

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2623-15/10

o ceně domu Cvrčovice č.p. 11, obec Zdounky, Zlínský kraj, s příslušenstvím a pozemky mimo dům

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Brno
Cejl 99
602 00 Brno

Účel posudku:

nařízená exekuce

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 29.1.2010 posudek vypracoval:

Ing. Vladimíra Smetanová
Josefa Homoly 5
767 01 Kroměříž

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Kroměříži 9.2.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

ocenění rodinného domu Cvrčovice č.p. 11, obec Zdounky, Zlínský kraj, s příslušenstvím a pozemky mimo dům.

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.

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.

Podle § 336 odst.1 a podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Dle provedeného šetření neváznou na nemovitosti žádná věcná břemena, nájmy ani práva. Na nemovitost jsou nařízené exekuce, ty prodejem nemovitosti zaniknou.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rodinný dům a pozemky

Adresa nemovitosti: Cvrčovice 11

768 02 Zdounky

Kraj: Zlínský

Okres: Kroměříž

Obec: Zdounky

Katastrální území: Cvrčovice u Zdounek

Počet obyvatel: 2 127

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 43,3556 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $43,36 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 29.1.2010 za přítomnosti pana Zdražila.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis KN ze 26.10.2009
Kopie katastrálních map
Exekuční příkaz, usnesení
Skutečnosti zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV 48 okres Kroměříž, obec Zdounky, k.ú. Cvrčovice u Zdounek
vlastník:
Zdražil Květoslav Cvrčovice 11
p.č. st.26/1, 516m², zastavěná plocha a nádvoří, č.p. 11, rodinný dům
mimo dům:
p.č. 924, 189m², trvalý travní porost
p.č. 925, 7931m², ovocný sad
dříve parcely ve zjednodušené evidenci:
p.č. 300/41, 81m², orná půda
p.č. 320, 101m², trvalý travní porost
p.č. 361/17, 1548m², ovocný sad

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o rodinný dům v centru zastavěné části stavebně nesrostlé místní části obce. U domu je stodola, hospodářská stavba, dvůr s venkovními úpravami a studna. Mimo dům, na východ od obce je menší sad, je součástí obrovského sadu v lokalitě Kopce. Na jih od obce je uprostřed pole samostatný sad, lokalita Nové pole.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Dům č.p. 11

b) Pozemky

b₁) Pozemek u domu

b₂) Sad Nové pole

b₃) Sad Kopce

Srovnávací metoda

Závěr

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Dům č.p. 11 - § 26a

Jedná se o zděný rodinný dům v centru zastavěné části stavebně nesrostlé místní části obce. Dům je napojený na vodovod, studnu, kanalizaci, plyn, elektřinu. Plyn je momentálně odpojený.

Dispoziční řešení a vybavení: vstup z ulice vraty přes stodolu do dvora. Ze dvora do chodby s PVC, napravo suché WC, nalevo pokoj s dřevěnou dláždou a PVC, s WaW a kamny petra, kuchyně s kachláký, plynovým sporákem, obkladem, s dřevěnou dláždou a PVC, pokoj s dřevěnou dláždou a WaW, místnost s betonem, bez topení, koupelna s vanou, kotlinou, bez umyvadla, s obkladem, PVC, sklad s betonem, luxfery. Půdorys domu je ve tvaru L, třetí stranu dvora uzavírá nepoužívaná hospodářská stavba. Dům během posledních třiceti let neprošel podstatnou modernizací ani údržbou. Sociální zázemí je nevyhovující. Součástí ceny domu jsou i venkovní úpravy - přípojky, oplocení, zpevněné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Zlínský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 roků
Základní cena ZC (příloha č. 20a):	2 743,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 14,82*6,47+8,46*7,23+1,89*7,59 \quad = \quad 171,40 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	171,40 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	$14,82*6,47*4,23+8,46*7,23*3,53+1,89*7,59*3,=$ 35	=	669,57 m ³
zastřešení:	$14,82*6,47*2,78/2+8,46*7,23*2,78/2$	=	218,30 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	887,87 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 171,40 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 171,40 m ²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Typ 1 - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Lokální vytápění el. nebo plynem, - WaW	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - hospodářská stavba a stodola nad 25m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem - 516m ²	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 80 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,252}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	I	0,02
3. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce nebo v nesrostlém území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - žádný obchod nebo pouze se základními potravinami	I	-0,03
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - žádná základní škola ani sportovní zařízení	I	-0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými denními spoji	II	-0,03
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{0,820}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,252 * 0,820 * 1,000 = \mathbf{0,207}$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I = 2\,743,- \text{ Kč/m}^3 * 0,207 = 567,80 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 567,80 \text{ Kč/m}^3 * 887,87 \text{ m}^3 = 504\,132,59 \text{ Kč}$$

$$\text{Dům č.p. 11 - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{504\,132,59 \text{ Kč}}}}$$

b) Pozemky

b₁) Pozemek u domu - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek zastavěný domem, hospodářskými stavbami a přilehlý dvůr, v obci je plyn, srážka za nesrostlou část obce.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.26/1	516,00	43,36	22 373,76
Součet				22 373,76
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			-30 %	
Úprava ceny celkem			-30 %	- 6 712,13
Mezisoučet				15 661,63
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 1 566,16
Mezisoučet				17 227,79
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,9360
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				35 040,08

$$\text{Pozemek u domu - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{35\,040,08 \text{ Kč}}}}$$

b₂) Sad Nové pole - § 27 - § 32

Jedná se o pruh ovocného sadu mezi obhospodařovaným polem, část bez porostů, část s přestárlými ovocnými stromy.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území	40,00 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	924	53051	189	4,96	40,00	6,94	1 311,66
ovocný sad	925	53011	3281	6,43	40,00	9,00	29 529,00
	925	53051	4650	4,96	40,00	6,94	32 271,00
Výměra celkem			8120	Mezisoučet			63 111,66
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							63 111,66

Sad Nové pole - zjištěná cena = **63 111,66 Kč**

b₃) Sad Kopce - § 27 - § 32

Jedná se o sad v lokalitě Kopce, okraje bez porostů, střední část s přestárlými ovocnými porosty.

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území	40,00 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	300/41	32451	81	6,68	40,00	9,35	757,35
trvalý travní porost	320	32451	101	6,68	40,00	9,35	944,35
ovocný sad	361/17	32451	1548	6,68	40,00	9,35	14 473,80
Výměra celkem			1730	Mezisoučet			16 175,50
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							16 175,50

Sad Kopce - zjištěná cena = **16 175,50 Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti – podklad pro stanovení obvyklé ceny

Výsledné ceny:

a) Dům č.p. 11	=	504 132,59 Kč
b) Pozemky		
b ₁) Pozemek u domu	=	35 040,08 Kč
b ₂) Sad Nové pole	=	63 111,66 Kč
b ₃) Sad Kopce	=	16 175,50 Kč

D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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 kanceláři 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 bez nebytových (provozních) prostor dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka nižší než nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obtížně obchodovatelná.**

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

RD Cetechovice ½ za 450 000,-Kč prodán 1/10, neobydlený, všechny sítě, oproti hodnocenému domu modernizované sociální zázemí, jinak obdobný dům, více vedlejších staveb a větší zahrada u domu, obec s lepší dopravní obslužností

RD Střílky prodán 1/10 za 845 000,- úřední 570 020,- 1.NP 77,33m², obj. 378,93m³. pozemky 633m², oproti hodnocenému menší udržovaný domek modernizovaný, ihned k bydlení, udržovaná zahrada za domem, lepší dopravní obslužnost obce, lepší vybavenost

RD Strabenice prodán za 330 000,- Kč, velká zahrada, stodola, 1+1 neobyvatelné 9/09, oproti hodnocenému menší, horší stav, horší poloha a vybavenost obce

RD Újezdsko 1/10 prodán za 1 720 000,- úřední 1 735 620,- Kč, 1.NP 196,81m², obj. 1060m³, pozemky 2247m², kompletní modernizace před dokončením, 2x kuchyně a sociální zázemí, zahrada u domu. Oproti hodnocenému domu lepší stav, stejná poloha a vybavenost obce.

RD Zlámanka 4/08 prodán za 540 000,- poz 789m², obj. 1080m³, 1.NP 210m², 2 562,- /m² zast pl, 3 206,- /m² podl pl, podl. pl. 168,43m². Neobydlený, neobyvatelný, obdobná poloha.

Pole Zborovice prodáno 1/10 po 13,15 Kč/m², rovina obhospodařováno

sady Honětice, Roštín, Cetechovice obchodovány 2009 po 2,28 Kč/m² a 4,64 Kč/m², svah, neudržované a přestárlé porosty

pole Kvasice prodáno 2009 po 8,- Kč/m², obhospodařováno

Hodnocený dům ve Cvrčovicích má objem 888m³, 1.NP 171,4m², pozemky u domu 516m², podlahová plocha 134,39m² – (pokoje 23,09+24,10+13,08 + kuchyně 22,86 + koupelna 13,10 + sklad 19,45 + chodba 17,86 + WC 0,85). Při odhadované obvyklé ceně 500 000,- Kč je to 3 721,- Kč/m² podlahové plochy. Vzhledem ke stavebně technickému stavu domu je tato cena v místě obvyklá.

Větší sad o výměře 7 931 + 189 m² v lokalitě **Nové pole** byl původně osázen ovocnými stromy ve třech řadách, nyní zůstalo jabloně 15, ořech 4, hrušeň 6, třešně, švestky, celkem cca 40 stromů. Stromy jsou přestárlé, ve střední části pozemku chybí. Kolem sadu je obhospodařované pole. Celkem 8 120m² * 5,- Kč/m² = 40 600,- Kč.

Menší sad Kopce o výměře 1730m² je pruh ve velkém sadu, vesměs švestky, mirabelky, porosty přestárlé a neudržované. Celkem 1730m² * 4,- Kč/m² = 6 920,- Kč.

E. Právní stav

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti, nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Stavební dokumentace nebyla předložena.

Místním šetřením bylo zjištěno, že ocenění je možno i přes tuto skutečnost provést, protože se jedná o univerzálně využitelné prostory a lze stanovit obvyklou cenu nemovitosti.

F. Závady vyplývající z údajů v listu vlastnictví

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímcích z katastru nemovitostí. Kopie katastrální mapy domu neodpovídá skutečnému stavu. Ve dvorní části byla provedena přístavba chodby a suchého WC, hospodářská stavba tvořící U je zkrácená.

Podle výpisu z katastru nemovitostí jsou u oceňovaných nemovitostí uvedeny následující údaje o právních a jiných vztazích:

- usnesení soudu o nařízení exekucí
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Závěr:

Obvyklou cenu rodinného domu Cvrčovice č.p. 11 s příslušenstvím a pozemkem p.č. st.26/1 odhaduji ve výši 500 000,- Kč. Příslušenství tvoří: studna, přípojky, oplocení, zpevněná plocha, hospodářská stavba a stodola.

Obvyklou cenu sadu v lokalitě Nová pole odhaduji ve výši 40 600,- Kč. P.č. 924 a 925 s porosty.

Obvyklou cenu sadu v lokalitě Kopce odhaduji ve výši 6 920,- Kč. P.č. 300/41, 320, 361/17 s porosty.

Celkem obvyklá cena veškerého majetku zapsaného na LV činí 547 520,- Kč

Dle zjištění nejsou s nemovitostí spojena žádná práva a závady.

V Kroměříži, 9.2.2010

Ing. Vladimíra Smetanová
Josefa Homoly 5
767 01 Kroměříž

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 pod č.j. Spr. 3595/94 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2623-15/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2623-15/10.