

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3.158

o stanovení ceny v místě a čase obvyklé nemovitosti – budovy (rodinného domu) čp. 50
Mokřiny, postavené na pozemku st.p. 54 k.ú. Mokřiny, spolu s pozemkem st.p. 54
k.ú. Mokřiny, obec Aš – část Mokřiny, okres Cheb, Karlovarský kraj, ČR.

Posudek vyžádal: Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava – Mariánské Hory
(č.j. 024 EX 186/09 – 62 – čl. II., odst. 1. – písm. b)

Účel posudku: zjištění ceny v místě a čase obvyklé (dle zák.č. 151/97 Sb.) pro účely
exekučního řízení.

V Chebu dne 19.6.2009

Posudek obsahuje stran/y/ textu včetně obálky
a předává se ve 3 vyhotoveních.

A/ Situace - prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny osobně znalcem dne 13.6.2009, nebyl mu však umožněn přístup do nemovitosti. Vlastník nemovitosti však poskytl dostatek relevantních informací k objektivnímu posouzení nemovitosti.

Podklady pro ocenění:

- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti, informace vlastníka nemovitosti
- informace objednatele ocenění
- usnesení EÚ Ostrava č.j. 024 EX 186/09 – 62 z 22.5.2009 o přibrání znalce
- kopie výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 189 pro k.ú. Mokřiny) z 23.2.2009
- kopie katastrální mapy v měřítku 1 : 1000 z 23.2.2009
- informace o budově čp. 50 k.ú. Mokřiny z 21.6.2009 (z internetu)
- informace o parcele st.p. 54 pro k.ú. Mokřiny z 21.6.2009 (z internetu)
- údaje a informace o cenách nemovitostí (z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu a vlastní databáze)
- nabídky realitních kanceláří

Předmět ocenění: rodinný dům, venkovní úpravy, stavební pozemky.

B/ Nález - vlastník: Fedoš Michal
Březová 2267/14
352 01 Aš 1
r.č. 53 06 01/286

- povinný: Fedoš Michal
Březová 2267/14
352 01 Aš 1
r.č. 53 06 01/286

- oprávněný: PFA Group, s.r.o.
Letohradská 177
251 68 Kamenice - Ládví
IČ: 64 94 05 01

Stručný popis nemovitosti

Předmětem ocenění je budova (rodinný dům) čp. 50 Mokřiny, postavená na st.p. 54 k.ú. Mokřiny, spolu s pozemkem st.p. 54 k.ú. Mokřiny, obec Aš – část Mokřiny, okres Cheb, Karlovarský kraj, ČR.

Jedná se o starý, samostatně stojící rodinný dům s příslušenstvím a pozemkem, situovaný v bezprostřední blízkosti hlavního tahu z Chebu na Aš, v k.ú. Mokřiny, v blízkosti silničního obchvatu města. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, dům je dopravně přístupný z hlavní silniční komunikace č. 216 ve směru do Aše.

Město Aš je významným městem regionu (12.807 obyvatel), ve městě jsou veškeré služby, kompletní síť úřadů, zdravotní středisko, železniční stanice, kino, základní a střední školství, plná obchodní síť, bazén, jezdí zde MHD.

Dům je zděný, plně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a stavebně upraveným podkrovím, zastřešený vysokou sedlovou střechou s valbou a věží v průčelí domu. Součástí příslušenství je živičné parkoviště za domem, venkovní úpravy a čistírna odpadních vod.

Dům je napojen na veřejné a distribuční rozvody elektro, vody, kanalizace a plynu..

RODINNÝ DŮM

Dispozice

V současnosti je nemovitost provozována jako penzion (resp. „Gentleman´s Club“, zejména pro německou klientelu) a těmto potřebám je uzpůsobena i dispoziční skladba domu. V suterénu se nachází technologické zázemí nemovitosti, jako kotelna a dále pak hostinské pokoje, v přízemí je bar, hostinské pokoje a provozní prostory. V podkroví jsou pouze hostinské pokoje. Celkem je v domě 8 hostinských pokojů, prostor baru a nezbytné provozní prostory.

Konstrukce a vybavení

Dům je postaven v klasické stavební technologii zděné stavby s tl. zdiva do 60 cm, stropy s rovnými omítanými podhledy, schody ze suterénu kamenné, do podkroví betonové. Krov je dřevěný vázaný, vaznicové soustavy, střecha vysoká sedlová s valbami (s větší valbou nad přístavbou), na věžičce je střecha vysoká stanová. Střešní krytina z AZC šablon, klempířské konstrukce kompletní z FeZn plechu, bleskosvod.

Fasáda vápenná hrubá, členěná kordónovými římsami a cihelným „zubořezem“, v úrovni podkroví je dřevěný obklad, v úrovni suterénu kamenný obklad líce zdiva, vnitřní omítky vápenné štukové.

Okna plastová, s izolačním dvojsklem, vybavená vnějšími kovovými žaluziemi, v podkroví pak dřevěná střešní, dveře standardní - dřevěné hladké lakované či prosklené, dále dřevěné hladké či prosklené, vstupní do domu plastové. Podlahy jsou tvořeny standardními podlahovými krytinami – PVC a textilní povlaky, dále keramická dlažba. Keramické obklady ve standardním rozsahu i provedení v koupelnách, na WC. Sociální zařízení (v každém hostinském pokoji zvlášť) v hostinských pokojích i v prostoru baru vybaveny standardními zařizovacími předměty – sprchové kouty, vany, umyvadla a kombi mísy WC.

Vytápění je ústřední, elektrickým kotlem, včetně přípravy TUV.

PŘÍSLUŠENSTVÍ

Venkovní úpravy – čistírna odpadních vod, zpevněné živičné plochy a přípojky inženýrských sítí z ulice.

C/ O c e n ě n í – je provedeno pro účely exekučního řízení na základě usnesení soudu, t.zn. v úrovni ceny v místě a čase obvyklé ke dni prohlídky, tj. k 13.6.2009.

Pokud se týká charakteru objektu z hlediska a využití stavebního zákona a ocenění – jedná se o rodinný dům (ačkoliv tomu současná dispozice neodpovídá), v minulosti sloužila patrně nemovitost k rodinnému bydlení. Splňuje všechny 3 podmínky zákona, tj. více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, má max. 3 byty a max. 2 NP + podkroví.

K vlastnímu ocenění – pokud se týká pojmu cena obvyklá (tržní), je její definice uvedena v § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/97 Sb. Podle tohoto předpisu se pro účely tohoto zákona cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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, ostatních 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku a vyplývající z osobního vztahu k němu.

Pokud se týká metody ocenění – jsou použity nejčastěji používané metody komerčního tržního ocenění nemovitého majetku, t.zn. metoda výnosová, nákladová a metoda porovnání tržních cen s tím, že výsledná cena je pak zjištěná váženým průměrem všech takto zjištěných údajů. Pokud se týká popisu jednotlivých metod ocenění, velikost a rozsah oceňované nemovitosti neumožňuje obšírný výklad k jednotlivým způsobům ocenění a omezuje se na stručný popis jejich obsahu.

Výnosová metoda je založena na vztahu mezi tokem peněžních příjmů (cash flow) a cenou. Výnos z majetku se pak počítá ze stabilizovaného čistého příjmu, vyděleného odpovídající kapitalizační mírou.

Uvedena metoda je základem výnosových metod oceňování v obecných oceňovacích předpisech.

Metoda nákladová (metoda věcné hodnoty) je založena na principu pojetí náhrady, t.zn. na tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten zaplatit za majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Tímto způsobem se zjistí hodnota stavby, snížená o patřičné opotřebení. Základem pro tento způsob ocenění je ocenění fyzických jednotek množství (zde m³ obestavěného prostoru) průměrnou cenou. Výsledkem je pak určení reprodukční ceny a následně věcné hodnoty. Jedná se o metodu standardně užívanou v oceňovacích vyhláškách.

Metoda porovnání tržních cen je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Pokud tyto ceny známy nejsou, vychází se z nabídkových cen realitních kanceláří a inzertních médií, vč. internetu. Ceny zde uvedené jsou však ve většině spíše přáním vlastníka (či RK), která se ne vždy shoduje s realizovanou kupní cenou. Je proto nutné tyto ceny redukovat min. o 10 – 15%.

Je pochopitelné, že míra přesnosti a výstižnosti při stanovení obvyklé ceny nemovitosti je závislá na množství a kvalitě podkladů a informací, které má znalec k dispozici. To se týká zejména cen z realizovaných cen převodů nemovitosti, kde jsou ceny velmi často deformovány podmínkami trhu (např. masivními prodeji obecního majetku za velmi nízké ceny – viz např. koeficienty prodejnosti bytů).

Pokud se týká ocenění pozemku, je pro jednoduchost použita pouze porovnávací metoda (další používané způsoby ocenění, tj. např. Naegeliho metoda polohových tříd či Sammelova metoda, nejsou pro daný případ adekvátní).

OCENĚNÍ:

I. STAVBY

1) RODINNÝ DŮM (čp. 50, st.p. 54)

A) Tržní hodnota určená výnosovou metodou

Základem pro výpočet výnosové hodnoty je čistý roční výnos po zdanění. Ten je pak kapitalizován tržní úrokovou mírou na principu věčné renty. Pro potřeby ocenění je použito tržní nájemné pro nemovitosti podobné charakteristiky, standardu vybavení, polohy a užitné plochy. Vzhledem k faktu, že k dispozici není současná nájemní smlouva, tudíž bude pro výpočet kapitalizace použito nájemné v danou dobu obvyklé.

- zastavěná plocha:	130 m ²
- užitková plocha: - suterén:	93 m ²
- přízemí:	108 m ²
- podkroví:	102 m ²
<hr/>	
celková užitná plocha:	303 m ²

- nájemné:

Obvyklé nájemné pro rodinný dům této velikosti (a dispozice, umožňující provozování hostinských služeb), stavu opotřebení, umístění a kvality, vč. omezeného příslušenství, stanovují ve výši max. 25.000,- Kč/měsíc a náklady a fluktuace nájmu ve výši 25%. Výsledný zdroj kapitalizace bude upraven kapitalizační mírou 8%, reflektující požadovaný výnos kapitálu i riziko spojené s pronájemem nemovitosti.

- roční nájemné:

$$12 \times 25.000,- = \underline{300.000,- \text{ Kč}}$$

- odpočet nákladů a daní v paušální výši 25%	- 75.000,- Kč
- čistý výnos (zdroj kapitalizace):	+ 225.000,- Kč
- kapitalizační míra:	8%
- výnosová hodnota:	
$V = (225.000 : 8) \times 100$	= <u>2.812.500,- Kč</u>

Tržní hodnota stavby, stanovená zjištěním výnosové hodnoty, činí ke dni 13.6.2009 celkem 2.810.000,- Kč.

B) Tržní hodnota určená věcnou metodou

Jednotková cena za fyzickou jednotku množství, tj. za 1 m³ obestavěného prostoru, vyjadřuje obvyklou cenu stavebních prací v dané lokalitě, v cenové úrovni roku 2009, a za předpokladu splnění základních technických a kvalitativních podmínek stavby. Zároveň je však vyjádřením nákladů na realizaci stavby obdobné úrovně vybavení.

Pro stanovení věcné (substanční) hodnoty stavby byla jako základ použita reprodukční cena objektu.

Výpočet reprodukční ceny:

Obestavěný prostor:

- spodní stavba: $(116,14 \times 2,60) + (14,10 \times 0,90) = 314,65 \text{ m}^3$

- vrchní stavba

vč. zastřešení: $(40,89 \times 4,70) + (75,25 \times 7,30)$

$+ (11,68 \times 8,95) + (2,42 \times 3,45) = 854,40 \text{ m}^3$

celkem $1.169,05 \text{ m}^3$

Jednotková cena za m³ O.P.: 4.650,- Kč

Základní (reprodukční) cena:

$1.169,05 \times 4.650,- = \underline{5.436.082,- \text{ Kč}}$

Opotřebení a technický stav:

Dům byl dle odborného odhadu postaven kolem roku 1905, jeho stáří ke dni ocenění činí více než 100 let, později byla k domu přistavěna boční (štítová) přístavba. Na nemovitosti byla dle zjištění prováděna řádná údržba a v průběhu devadesátých let proběhla (dle odborného odhadu) částečná rekonstrukce objektu, kdy byla vnitřní dispozice objektu uzpůsobena současným potřebám vlastníka k provozování penzionu, a to zejména: instalace hygienického zázemí pro každý pokoj, spojená s rozšířením (rekonstrukcí) stávajících rozvodů vody, odpadů, rekonstrukce rozvodů elektro, dále výměna oken za plastová, žaluzie apod. Celkově hodnotím opotřebení hodnotou 60%, zbývající hodnota činí 40%.

Věcná hodnota:

$5.436.082 \times 0,4000 = \underline{2.174.433,- \text{ Kč}}$

Převod do tržní polohy: 2.180.000,- Kč

Tržní hodnota stavby RD, stanovená zjištěním věcné hodnoty činí ke dni 13.6.2009 celkem 2.180.000,- Kč

C/ Tržní hodnota určená porovnáním tržních cen

K objektivnímu posouzení výše aktuální ceny je k dispozici dostatečné množství objektivních, věrohodných a srovnatelných cenových podkladů pro tento typ stavby a v dané oblasti. Jde především o nabídky realitních kanceláří, jejichž nabídkové ceny je nutné redukovat min. o 10 – 15%, neboť tato cena vyjadřuje spíše subjektivní přání vlastníka (či RK), které nemusí reflektovat realizovanou prodejní cenu. Vzhledem k faktu, že v samotné Aši se nachází pouze jedna podobná nemovitost k porovnání, budou do porovnávacího etalonu použity i nemovitosti z okolí Aše a Chebu, přičemž rozdílná poloha z hlediska komerční využitelnosti bude zohledněna v podobě odlišného koeficientu. Dále je pak nutno podotknout, že kvalita podkladů v inzertních nabídkách zadávaná realitními makléři z drtivé většiny, kromě zastavěné plochy, neposkytuje věrohodné údaje o užitné ploše, proto nebude při výpočtu porovnávací hodnoty nemovitosti použita metoda porovnání na základě měrné jednotky, nýbrž nemovitosti budou porovnávány jako celek a rozdíly ve velikostech porovnávacích nemovitostí a oceňované budou odpovídajícím způsobem zohledněny.

Na základě vlastních zkušeností z realitního servisu, nabídek realitních kanceláří a po konzultaci s realitními kanceláři M&M (Cheb), Remax (Karlovy Vary, Dům realit (Praha) a Real Cheb, odhaduji tržní hodnotu stavby rodinného domu porovnáním tržních cen ke dni 13.6.2009 max. částkou 3,300.000,- Kč, a to za celou nemovitost, vč. pozemku a příslušenství.

II. VENKOVNÍ ÚPRAVY A PŘÍSLUŠENSTVÍ

Venkovními úpravami a příslušenstvím jsou pouze krátké přípojky inženýrských sítí, částečně zpevněná plocha za domem a čistírna odpadních vod (podle vnějšího ohledání patrně nefunkční).

S ohledem na jejich omezený rozsah a stavebně technický stav, uvažuji s jejich tržní hodnotou ve výši 2% z věcné ceny objektu, tj.

$$2,180.000 \times 0,02 = \underline{43.600,- \text{ Kč}}$$

v převodu do tržní polohy pak 40.000,- Kč.

III. POZEMKY

Pro ocenění pozemku, tj. st.p. 54 o výměře 780 m², po zhodnocení vlivů polohy, vybavenosti a zájmu, používám sazbu v místě běžně obchodovatelnou, tj. 450,- Kč/m².

Cena pozemku pak činí:

$$\text{Thp} = 780 \times 450,- = \underline{351.000,- \text{ Kč}}$$

Tržní (věcná) hodnota pozemku činí ke dni 13.6.2009 celkem 350.000,- Kč.

IV. NEMOVITOST CELKEM

Porovnání vypočtených cen je provedeno pro tržní cenu staveb určenou výnosovým způsobem (tj. 2,810.000,- Kč pro celou nemovitost), metodou určení věcné hodnoty (tj. 2,180.000,- Kč pro stavbu RD + 350.000,- Kč pro pozemky + 40.000,- Kč venkovní úpravy = celkem 2,570.000,- Kč pro celou nemovitost) a porovnáním realizovaných tržních cen (tj. 3,300.000,- Kč pro celou nemovitost).

Vypočtené ceny jsou kvalitativně i kvantitativně rozdílné. Zatímco výnosová cena vyjadřuje schopnost nemovitosti tvořit zisk, t.zn. velikost výnosového potenciálu, věcná hodnota vyjadřuje velikost a technické řešení stavby. Každá metoda má své klady a zápory – výnosová cena je závislá na fluktuaci nájemníků, věcnou hodnotu ovlivňuje velikost a technické řešení stávající stavby. Na základě rozdílných vah pro jednotlivé ceny, stanovuji tržní hodnotu celé oceňované nemovitosti částkou 3,100.000,- Kč.

Současně s oceněním nemovitosti byla posuzována otázka práv a závad, které jsou s oceňovanou nemovitostí spojeny. Při tom bylo zjištěno, že kromě úkonů a omezení vlastnického práva, která jsou zapsána v části C) listu vlastnictví (t.zn. zástavní práva, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti) žádná práva a závady s oceňovanou nemovitostí spojeny nejsou. Nejsou proto ani předmětem samostatného ocenění.

D/ Z á v ě r

Na základě provedené analýzy a po zhodnocení všech relevantních skutečností stanovuji informativní odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti, (tj. výchozí bod pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu), tj. budovy (rodinného domu) čp. 50 Mokřiny, postavené na pozemku st.p. 54 k.ú. Mokřiny, spolu s pozemkem st.p. 54 k.ú. Mokřiny, obec Aš – část Mokřiny, okres Cheb, Karlovarský kraj, zapsané na LV č. 189 pro k.ú. Mokřiny, vč. jejího příslušenství, práv a závad částkou

3.100.000,- Kč

slovy: třímilionyjednotisíc00/100 korun českých

Přílohy:

- kopie katastrální mapy
- kopie výpisu z katastru nemovitostí
- kopie usnesení EÚ Ostrava
- nabídky realitních kanceláří
- fotodokumentace