

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2597-060/2011



o ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 144 na pozemku p.č. st. 379 s pozemkem p.č. st. 379 a příslušenstvím, v obci Vysoké Pole, k.ú. Vysoké Pole.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Exekuční řízení č.j. 97EX 7933/09

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhl.), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb. a č.364/2010 Sb. s účinností od 1.1.2011.

Oceněno ke dni:

5.října 2011

Posudek vypracoval:

Ing. Pavel Stržínek, Příkrá 3549, Zlín, tel. 603 499 914

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 9 stran textu a 4 strany příloh.

V e Zlíně, dne 5.října 2011

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Vysoké Pole a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena rodinným domem č.p. 144 na pozemku p.č. st. 379 s pozemkem p.č. st. 379 a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav a trvalých porostů vše k.ú. Vysoké Pole, obec Vysoké Pole.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vysoké Pole, obec Vysoké Pole, list vlastnictví č. 379, vyhotovený dálkovým přístupem z katastru nemovitostí dne 7.6.2011.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vysoké Pole

Výkresová dokumentace: nedodána

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 8.9.2011 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 379 pro k.ú. Vysoké Pole, obec Vysoké Pole zapsán:

Zvonek Jan Vysoké Pole 144 763 25 Újezd u Valašských Klobouk

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Rodinný dům se šikmou střechou
- 2) Stavební pozemek

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Tržní ocenění je zprávou, kterou zhotovitel zpracovává na základě informací vlastníka předmětných nemovitostí a objednatele ocenění, podkladů uvedených ve zprávě a dalších šetření a podkladů získávaných zhotovitelem. Zhotovitel zodpovídá za uvedené údaje o vlastnických a jiných právech, pokud jsou v souladu s podklady níže uvedenými. Ocenění je zpracováno ke stavu nemovitostí, který zpracovatel zjistil při místním šetření a ke stavu podmínek trhu ke dni ocenění a předpokladu jeho dalšího vývoje v rozsahu šesti měsíců. Zhotovitel nezodpovídá za případné další změny trhu a změny technického stavu nemovitostí způsobené nedostatečnou péčí vlastníka a vlivy vis major. Tržní ocenění je zpracováno v souladu se všemi právními předpisy platnými ke dni ocenění. Zpracovatel nemůže zohlednit skutečnosti, které mu nebyly ke dni ocenění známy. Zpracovatel prohlašuje, že nemá a nebude mít spojitost s podnikáním v nemovitostech, které jsou předmětem tohoto ocenění.

POUŽITÉ METODY OCENĚNÍ MAJETKU

Pro odhad tržní ceny je užíváno těchto základních metod:

- metoda věcné hodnoty – věcnou hodnotou je reprodukční cena stavby (cena stavby, za kterou by se dala nemovitost ke dni ocenění postavit), která je snížena o opotřebení. Zhotovitel preferuje zjišťování jednotkové věcné ceny podle cenového předpisu (bez koeficientu prodejnosti) s použitím koeficientu inflace. V případě, že je zhotoviteli známa skutečná reprodukční cena, je užitá cena podle příslušné smlouvy o dílo a daňových dokladů po úpravě koeficientem inflace a snížena o opotřebení. Výjimečně je užívána cena

určená pomocí technickohospodářských ukazatelů přepočtených na cenovou úroveň ke dni ocenění.

- metoda výnosová – výnosová hodnota nemovitosti je vypočtena jako suma předpokládaných budoucích čistých příjmů z pronájmu nemovitostí nebo jejich částí, diskontovaných na hodnotu současnou. Zhotovitel preferuje výpočet prosté výnosové hodnoty bez prodeje nemovitosti na konci období, tzv. metodu prosté renty. Pouze ve speciálních případech je užívána metoda odložené věčné renty (předpokládá proměnlivý zisk po určitou dobu), případně metodu konstantního zisku po omezené období. Čisté příjmy jsou stanovovány z příjmů ze skutečných pronájmů v nemovitostech a dále předpokládaných pronájmů za obvyklý nájem po odečtení nákladů (daň z nemovitosti, pojištění stavby, opravy a údržba, správa nemovitosti, amortizace, správa nemovitosti, provize za pronájem, rezervy a neúplný pronájem, náklady na pozemek, náklady na energie a služby pokud je hradí pronajímatel, případně náklady na uvedení nemovitosti do pronajímatelného stavu). Diskontování příjmů je prováděnou setinnou mírou kapitalizace, která se skládá z těchto složek: porovnatelný bezrizikový výnos, riziko trhu, riziko segmentu trhu, podnikatelské riziko a finanční riziko.
- metoda komparativní – metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Podkladem jsou především jak realizované prodeje nemovitostí, tak ceny inzerované (které je nutno korigovat na předpokládané dosažitelné ceny – až 65 % inzerované ceny). Cena je stanovena buď porovnáním nemovitostí jako celku nebo porovnáním jednotkových cen. Podkladem pro stanovení cen pozemků jsou přednostně cenové mapy.

Rozsah použitých metod je závislý na charakteru oceňovaných nemovitostí, a to zejména na skutečnosti zda je možno nemovitost nebo její významnou část pronajmout za přijatelné nájemné nebo zda je možno zjistit dostatečné množství porovnatelných cen. V takovýchto případech je rozsah použitých metod omezen.

Na základě uvedených metod je stanovena obvyklá cena jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

A. Věcná hodnota a hodnota podle vyhlášky

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.364/2010 Sb. s účinností od 1.1.2011.

2.1 Rodinný dům se šikmou střechou

Oceněno podle § 5, přílohy č.6/5 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům se dvěma NP s půdorysem tvaru "L" se sedlovou střechou s dřevěným krovem krytým původní keramickou krytinou. Přízemní dvorní část domku má střechu sedlovou. Zdivo z plných cihel, stropy s rovným podhledem spalné, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu zánovní, vnitřní omítky vápenné, vnější úprava povrchů je taktéž vápenná omítka bez obkladů – na více místech odpadává, výstup do 2.NP jednoduchým příkrým schodištěm bez podstupnic, dveře hladké do kovových zárubní, okna plastová, povrchy podlah cementový potěr respektive prkenné. Vytápění lokální na pevná paliva. Elektroinstalace světelná i třífázová. Vnitřní vodovod trubky ocelové s rozvodem teplé i studené vody. Odkanalizování z koupelny, kuchyně i WC. Ohřev vody elektrický bojler. Stáří dle sdělení vlastníka 75 let. Objekt má zanedbanou údržbu.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$(4,35*12,70)*5,60+(4,00*5,60)*$ 2,70	=	369.85 m ³
Zastřešení	$(4,35*12,70)*2,10/2+(4,00*5,60)*$ 2,10/2	=	81.53 m ³
		celkem =	451.38 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	$(4,35*12,70)+(4,00*5,60)$ 77.64 m ²	2.60 m	2.80 m
2.NP - patro	$(4,35*12,70)$ 55.24 m ²	2.60 m	2.80 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 66.44 m² a prům.výška podlaží je 2.80 m.

2.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací standard	0.07100	100%	
2.	Svislé konstrukce standard	0.22300	100%	
3.	Stropy standard	0.08400	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.05200	100%	
5.	Krytiny střech standard	0.03200	100%	
6.	Klempířské konstrukce standard	0.00800	100%	
7.	Vnitřní omítky podstandard	0.06200	100%	-0.062
8.	Fasádní omítky podstandard	0.03100	100%	-0.031
9.	Vnější obklady			

	chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
10.	Vnitřní obklady			
	standard	0.02300	100%	
11.	Schody			
	podstandard	0.02400	100%	-0.024
12.	Dveře			
	standard	0.03300	100%	
13.	Okna			
	standard	0.05200	100%	
14.	Podlahy obytných místností			
	podstandard	0.02200	100%	-0.022
15.	Podlahy ostatních místností			
	standard	0.01100	100%	
16.	Vytápění			
	podstandard	0.04400	100%	-0.044
17.	Elektroinstalace			
	standard	0.04100	100%	
18.	Bleskosvod			
	chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
19.	Rozvod vody			
	standard	0.03000	100%	
20.	Zdroj teplé vody			
	standard	0.01800	100%	
21.	Instalace plynu			
	chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
22.	Kanalizace			
	standard	0.02800	100%	
23.	Vybavení kuchyní			
	standard	0.00500	100%	
24.	Vnitřní hygienické vybavení			
	standard	0.05100	100%	
25.	Záchod			
	standard	0.00400	100%	
26.	Ostatní			
	chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
				-0.27745

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.27745) = 0.8502$$

2.1.6 Opořebenění stavby

Výpočet opořebenění analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Obj.podíl	Podíl	Opořebenění
	Stáří (B)	Životn. (C)	(A)	části	konstrukce B/C * 100 A
1.	Základy vč. zemních prací				
	75	150	0.08351	100%	4.1755%
2.	Svislé konstrukce				
	75	100	0.26230	100%	19.6725%

3. Stropy	75	100	0.09880	100%	7.41%
4. Zastřešení mimo krytinu	75	75	0.06116	100%	6.116%
5. Krytiny střech	75	75	0.03764	100%	3.764%
6. Klempířské konstrukce	5	30	0.00941	100%	0.1568%
7. Vnitřní omítky	75	75	0.03355	100%	3.355%
8. Fasádní omítky	75	75	0.01677	100%	1.677%
9. Vnější obklady			0.00000	100%	
10. Vnitřní obklady	30	30	0.02705	100%	2.705%
11. Schody	75	100	0.01299	100%	0.9743%
12. Dveře	75	75	0.03882	100%	3.882%
13. Okna	5	50	0.06116	100%	0.6116%
14. Podlahy obytných místností	75	75	0.01190	100%	1.19%
15. Podlahy ostatních místností	30	30	0.01294	100%	1.294%
16. Vytápění	30	30	0.02381	100%	2.381%
17. Elektroinstalace	30	30	0.04823	100%	4.823%
18. Bleskosvod			0.00000	100%	
19. Rozvod vody	30	30	0.03529	100%	3.529%
20. Zdroj teplé vody	30	30	0.02117	100%	2.117%
21. Instalace plynu			0.00000	100%	
22. Kanalizace	30	30	0.03293	100%	3.293%
23. Vybavení kuchyní	30	30	0.00588	100%	0.588%
24. Vnitřní hygienické vybavení	30	30	0.05999	100%	5.999%
25. Záchod	30	30	0.00470	100%	0.47%
26. Ostatní			0.00000	100%	
					80.1837%

Opotřebenění stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 80.1837\%$.

2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 5 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.975,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.6)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8502
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1690
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.2240
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	4.457,89
Cena za celý obestavěný prostor 451.38 m ³	= Kč	2.012.202,39
Cena stavby bez opotřebenění	= Kč	2.012.202,39
Snížení ceny za opotřebenění 80.1837%	- Kč	1.613.458,33
Cena stavby po započtení opotřebenění	= Kč	398.744,06
Rodinný dům se šikmou střechou	Cena celkem Kč	398.744,-

2.2 Stavební pozemek

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o pozemek p.č. st. 379 k.ú. Vysoké Pole.

2.2.2 Úprava ceny pozemku

Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%) 10%

2.2.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	35,-
(35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	35,-
Po započtení 10.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	38,50
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1690
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.2240
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	102,21
Cena za celou výměru 472.00 m ²	= Kč	48.244,04
Stavební pozemek	Cena celkem Kč	48.244,-

B. Hodnota stanovená porovnávací metodou

Stanovení hodnoty srovnatelné se standardně provádí porovnáním s obdobnými nemovitostmi v obdobných lokalitách Zlínského kraje, a to metodou porovnání nemovitostí jako celku. Objekt je srovnáván s obdobnými nemovitostmi. Výsledné ceny jednotlivých objektů po úpravě jsou pro použití stanovení obvyklé ceny započítávány s různými váhami (nižší váha je pro starší prodeje, prodeje u nichž nelze ověřit sjednanou cenu ze standardních zdrojů, vyšší

váhu mají prodeje blíže oceňovanému objektu, váha dále zohledňuje porovnatelnost velikostí objektů).

Porovnávání nemovitosti:

1. Rodinný dům Újezd, zanedbaná údržba, 450 000, Kč
2. Rodinný dům, Ublo, zanedbaná údržba 490 000,- Kč
3. Rodinný dům, Slopné, zanedbaná údržba, malý pozemek, 410 000,- Kč

	Oceň. majetek	1	2	3
Cena v Kč(C)		450 000	490 000	410 000
Typ transakce		Prodej	Prodej	Prodej
Korekce pro typ transakce	1,00	1,00	1,00	1,00
Datum nabídky		06/2011	09/2011	09/2011
Index data nabídky	1,00	1,00	1,00	1,00
Technický stav objektu		Stejně	Stejně	Stejně
Index tech. Stavu	1,00	1,00	1,00	1,00
Funkční využití		Stejně	Stejně	Stejně
Index funk. Využ.	1,00	1,00	1,00	1,00
Další rozvoj nemovitosti		Stejně	Stejně	Stejně
Index dalšího rozvoje	1,00	1,00	1,00	1,00
Lokalita		Stejně	Stejně	Stejně
Index lokality	1,00	1,00	1,00	1,00
Vzhled a atraktivita objektu		Stejně	Stejně	Stejně
Index atraktivity	1,00	1,00	1,00	1,00
Celkový index (I)		1,00	1,00	1,00
Indikovaná hodnota nemovitosti C/I v Kč	450 000	450 000	490 000	410 000
Váha		1	1	1
Hodnota (indikovaná hod. x váha)	450 000	450 000	490 000	410 000
Hodnota stanovená porovnáním (po zaokrouhlení)			450 000,- Kč	

C. Výnosová hodnota

Pro předmětný případ ocenění se tato metoda nepoužije.

3. REKAPITULACE ceny administrativní

1) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	398.744,-
2) Stavební pozemek	Kč	48.244,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	446.988,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	446.990,-

4. ZÁVĚR - STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ – TRŽNÍ

Obvyklá cena, ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni vypracování posudku, mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako hodnota stanovená porovnáním a odborným odhadem, taktéž proto, že jeho technický stav je se zanedbanou údržbou, což podstatně snižuje obvyklou cenu nemovitosti, což má i významný negativní vliv na prodejnost nemovitosti a tudíž výsledná obvyklá cena je následující:

450.000,- Kč

slovy: čtyři sta padesát tisíc korun českých

Věcná břemena ani nájemní práva na nemovitosti nevážnou.

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace

V e Zlíně, dne 5.října 2011

.....
vypracoval

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16.11.1988, č.j. Spr. 3794/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2597-060/2011.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Pavel Stržínek