

Znalecký posudek č. 103-2228/08

Ocenění nemovitosti
pro účel veřejné dražby
ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb.

pro dražebníka

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 638 na pozemku parc.č. 646 a **pozemek parc.č. 646.**

Ulice:	č.p. 638
Město : Hovorany	PSČ 696 12
Okres: Hodonín	
Katastrální území: Hovorany	Identifikační kód: 646377



Vlastník stavby: EURO CASH s.r.o.
Vlastník pozemku: EURO CASH s.r.o.

Objednavatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 28.4.2008

Vypracoval: Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.19**, platná od 1.1.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 11 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 7.5.2008

Obsah

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:.....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod.....	4
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	6
Rekapitulace nákladových cen	7
C. Pozemky	7
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	8
Rekapitulace	10

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Snímek z katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- budovu č.p. 638 – rodinný dům na pozemku parc.č. 646,
- pozemek parc.č. 646 o výměře 187 m² – zastavěná plocha a nádvoří.

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 28.4.2008.

Nemovitost byla zpřístupněna, prohlídka byla provedena za přítomnosti soudního znalce a Bohumila Vavřiny uživatele domu.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Hovorany, obec Hovorany, list vlastnictví č. 1882, vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD ze dne 6.3.2007

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Hovorany, vyhotovený Katastrálním úřadem v Hodonín dne 3.4.2008 v měřítku 1:2000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 8.4.2008
údaje sdělené účastníky místního šetření

Nález a posudek

Úvod

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 přikládána 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 § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Hovorany (2 216 obyvatel), katastrálním území Hovorany, ve správním území okresu Hodonín. Oceňovaná nemovitost je umístěna v centrální části obce, v původní souvislé, zhuštěné zástavbě rodinných domů, při místní komunikaci. Stanice meziměstské linky autobusu je ve vzdálenosti cca 500 m. Centrum obce je ve vzdálenosti cca 500 m a nachází se zde obecní úřad, restaurace a kostel. Správní město Hodonín se nachází ve vzdálenosti 16 km, kde se nachází veškerá infrastruktura.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost **pozemku** je **187 m²**, z toho plocha zastavěná rodinným domem (s přístavbami hospodářské části a prádelny a koupelny) činí cca 121 m².

Celková užitná plocha rodinného domu byla zaměřena při místním měření a činí cca 61 m², z toho čistá obytná plocha bytu o velikosti 2+1 je 49 m². Hospodářská část se suchým WC má podlahovou plochu 25 m².

Údaje o oceňované budově

Oceňovaná budova je krajní v řadové zástavbě rodinných domů. Budova je postavena na vlastním pozemku. Nádvoří objektu a zahradu tvoří pozemek parc.č. 646 ke dni ocenění zatravněn. Nevýhodou je pouze velmi malý pozemek nádvoří. Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod z řádu, kanalizace do řádu a elektro (220 i 380V). Přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku je přibližně čtvercový. Pozemek je v rovině.

Rodinný dům je ke dni ocenění využíván původním vlastníky tj. rodinnou Vavřinových bez uzavřeného nájemního vztahu.

B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům čp.638 (vlastní parcela č. 646)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům čp. 638

Budova je postavena na vlastní parcele č. 646.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o jednopodlažní rodinný dům postavený v původní, řadové uliční zástavbě jako koncový, s neupraveným podkrovím, částečně podsklepený. V domě se nachází bytová jednotka o velikosti 2+1, ke dni ocenění je využívána pro bydlení. Rodinný dům má cihelné základy bez izolace, svislé konstrukce jsou zděné, stropy jsou v 1.PP betonové, v nadzemních podlažích dřevěné trámové, zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina je z pálených střešních tašek, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Vnější omítky jsou břízolitové, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnitřní obklady nejsou. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné. Schody jsou do 1. PP cihelné, dveře jsou dřevěné prosklené, okna dřevěná špaletová. Vytápění je kamny na TP, ohřev vody není zajištěn. Dům je napojen na veřejný rozvod elektro, voda je z řádu, kanalizace do řádu. Vybavení domu je dožitě. Stáří původní stavby rodinného domu je cca 108 let. Dům je v mírně zhoršeném stavebně – technickém stavu, opotřebení odpovídá stáří domu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (24 m ²)	m ³	87.66
1.nadzemní podlaží (102 m ²)	m ³	352.28
Celkový obestavěný prostor	m ³	439.94

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2008 - 1900 = 108 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 126 048.58

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (24 m²) Kč 198 476.85

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (102 m²) Kč 728 088.36

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 052 613.79

Stavební index % 150.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2008 Kč 1 578 920.69

Rok uvedení do provozu 1900

Opotřebení % 67.50

Cena k roku 2008 Kč 513 149.22

Zaokrouhlení Kč -49.22

Cena zaokrouhlená Kč 513 100.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 638 Kč 513 100.00

1. Budovy Kč 513 100.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 513 100.00

Stavby celkem Kč 513 100.00

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Hovorany

Katastrální území: Hovorany

Vlastník stavby:

EURO CASH s.r.o.

Vlastník pozemku:

EURO CASH s.r.o.

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
646	187	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěná plocha a nádvoří

Výměra pozemků celkem m² **187.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	187.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	200.00
Výchozí cena pozemku	Kč	37 400.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč** **37 400.00**

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 kancelářemi 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**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **převís nabídky nad poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

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

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	užitná plocha v m ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Hovorany, okr. Hodonín	před rekonstrukcí	361 m ²	550 000	2008
			1 530	
Rodinný dům, Šardice, okr. Hodonín	dobrý	240 m ²	730 000	2008
			3 050	
Rodinný dům, Starý Podvorov, okr. Hodonín	dobrý	107 m ²	630 000	2008
			2 000	
Rodinný dům, Hovorany, okr. Hodonín	dobrý	192 m ²	420 000	2008
			900	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaný rodinný dům se nachází v poměrně atraktivní lokalitě, v obci Hovorany. Svým vybavením a stavem se oceňovaný objekt řadí do nižší cenové kategorie. Oceňovaná nemovitost je umístěna v centrální části obce, v původní řadové zástavbě rodinných domů při místní komunikaci, ve vzdálenosti od stanice autobusu cca 500 m. Centrum obce je ve vzdálenosti cca 500 m a nachází se zde obecní úřad, restaurace a kostel.

Kladný vliv na hodnotu nemovitosti má poloha v klidné oblasti obce Hovorany, objekt je v zhoršeném stavebně-technickém stavu. Negativní vliv na cenu obvyklou má stav rodinného domu a zanedbaná údržba.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu ve výši :

3 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu (61 m²) 183 000 Kč

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel dobrovolné dražby)

Typ č. 1.1.1. Rodinný dům bez nebytových (provozních) prostor dokončený

Obec: Hovorany

č.p. 638

Okres: Hodonín

Kat. území: Hovorany

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 638	Kč	1 578 900.00
---------------------------	----	--------------

1. Budovy	Kč	1 578 900.00
------------------	-----------	---------------------

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 638	Kč	513 100.00
---------------------------	----	------------

1. Budovy	Kč	513 100.00
------------------	-----------	-------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	513 100.00
------------------------------------	-----------	-------------------

Pozemky	Kč	37 400.00
----------------	-----------	------------------

Celkem	Kč	550 500.00
---------------	-----------	-------------------

Srovnávací hodnota	Kč	183 000.00
---------------------------	-----------	-------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, opotřebení s ohledem na umístění nemovitosti v průměrně atraktivní lokalitě, v zastavěné části obce, průměrný až zhoršený stavebně-technický stav a dobré dopravní napojení na Hodonín a Kyjov, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

200 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 103-2228/08 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 7.5.2008