

Dodatek č. 1

ke znaleckému posudku č. 2600-35/2016

Úprava stanovené ceny nemovitosti:

Rodinný dům č.p.2 na p.č. 120 s poz. a příslušenstvím
Rodinný dům č.p.3 na p.č. 121 s poz. a příslušenstvím
Poz. p.č. 122 a příslušenství
Poz. p.č. 124 a příslušenství

Obec: Věteřov
Katastrální území: Věteřov
Bývalý okres: Hodonín

Účel dodatku č.1:

Doplnění základního posudku, viz. výše o výpočet finanční náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu vázícího se ke konkrétní osobě a rodinnému domu ve smyslu spoluužívání na dožítí.

Zdůvodnění:

V základním znění znaleckého posudku znalec opomenul, přehlédl, skutečnost, že na části oceňované nemovitosti vázne věcné břemeno užívání této části , a to na doživotí.

Tento dodatek tuto skutečnost konstatuje, hodnotu věcného břemene stanovuje a zohledňuje ji v konečném stanovení výše hodnoty předmětné nemovitosti.

Základní znalecký posudek č. 2600-35/2016 ze dne 31.10.2016 vypracovaný soudním znalcem ing. Karlem Foukalem je nedílnou součástí tohoto dodatku č. 1

Tento dodatek. č. 1 ke znaleckému posudku obsahuje pět listů a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

Dodatek č. 1 následně stanovuje následné změny a doplňky:

1) Do odstavce „Podklady pro vypracování posudku“ se za větu „Skutečný stav zjištěný na místě 10.9.2016“ vkládá věta:

Darovací smlouva a smlouva zřízení věcného břemene č. V-2437/2008-738

2) Následné znění základního znaleckého posudku až po konec strany 28 končí větou „Pro velké rozdíly v cenách nebude výpočet průměrné ceny provádět.“ **NEMĚMÍ**

3) Za větu zmíněnou v předchozím bodě se vkládá nadpis a následný výpočet věcného břemene:

Výpočet hodnoty věcného břemene

Přesné znění závazku týkajícího se předmětného věcného břemene:

Pan Petr Mostina zřizuje touto smlouvou své matce, paní Květoslavě Kostihové, věcné břemeno spočívající v právu výlučného doživotního bezplatného bydlení a užívání prvního nadzemního podlaží domu č.p.2 na pozemku parc. č. st. 120 a spoluužívání přilehlých pozemků citovaných v č.I. této smlouvy.

Oprávněná z věcného břemene se zavazuje spolupodílet se na úhradě nákladů na el. energii, plyn, vodu a vytápění.

G.1) Ocenění věcného břemene:

Zdůvodnění způsobu výpočtu nájemného:

Předmětný dům se nachází v menší obci s počtem obyvatel méně jak 1000. Dotazy učiněnými na Obecním úřadě a realitní kanceláři s největší praxí v dané lokalitě bylo zjištěno, že v obci nedochází k pronajímání domů ani bytů. Nájemné byty vyskytující se v obci jsou pronajímány se sazbou základní, vyplývající z vyhlášky o nájemném bytů. Pro tvorbu cen nájemného nemá obec stanovy žádné regulované ceny. Koeficient růstu nájemného K_i v obci je stanoven ve výši 1.

G.1.a) Výpočet ročního užítku – obytná část

V domě jsou instalovány všechny rozvody energií a dům má instalováno ústřední vytápění. Bytové prostory v domě jsou v souladu s příslušnou vyhláškou zatříděny do kategorie I.

Základní měsíční nájemné za 1m² podlahové plochy bytu podle §5 vyhlášky o nájmech je pro danou kategorii 6,50-- Kč/1m²

Počet využívajících osob 1

Maximální cena základního měsíčního nájemného:

$N_{t+1} = N_t \times K_i = 6,50 \text{ Kč/m}^2 \times 1,0 = \mathbf{6,50 \text{ Kč/m}^2/\text{měs.}}$

Obytná plocha 1 NP – výpočet

$$12,55 \times 10,70 - (12,55 \times 0,90 + 9,80 \times 0,90 + 9,80 \times 0,15 \times 3 + 11,65 \times 0,10 \times 2 + 2,50 \times 5,0) = 94,93 \text{ m}^2$$

Měsíční užitek užívání obytné části – výpočet

$$94,93 \text{ m}^2 \times 6,50 \text{ Kč/m}^2/\text{měs} = 617,05 \text{ Kč/měs}$$

Měsíční užitek obytné části plynoucí z věcného břemene celkem 617,05 Kč/měs

Roční užitek - výpočet

$$617,05 \text{ Kč/měs} \times 12 \text{ měs} = 7\,404,60 \text{ Kč/rok}$$

Roční užitek obytné části plynoucí z věcného břemene celkem 7 404,60 Kč/rok

G.1.b) Výpočet ročního užítku – pozemku

Počet využívajících osob: 2

Pro výpočet využití pozemků beru v úvahu pouze pozemky, které nejsou zastavěné a jsou v současné době vhodné pro jednoduchou zemědělskou výrobu. Jedná se o pozemky a využití dle zápisu v KN jako zbořeniště, tedy pozemky parc. č. st. 122 o výměře 319 m² a parc. č. st. 245 m².

Celková výměra využívaná v rámci věcného břemene je 319,0m² + 245 m² = 564 m²

Obecná cena ročního výnosu při intenzivním obdělávání 250,0 Kč/m²

Neobdělávatelná část pozemků z důvodu zbytků bývalých staveb a zaplevelení 1/2

Koeficient intenzity obdělávání oproti zemědělskému podniku k=1/6

Část využívaný společně oprávněnou osobou 1/2

Roční užitek zahrada činí 564,0m² x 250,-Kč x 1/6 x 1/2 x 1/2 = 5 875,00 Kč/rok

G.1.c) Výpočet cenového ohodnocení věcného břemene

Dle darovací smlouvy bylo ve prospěch oprávněných osob zřízeno právo doživotního užívání a spoluužívání na dožití. Z uvedeného je zřejmé, že pro výpočet výše věcného břemene v souladu se zákonem 151/1997 Sb. §18 hlavy třetí je **nutno užít desetinásobek ročního užítku.**

Věcné břemeno za 1 rok 7 404,60 + 5 875,00= 13 279,60 Kč/rok

Výše věcného břemene za 10 let celkem 13 279,60 Kč/rok x 10 let 132 796,00 Kč

Výše věcného břemene celkem: 132 796,00 Kč

4) Oddíl G), až po větu : **Stanovuji ve výši** **1 550 000,00 Kč**

Se vymazává a nahrazuje se novým zněním oddílu G) následně

G) Stanovení obecné ceny

G.1.) Dům č. 2 s poz. a příslušenstvím

Vyjádření znalce k obecné ceně celého objektu:

Silné stránky oceňované nemovitosti: Relativně mladá stavba. Slušná vybavenost domu. Rohový pozemek nijak zvlášť neutiskovaný okolní zástavbou.

Slabé stránky nemovitosti: Domek je v posledních letech standardně neudržovaný. Technický stav nosných konstrukcí z důvodu absence venkovní fasády. Obec pouze se základním vybavením. Velká hmota domu v současné době působí na snížení ceny. Dům je zatížený věcným břemenem na dožití.

Porovnáním obecných (tržních) cen převáděných obdobných nemovitostí s přihlédnutím k objektivním rozdílům, silným a slabým stránkám nemovitosti, k dlouholetým zkušenostem s trhem nemovitostí a v neposlední řadě k přihlédnutí výpočtu ceny věcné a administrativní v dané lokalitě přikládám největší váhu ceně stanovené porovnáním. Dále je nutno přihlédnout ke stále neodeznívající současné krizi na trhu s nemovitostmi.

Při porovnání všech těchto ukazatelů

Předpokládanou tržní (obvyklou) cenu oceňované nemovitosti jako celku, tj. domu čp. 2 na parcele č. st. 120 v k.ú. Věteřov i s pozemkem p.č. st. 120 a příslušenstvím ve stavu ke dni 10.9.2016.

Stanovuji ve výši 1 550 000,00 Kč

5) Od bodu **F.3.2.) Dům č. 3 s poz. a příslušenstvím** po větu **Obvyklá cena poz. p.č. 124 vč. příslušenství. celkem** **71 700,00Kč**

Zůstává základní znění znaleckého posudku **BEZE ZMĚNY**

6) Celý oddíl **H.) Rekapitulace obecných (tržních cen) základního znaleckého posudku** včetně věty se vymazává a nahrazuje se novým oddílem H) se **zněním.**

H.) Rekapitulace obecných (tržních cen)

1) Rodinný dům čp. 2 vč. příslušenství a pozemku p.č. 120	1 550 000,--Kč
2) Rodinný dům čp. 3 vč. příslušenství a pozemku p.č. 121	145 000,--Kč
3) Pozemku p.č. 122 včetně příslušenství	85 940,--Kč
4) Pozemku p.č. 124 včetně příslušenství	71 700,--Kč
5) Hodnota věcného břemene celkem	132 796,--Kč
Obvyklá cena všech nemovitostí nem. celkem	1 719 844,00Kč

Obvyklá cena všech nemovitostí nem. celkem 1 719 840,00Kč

(zaokrouhлено na desítky)

Slovy: jedenmiliónsedmsetdevatenáctosmsetčtyřicet korunčeských.

V Kyjově dne 9.3.2017

Znalecká doložka

Dodatek č. 1 ke Znaleckému posudku č. 2600-35/2016 jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Brně, ze dne 25.6.1986, č.j. Spr. 2408/86

pro základní obor ekonomika, odvětví odhady a ceny nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví inženýrské stavby, stavby obytné a stavby zemědělské.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **2600**

Znalečné s náhradou nákladů účtuji ve výši 0,-- Kč

Dodatek je brán jako bezplatná oprava základního znal. posudku

Otisk kulaté pečeti

Podpis znalce