavba již stojí na pozemku p.č. 756/2.

Zastavěná plocha celé této stavby:  $ZP = 10,10 \cdot (5,30 + 4,20) = 95,95 \text{ m}^2$

- Garáž (stavba nezapsaná v KN) – nepodsklepená jednopodlažní stavba s plochou střechou, přístavba k severnímu průčelí provozní budovy. Zděná konstrukce, dřevěná vata. Přístavba již stojí na pozemku p.č. 756/2.  
Zastavěná plocha garáže:  $ZP = 4,15 \cdot 3,30 = 13,70 \text{ m}^2$
- Skupina drobných staveb (nezapsaných v KN) – ve dvoře a zahradě stojí ještě několik nepodsklepených jednoduchých převážně dřevěných staveb.

#### ***Venkovní úpravy a trvalý porost:***

- Studna 1 (ve sklepě rodinného domu) – kopaná, z betonových skruží, hloubka asi 4 m, průměr 80 cm, původ z 30. let minulého století
- Studna 2 (u provozní budovy) – kopaná, z betonových skruží, hloubka asi 6 m, průměr 100 cm, asi z roku 2003
- ČOV – plastová, objem asi  $70 \text{ m}^3$
- Zpevněné plochy – převážně betonová zámková dlažba a asfaltový povrch
- Venkovní schodiště – ocelové
- Oplocení – drátěné rámové na betonové podezdívce
- Trvalý porost – ovocné a okrasné dřeviny

Vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalý porost v mírně nadstandardním rozsahu.

#### **1.4.4 Omezení vlastnického práva apod.**

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v katastru nemovitostí oceňované nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen a služebností, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.

V katastru nemovitostí je zapsáno:

- Zákaz zatížení
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Bořuta Oldřich

V rodinném domě trvale bydlí rodiče jeho vlastníka (Bořuta Oldřich, č.p. 126, 76318 Trnava). Nebylo sice v jejich prospěch sjednáno věcné břemeno (služebnost) bydlení a užívání, ale potenciální nový vlastník musí počítat při jejich případném nuceném vystěhování s jistými komplikacemi.

## 2 Posudek

### 2.1 Rodinný dům na p.č. st. 113 s provozní budovou na p.č. 114 a vedlejší stavby včetně pozemků (funkční celek)

#### 2.1.1 Použitá metoda ocenění

Pro **odhad obvyklé ceny** je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpřesnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. V případě existence vhodných srovnávacích objektů bude k odhadu obvyklé ceny použita **porovnávací metoda** (s odkazem na § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zejména věta: „Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“).

Pro porovnávání budou použity aktuální záznamy na realitním trhu se zohledněním tržních charakteristik a časového faktoru. Specifickou situaci propojení rodinného domu s provozními prostorami a osazení provozovny doprostřed areálu nemovitostí jsem popsal výše. Prioritně provedu ocenění standardního rodinného domu a přihlédnu k jeho významnému příslušenství, které tvoří právě provozní budova, resp. provozní prostory.

#### 2.1.2 Tržní charakteristiky oceňovaných nemovitostí pro porovnání

Rodinný dům s velikostí jednogeneračního bytu 5+1 (prakticky bez potenciálu rozšíření). Obytná podlahová plocha asi 173 m<sup>2</sup>, s malým podsklepením. Pozemky ve funkčním celku 3802 m<sup>2</sup>. Bez zateplení fasády. Ústřední topení na tuhá paliva. Starší dům, udržovaný, bez vážných stavebních závad. Vnitřní vybavení bez zásadních modernizací. Možnost garážování a parkování na pozemku. Významnější příslušenství: Hospodářské stavení (chlév). Poloha v obci s počtem 1153 obyvatel asi 20 km od Zlína mimo hlavní silniční tahy.

Do souboru nemovitostí patří také zánovní provozní budova, která byla několik let provozovaná a poté stojí několik let mimo provoz. Budova však nemá v pořádku stavební legislativu. Zahrnuje výrobní prostory s prodejnou a zázemí (kanceláře, šatny, soc. zařízení). Souhrnná podlahová plocha  $PP = 288 + 376 = 376 \text{ m}^2$

*Specifické tržní charakteristiky – pozitiva:*

- Relativně velký pozemek zahrady u rodinného domu.

*Specifické tržní charakteristiky – negativa, rizika:*

- Poloha rodinného domu a provozovny ve vesnici mimo hlavní silniční tahy.
- V místě není možnost napojení na dálkový vodovod a kanalizaci.
- Provozní budova byla postavena v rozporu s územním plánem (dřívějším i stávajícím).
- Ke stavbě provozní budovy nebylo vydáno stavební povolení a kolaudační rozhodnutí.
- Provozní budova je evidována v KN pouze jako rozestavěná stavba bez způsobu využití.
- Z důvodu funkční propojenosti areálu nelze oddělit provoz rodinného domu a provozovny.
- Nemovitosti jsou zatíženy zástavními právy a exekučními tituly.
- Očekávané komplikace při případném nuceném vystěhování stávajících uživatelů RD.

### 2.1.3 Hodnocení údajů z aktuální realitní nabídky

Při porovnání se přihlíží zejména k charakteristikám obce, poloze nemovitostí na území obce, velikosti a tržním charakteristikám pozemků, velikosti, stáří a stavebně technickému stavu hlavní stavby, včetně rozsahu a kvality vybavenosti a případného příslušenství.

#### **Zadání vyhledávání:**

Nabídka prodeje rodinných domů se 4 a více pokoji v Trnavě a okolí.

#### 1) Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>, pozemek 1 264 m<sup>2</sup>

Kašava, okres Zlín

1 599 000 Kč + provize RK, bez daně z nabytí



Rodinný dům o dispozici 5+1 s garáží, dílnou, kůlnou a hospodářskou budovou. V obci Kašava s dobrou dopravní dostupností a občanskou vybaveností. Najdete zde také terasu, půdní prostor k využití a za domem se nachází posezení s pergolou. Technický stav nemovitosti vyžaduje rekonstrukci vnitřních i venkovních prostor.

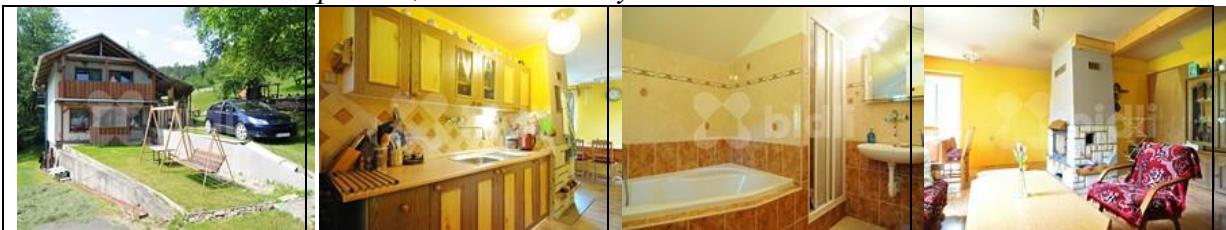
Stavba: Cihlová / Stav objektu: Dobrý / Poloha domu: Samostatný / Typ domu: Přízemní / Plocha zastavěná: 253 m<sup>2</sup> / Užitná plocha: 160 m<sup>2</sup> / Plocha pozemku: 1264 m<sup>2</sup> / Plocha zahrady: 1100 m<sup>2</sup> / Garáž: Ano / Topení: Lokální tuhá paliva / Odpad: Veřejná kanalizace

- Nabízený dům je:
  - Velikostí domu zhruba srovnatelný.
  - Výměrou pozemku výrazně horší.
  - Polohou a dostupností mírně lepší.
  - Technickým stavem zhruba srovnatelný.
  - Vnitřním vybavením zhruba srovnatelný.
  - Venkovním příslušenstvím zhruba srovnatelný.
- **Tržní hodnota** těchto nemovitostí je proto oproti oceňované nemovitosti **mírně nižší**.

#### 2) Prodej rodinného domu 114 m<sup>2</sup>, pozemek 3 945 m<sup>2</sup>

Trnava, okres Zlín

2 350 000 Kč včetně provize, bez daně z nabytí



Útulný rodinný dům o dispozici 4+kk, který je vhodný pro čtyř až pětičlennou rodinu. Vstup do domu je přes velkou předsíň, kterou projdete do velkého obývacího pokoje s kuchyňským koutem, jídelnou a krbem, který se stará o vytápění celé nemovitosti. Dále je k dispozici spíž, koupelna se sprchovým koutem a WC. Výhodou je i sklep na uskladnění úrody, který

se nachází pod domem. V patře se pak nachází dva dětské pokoje, ložnice se vstupem na terasu, koupelna s rohovou vanou, sprchovým koutem a WC. Bohužel je v domě jen užitková voda, která není pitná

Stavba: Cihlová / Stav objektu: Dobrý / Poloha domu: Samostatný / Umístění objektu: Klidná část obce / Typ domu: Patrový / Podlaží: 2 / Plocha zastavěná: 69 m<sup>2</sup> / Užitná plocha: 114 m<sup>2</sup> / Plocha podlahová: 114 m<sup>2</sup> / Plocha pozemku: 3945 m<sup>2</sup> / Sklep: Ano / Voda: Místní zdroj / Topení: Lokální tuhá paliva / Odpad: Septik / Elektrina: 230V / Vybavení: Částečně

- Nabízený dům je:
  - Velikostí domu horší.
  - Výměrou pozemku srovnatelný.
  - Polohou a dostupností srovnatelný.
  - Technickým stavem lepší.
  - Vnitřním vybavením lepší.
  - Venkovním příslušenstvím zhruba srovnatelný.
- **Tržní hodnota** těchto nemovitostí je proto oproti oceňované nemovitosti **mírně vyšší**.

### 3) Prodej rodinného domu 194 m<sup>2</sup>, pozemek 712 m<sup>2</sup>

Všemina, okres Zlín

2 500 000 Kč+ provize RK



Rodinný dům 5+1 na okraji obce Všemina. Samostatně stojící třípodlažní dům se nachází v klidném prostředí okraje obce Všemina s příjemným výhledem do údolí. Dům s dispozičním řešením 5+1 nabízí dostatek prostoru pro rodinné bydlení i chalupaření. Dům má zateplené krovy i fasádu, vytápění objektu je řešeno plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev vody pro běžné užívání. Zdroj vody je z vlastní studny, přičemž je možné zřídit i přípojku na obecní vodovod. Odpad sveden do septiku. Přízemí domu tvoří technické zázemí a možnost využití dalších dvou pokojů. První patro je dispozičně 3+1, podkroví pak 2+kk. K domu náleží pozemek o rozloze 603m<sup>2</sup>.

Stavba: Cihlová / Stav objektu: Velmi dobrý / Poloha domu: Samostatný / Umístění objektu: Klidná část obce / Typ domu: Patrový / Podlaží: 3 / Plocha zastavěná: 109 m<sup>2</sup> / Užitná plocha: 194 m<sup>2</sup> / Plocha pozemku: 712 m<sup>2</sup> / Sklep: Ano / Půdní vestavba: Ano / Voda: Místní zdroj / Plyn: Plynovod / Odpad: Jímka / Elektrina: 230V, 400V / Garáž: Ano / Parkování: Ano

- Nabízený dům je:
  - Velikostí domu mírně lepší.
  - Výměrou pozemku výrazně horší.
  - Polohou a dostupností mírně lepší.
  - Technickým stavem lepší.
  - Vnitřním vybavením lepší.
  - Venkovním příslušenstvím zhruba srovnatelný.
- **Tržní hodnota** těchto nemovitostí je proto oproti oceňované nemovitosti **mírně vyšší**.

## 2.2 Obvyklá cena

### **Obvyklá cena bez zohlednění právních závad:**

- Obvyklá cena **rodinného domu včetně pozemků** realitním porovnáním:

*Při porovnávání s realitními nabídkami je nutné přihlédnout k faktu, že se jedná o nabídkové ceny (představu nabízejícího o kupní ceně), přičemž tyto ceny jsou obvykle vyšší nežli ceny následně reálně obchodované (dosažené kupní ceny). V nabídkových cenách navíc bývá zahrnuta provize realitní kanceláře za zprostředkování prodeje a poskytnutí odborných služeb, někdy také úhrada daně z nabytí nemovitých věcí. Při odhadu obvyklé ceny je třeba tyto nabídkové ceny přiměřeně snížit.*

Obvyklá cena realitním porovnáním po snížení odborným odhadem činí:

$$CO = (1599000 * 1,1 + 2350000 * 0,9 + 2500000 * 0,9) / 3 * 0,95 = \mathbf{1\ 939\ 235,-\ Kč},$$

po zaokrouhlení **1 940 000,- Kč**

- Obvyklá cena **rodinného domu s provozní budovou včetně pozemků**:

U výrobních prostor, které jsou umístěny v málo atraktivní poloze a jsou postiženy stavebně legislativními nedostatky, považují tržní hodnotu 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy na úrovni 75 % oproti podlahové obytné ploše standardního rodinného domu.

Koeficient poměru výměry podlahové plochy výrobní oproti obytné:  $k = 376/173 = \mathbf{2,17}$

$$CO = 1940000 + 1940000 * 2,17 * 0,75 = \mathbf{5\ 097\ 350,-\ Kč},$$

po zaokrouhlení **5 100 000,- Kč**

### **Obvyklá cena po zohlednění právních závad:**

Omezení vlastnického práva jsou uvedena v kapitole 1.4.4..

K zapsaným zástavním právům a exekučním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. U rodinného domu lze očekávat komplikace při případném nuceném vystěhování stávajících jeho uživatelů, což zohledňují srážkou ve výši 100 000,- Kč. Nemovitosti nejsou zatíženy dalšími významnými omezeními vlastnického práva. Nebudou započteny další srážky za právní závady, které by po případném převodu vlastnictví právně zatěžovaly nemovitosti.

$$CO' = 5100000 * 1,0 - 100000 = \mathbf{5\ 000\ 000,-\ Kč}$$

### **Poznámka:**

*Předmětem ocenění tímto znaleckým posudkem nejsou movité věci uvnitř budov.*



Obvyklá cena nemovitých věcí  
(po zaokrouhlení)  
činí

**5 000 000,- Kč**

**slovy: pětmilionů korun českých**

### **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na nemovitosti a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 4772/2019.

otisk znalecké pečeti

podpis znalce



## **Osvědčení zhotovitele:**

*Tímto osvědčuji, že:*

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

### Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

### **© Copyright:**

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

Přílohy:      bez příloh