

Znalecký posudek číslo 2370/156/2011

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rodinného domu č.p. 139 nacházejícím se na pozemku parc.č. 338 a pozemků parc.č. 338, 339 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Padochov, obec Oslavany, okres Brno - venkov vše zapsáno na listu vlastnictví č. 261.



Objednatel : Exekutorský úřad Brno – město
JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
Minská 54
616 00 Brno

Účel posudku : Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. na základě usnesení č.j.: 97Ex 8890/07

Oceněno ke dni : 4.10.2011

Posudek vypracoval : Ing. Tomáš Chalupa
znalec a certifikovaný odhadce
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna
tel.: + 420 602 540 324
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
www.cenyodhady.cz

Tento posudek obsahuje 13 stran bez příloh a objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Brno, 13.10.2011

OBSAH :

Zadání	strana
1. Nález	3
2. Posudek – ocenění nemovitostí	4
2.1. Věcná hodnota nemovitostí	6
2.2. Výnosová hodnota nemovitostí	7
2.3. Srovnávací metoda ocenění nemovitostí	8
2.4. Závěrečná rekapitulace	10
3. Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí a vyhodnocení rizik	11

Přílohy

Příloha 1 – Mapa s umístěním oceňovaných nemovitostí

Příloha 2 – Letecký snímek

Příloha 3 – Fotodokumentace

Příloha 4 – Výpis z katastru nemovitostí (LV č. 261)

Příloha 5 – Kopie katastrální mapy

Příloha 6 – Srovnatelné objekty

1. NÁLEZ

1.1. PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

- 1.a.: Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 261, k.ú. Padochov, vyhotovený dne 17.12.2010 dálkovým přístupem.
- 1.b.: Kopie katastrální mapy pro k.ú. Padochov vyhotovená dálkovým přístupem z nahlížení do KN.
- 1.c.: Vlastní databáze nemovitostí a databáze spolupracujících znalců.
- 1.d.: Mapa obce a okolí.
- 1.e.: Vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb., 76/2007 Sb., č. 3/2008 Sb., č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb..
- 1.f.: Informace a sdělení získaná od objednatele posudku a od paní Lepkové Elen (rodina povinného, tel.: 732727243), bydlící nedaleko oceňované nemovitosti.
- 1.g.: Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 4.10.2011.
- 1.h.: Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 4.10.2011.
- 1.ch.: Informace a sdělení získaná z místních real. kanceláří, real. novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.nemovitosti.cz, www.sreality.cz).
- 1.i.: Usnesení o jmenování znalce pro číslo jednací 97 Ex 8890/07 ze dne 16.8.2011.

2. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Definice : Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazvána cenou obvyklou.

Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 139 nacházející se na pozemku parc.č. 338 a pozemky parc.č. 338, 339 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Padochov, obec Oslavany, okres Brno - venkov vše zapsáno na listu vlastnictví č. 261.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé hodnotě nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. zapsaných na LV č. 261 pro k.ú. Padochov ze dne 17.12.2010 a to k datu místního šetření, tj. k 4.10.2011.

Informace o nemovitosti

Vlastník	Lepka Oldřich, Padochov 139, Oslavany, 664 91 Ivančice
LV č.	261
Katastrální území	Padochov (kód 717371)
Obec, okres	Oslavany (583588), Brno - venkov (CZ 0643)
Vlastnictví stavby	Část obce, č.p., způsob využití, parc.číslo, výměra, druh Padochov, 139, bydlení, 338, 172 m ² , zastavěná plocha a nádvoří
Vlastnictví pozemku	Parc.číslo, výměra, druh 338, 172 m ² , zastavěná plocha a nádvoří 339, 477 m ² , zahrada
Ochrana	339 – zemědělský půdní fond

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 4.10.2011 za účasti znalce. Objekt nebyl znalci při místním šetření zpřístupněn.

Nájemní smlouva

Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 261 dne 17.12.2010 pro k.ú. Padochov v oddíle C - omezení vlastnického práva jsou zapsána zástavní práva smluvní, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (viz příloha č. 4 – LV č. 261).

Na omezení uvedená v oddíle C, tj. na zástavní práva smluvní, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti není při tomto ocenění brán zřetel.

Majetkoprávní vztahy

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 261 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Padochov.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 261 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Padochov bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb..

Celkový popis nemovitostí

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 139, který je situován v severní okrajové části obce v zástavbě obdobných rodinných domů. Jedná se řadový koncový objekt, s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou (objekt cca před 1 rokem vyhořel). Za domem se nacházejí vedlejší stavby ve značně zanedbané stavebně technickém stavu a neudržovaná zahrada s trvalými porosty. Dům je po požáru neobydlený ve značně neudržovaném stavu s vyhořelou střechou.

Rodinný dům, který je umístěn na mírně svažitéch pozemcích, přístup k nemovitosti je umožněn po místní asfaltové komunikaci.

Nemovitost je tedy tvořena rodinným domem č.p. 139, vedlejšími stavbami, venkovními úpravami (zejména přípojky inženýrských sítí) a pozemky parc.č. 338, 339.

Rozdělení oceňovaných objektů

1. Rodinný dům č.p. 139
2. Vedlejší stavby
3. Venkovní úpravy
4. Pozemky

2.1. VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

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

Označujeme časovou cenu CČ, věcná hodnota HV.

2.1.1. Rodinný dům č.p. 139

2.1.1.1. Popis

Jedná se o řadový koncový objekt přibližně obdélníkového půdorysu s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou a uzavřeným dvorem s vedlejšími stavbami.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou smíšené s izolací, svíslé nosné konstrukce zděné, fasádní omítky jsou vápenné. Střecha je sedlová - vyhořelá. Okna jsou dřevěná dojitá. Je provedeno napojení na elektřinu (elektroinstalace je 220/380 V), vodovod, plynovod (jen přípojka), kanalizaci do jímky.

Dispoziční řešení :

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho dispoziční uspořádání.

Poznámka 1:

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka nemovitostí, bylo částečné vybavení, dispozice a stáří rodinného domu popsáno na základě informací získaných při místním šetření.

Poznámka 2:

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka nemovitostí není věcná hodnota stanovována, neboť není známo přesné vybavení a nelze posoudit technický stav objektu.

2.2. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Stanoví se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

Komentář k výpočtu příjmu z nájemného :

Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí, stavebně technickému stavu objektu a tržním podmínkám v dané lokalitě, nebyla tato metoda pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. použita. Výnosová metoda nemá v daném případě dostatečnou vypovídající schopnost.

2.3. SROVNÁVACÍ METODA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

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.

Na trhu nemovitostí v Padochově a okolí jsou k datu ocenění nabízeny níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje a předpokládané prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, technický stav, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny dosažené prodejní nebo předpokládané prodejní ceny níže uvedených objektů a to porovnání jako celku.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání :

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1				
Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje + kuchyně)	Garáž	Jiné
Oceň. objekt	Padochov	-	ano	podrobný popis - viz. posudek
1	Oslavany	4+1	ne	podrobný popis - viz. příloha posudku
2	Oslavany	2+1	ne	podrobný popis - viz. příloha posudku
3	Zakřany	3+kk	ne	podrobný popis - viz. příloha posudku
4	Ivančice	2+1	ne	podrobný popis - viz. příloha posudku

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň objektu
	Kč	pramen ceny	Kč	poloha	velikost	garáž	stav a vybavení	jiné	úvaha znalce	.	Kč
1	510 000	0,80	408 000	1,05	1,05	0,99	2,00	0,98	1,10	2,35	173 617
2	495 000	0,80	396 000	1,05	1,00	0,99	2,00	1,00	1,10	2,29	172 926
3	460 000	0,80	368 000	1,02	1,00	0,99	2,00	1,04	1,00	2,10	175 238
4	860 000	0,80	688 000	1,10	1,00	0,99	2,00	1,04	1,10	2,49	276 305
Celkem průměr										Kč	199 522
Minimum										Kč	172 926
Maximum										Kč	276 305
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu											
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
KC Koeficient celkový $KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné objekty a to z nabídky prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,70 (navrženo 0,80). Podrobný popis viz. příloha č. 6 znaleckého posudku.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 172 926,- až 276 305,- Kč, průměrnou hodnotou je 199 522,- Kč.

Uvedená nemovitost má tyto silné stránky :

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- napojení na veškeré IS
- umístění v klidné části obce

Uvedená nemovitost má tyto slabší stránky :

- objekt je vyhořelý
- větší docházkové vzdálenosti
- omezení pracovní možnosti v místě
- špatný stavebně technický stav

Obecná hodnota

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost, a poptávku realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena jako průměrná po zaokrouhlení na 200 000,- Kč.

Obecná hodnota**200 000,- Kč**

Tato částka reprezentuje hodnotu staveb s pozemky.

Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržena srovnávací metodou činí po zaokrouhlení

200 000,- Kč

(slovy : dvě stě tisíc korun českých).

2.4. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Cena po zaokrouhlení stanovená :

1. Věcnou hodnotou	není stanovena
2. Výnosovou metodou	není stanovena
3. Srovnávací metodou	200 000,- Kč

3. STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

Věcná břemena

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 261 dne 17.12.2010 pro k.ú. Padochov nejsou zapsána žádná věcná břemena.

Zástavní práva

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 261 dne 17.12.2010 pro k.ú. Padochov v oddíle C - omezení vlastnického práva jsou zapsána zástavní práva smluvní, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti (viz příloha č. 4 – LV č. 261).

Na omezení uvedená v oddíle C, tj. na zástavní práva smluvní, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika

Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

Objekt vyhořel před cca 1 rokem.

Zhoršený stavebně technický stav vlivem vyhoření a neuzívání.

Na oceňovaných nemovitostech se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

Pro navržení výsledné hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda a to porovnání jako celku. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

Stanovení obvyklé hodnoty

Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situací na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí – rodinného domu č.p. 139 nacházejícího se na pozemku parc.č. 338 a pozemků parc.č. 338, 339 vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Padochov, obec Oslavany, okres Brno - venkov vše zapsáno na listu vlastnictví č. 261, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno - venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby zákona č. 120/2001 Sb. k datu ocenění 4.10.2011, po zaokrouhlení na :

200 000,- Kč

(slovy : dvě stě tisíc korun českých).

V Brně, dne 13. října 2011

Ing. Tomáš Chalupa
znalec a certifikovaný odhadce
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna
tel.: + 420 602 540 324
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
www.cenyodhady.cz

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, pod č.j. Spr. 3655/98, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 2370/156/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. - dle faktury.

V Brně, dne 13. října 2011

Ing. Tomáš Chalupa
znalec a certifikovaný odhadce
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna
tel.: + 420 602 540 324
e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
www.cenyodhady.cz