

Znalecký posudek č. 2467 – 109 / 2009

ve věci stanovení (přibližné) obvyklé (obecné) hodnoty nemovitosti, kterou je

rodinný dům čp. 723 na adrese Boženy Němcové 24, Podivín
na pozemku parc.č. 1796 a pozemek parc.č. 1795 a 1796
včetně staveb, součástí a příslušenství na pozemcích
zapsané na LV č. 1090
pro kú. Podivín, obec Podivín, okres Břeclav

Objednatel posudku: Mgr. Pavla Fučíková, Exekutorský úřad Ostrava,
Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Účel posudku: exekuce prodejem nemovitostí
podle stavu a předpisů platných ke dni místního šetření

Posudek vypracoval : Ing. Luboš Krátký
Břeclav, Žižkova 25, 69002, tel. 603 518 806

Datum vyhotovení : 20. 11. 2009
Datum, ke kterému je provedeno ocenění : 31. 7. 2009

Použitý oceňovací předpis :
Zákon č.151/1997 Sb. O oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb.

Posudek má patnáct stran textu a příloh a předává se ve třech vyhotoveních.

Nález

Znalecký úkol:

Ocenit nemovitosti ve vlastnictví povinné č.2 Věry Šulákové se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a závadami, a to

pozemky parc.č. 1795 (zahradu), č.1796 (zastavěná plocha a nádvoří), budova Podivín, č.p.723, způsob využití: bydlení, stojící na parcele 1796, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj – KP Břeclav, pro obec Podivín, katastrální území Podivín na listu vlastnictví č.1090. Znalci se ukládá, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená ocenil cenou obvyklou dle §2 odst.. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

Znalci se ukládá vypracovat znalecký posudek elektronicky a písemně ve trojím vyhotovení ve lhůtě 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí č.j.024 EX 1821/07-78 a přiložit též fotografie oceňovaných nemovitostí v elektronické podobě.

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.

Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Místní šetření bylo provedeno dne 31.7.2007 za přítomnosti paní Věry Šulákové. Místní šetření bylo pouze dílčí vzhledem k přístupu povinných. Byla provedena fotodokumentace z ulice, zběžná prohlídka bez zaměření. Rozměry byly zjištěny z katastrální mapy.

Proto je stanovena jen obvyklá ceny přibližná.

O této skutečnosti byl objednatel telefonicky informován.

Podklady pro vypracování posudku:

Usnesení soudního exekutora č.j. 024 EX 1821/07-78 ze dne 12.5.2009

Výpis z katastru nemov.LV č.1090 vydal KÚ pro JmK, KP Břeclav dne 10. 12. 2008 (PÚ 6036/2008)

Kopie KM výřez map 3-1/1 vydal KÚ pro JmK, KP Břeclav dne 11. 12. 2008 (PÚ 6036/2008)

Ústní informace paní Věry Šulákové na místním šetření

Informace z Portálu veřejné správy

Informace z územního plánu Města Podivín

Vlastní databáze cen nemovitostí

Informace realitních kanceláří a informace z realitních serverů

Vlastnické a evidenční údaje vedené v KN :

Katastrální území : Podivín

List vlastnictví číslo: 1090

Vlastník : Šuláková Věra, Boženy Němcové 723/24, 691 45 Podivín

Budova, popisné číslo : 723

Pozemek parcela číslo : 1796 - zastavěná plocha a nádvoří

výměra 493 m2

1795 - zahrada

výměra 649 m2

Popis nemovitosti:

Město Podivín

Charakter obce:	menší město v jihovýchodní cípu Moravy nedaleko hranic s Rakouskem a Slovenskem na okraji LVA
Počet obyvatel:	Asi 2 900
Inženýrské sítě:	plynovod, vodovod, kanalizace, rozvod elektro
Pracovní příležitosti:	výrobní oken, menší podnik potravinářský, drobné firmy, zemědělství, turistika, ubytování; velká část lidí dojíždí za prací do Břeclavi a Hustopečí
Občan.vybavenost:	obecní správa, stavební úřad, železniční stanice, základní škola, zdravotní středisko, obchodní síť větší obce
Územní plán:	Obec má schválený územní plán
Dopravní obslužnost:	žst.stanice na trati Břeclav-Brno, bus, automobilová doprava, blízký nájezd na dálnici D2
Ekolog.zátěž:	nemá charakter ekologicky zatíženého sídla (exhalace)

Ulice Boženy Němcové

Charakter ulice:	klidná ulice při okraji obce; většinou poválečná zástavba RD
Povrch ulice:	Asfaltový povrch, dlážděné a asfaltové chodníky
Inženýrské sítě:	Plynovod, vodovod, kanalizace, rozvod elektro, telefon
Ekolog.zátěž:	není

Nemovitost

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům s částečným druhým podlažím, podsklepený, se sedlovou střechou. Dům je zděný cihelný s kamennou podezdívkou, stropy jsou pevné s rovným podhledem, krov dřevěný s keramickou krytinou.

V domě je jedna bytová jednotka. Vybavení je standardní. Před několika lety byl domek upraven a modernizován. Celkově je v dobrém stavebně technickém stavu. Vzhledem k tomu, že byla provedena pouze zběžná prohlídka, není možné podrobněji nemovitost popsat.

Dům byl postavený po roce 1945, v ulici probíhala poválečná výstavba velmi podobných rodinných domů.

Pozemek kolem domu je upravený, oplocený. Celkově působí příjemným dojmem.

V ulici je zpevněná komunikace, je zde veden vodovod, kanalizace, plynovod, elektro rozvod. Nemovitost je napojena na všechny běžné inženýrské sítě.

Město Podivín má asi 2 900 obyvatel, okresní město je vzdáleno asi 10 km.

Přibližná zastavěná plocha:

hlavní část	$9,5 \times 12,0 =$	114 m ²
vstupní část	$2,0 \times 9,7 =$	19 m ²
celkem 1 nadzemní podlaží	$114 + 19$	133 m²
2 podlaží	$asi\ 0,5 \times 114,0 =$	asi 57 m ²
sklep	$asi\ 0,5 \times 114,0 =$	asi 57 m ²

Obestavěný prostor :

hlavní část	$(4,5+3,50/2) \times 114 =$	713 m ³
vstupní část	$4,5 \times 19 =$	85 m ³
sklep	$2,0 \times 57 =$	asi 114 m ³
celkem	$=$	912 m³

Výpočet opotřebení :

Stáří :	asi 50 roků
Předpokládaná další životnost (vzhledem ke stáří domu) :	asi 50 roků
Opotřebení: $100 \times 50 / (50 + 50) =$	asi 50 %

Posudek

Upozornění:

Místní šetření bylo pouze dílčí vzhledem k přístupu povinných. Byla provedena fotodokumentace z ulice a zběžná prohlídka bez zaměření. Rozměry byly zjištěny z katastrální mapy. Proto je stanovena jen obvyklá cena přibližná.

Věcná hodnota staveb

Stanovení věcné hodnoty staveb má informativní charakter. Pro uvedenou nemovitost je přiměřeně použito metody zjištění nákladové ceny dle cenového předpisu bez použití koeficientu prodejnosti a s přiměřeným zaokrouhlováním. Věcná hodnota je stanovena pouze u staveb, které mají cenotvorný význam. V daném případě se jedná o stavbu rodinného domu.

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ C
Konstrukce: zděná
Podsklepení: podsklepená
Typ střechy: se sedlovou střechou v převážné části
Podlaží: s jedním nadzemním podlažím
Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Ocenění:

Základní jednotková cena:				2 130 Kč/m ³		
Koeficient využití podkroví:		×		1,00		
Koeficient vybavení stavby K ₄ :		×		1,00		
Polohový koeficient K ₅ :		×		1,00		
Koeficient změny cen staveb K _i :		×		2,142		
Základní jednotková cena upravená:		=		4 562 Kč/m ³		
Reprodukční hodnota:	912 m ³	×		4 562 Kč/m ³	=	4 160 000 Kč
Odpočet opotřebení:	4 161 000 Kč	×		50 %	-	2 080 000 Kč

Rodinný dům – věcná hodnota:

2 080 000 Kč

Obvyklá hodnota pozemku

Pozemek je určen k bydlení, poskytuje dostatek soukromí. Velikost pozemku je velmi solidní. Možnost vjezdu na pozemek z ulice. Pozemek je rovinný, orientace vůči světovým stranám je V-Z. Podezření na staré zátěže není. Parkování před domem i na pozemku je možné. Napojení na všechny běžné inženýrské sítě je realizováno. Územním plánem je pozemek určen pro stávající účel – bydlení. Skutečný stav je tedy v souladu s územním plánem. Lokalita je vhodná pro daný účel, na trhu lze předpokládat zájem.

Obvyklá hodnota pro podobné standardní stavební pozemky v obci je 350-500 Kč/m². Vzhledem k lokalitě a velikosti pozemku oceňuji pozemek sazbou 400 Kč/m².

Název	Parc.č.	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	Cena
Zastavěná plocha	1796	493	400,-	197 200 Kč
Zahrada	1795	649	400,-	259 600 Kč
Celkem		1142		456 800 Kč
Hodnota pozemku				460 000 Kč

Věcná hodnota celkem

Rodinný dům	2 080 000 Kč
Pozemek	460 000 Kč
Celkem	2 540 000 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti

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 by, s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, neměly být uskutečněné a vyhodnocované prodeje starší než 1 rok. U starších informací je třeba analyzovat, zda za delší dobu již neztratily údaje svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, z 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 trhu.

Současné nabídkové ceny na trhu u podobných nemovitostí v nabídkách RK :

1.	Břeclav-centrum	RD 4+1, zděný řad, 1np s podkr, 2pok v podkr, vyb stand, plast okna, WAW, POZ 178 m2	2.000.000,- Kč
2.	Mor Nová Ves	RD 6+1 s průjezdem, zděný řad, 2np, vyb stand 30R, POZ 3418 m2, z toho ZP 461 m2, velká zahrada s vinicí	2.300.000,- Kč
3.	Tvrdonice	RD 4+1 s GA, zděný, 1np, řad, čpp, udržovaný, venk.krb, starší výmínek 1+1, POZ 273+559m2	1.900.000,- Kč
4.	V.Bílovice	RD 3+1 a výmínek 1+1, zděný řad, čpp, 40R, ÚT+krb.kamna, dobrý TS, POZ 575 m2	1.700.000,- Kč
5.	Šardice	RD 5+1 s GA, 2np, pp, sam, ve 2np 3pok, út plyn, TS dobrý, POZ 1010 m2	1.500.000,- Kč
6.	Strachotín	RD 6+1, zděný konc, čpp, 1np, možn podkr, stand vyb, út plyn, TS dobrý, POZ 477 m2	1.970.000,- Kč
Pozn. Nabídkové listy jsou přílohou posudku.			

Porovnávací hodnota	
Příklady: 1)	2652 – Lednice Čechova 241 – KC = 1 800 000 Kč – 06 08 RD 4+1 sam bez VRA; 1np čpp sedl stř, OPO 45%, lze užít, malý dvůr, 4OM kuch, starší linka, koup+WC 1R; ÚT, VKPE; POZ 419 m2; ZP1 147m2 ZP2 0; OP=681m3; PP 42m2; VS 31m2; OPO 65%, Vyb 3; TS 3; AC=1 900 000 Kč Analýza ceny : POZ 450 000 Kč, ZP2+3 100 tis Kč; ZP1 147m2 = 8 390 Kč/m2
2)	2660 - Tvrdonice, Svárov 33 - KC = 2 500 000 Kč - 09 08 RD řadový 4+1 s čpodkr a krytým vjezdem, vnitřní, npp, 1np+čpodkr sedl střecha, starší po celk reko stand vyb; OPO 20% POZ 586m2, PP 0m2; VS 25+9m2 VKPE Analýza ceny : POZ 400 000 Kč, ZP2+3 100 tis Kč; ZP1 161m2 = 13 040 Kč/m2
3)	2648 – Lanžhot Nová 15 – KC = 1 200 000 Kč – 03 08 RD 3+1 řad s VRA; 1np npp sedl stř, 30R po reko, udrž malý dvůr, 3OM kuch starší koup+WC; waw, VŽuPE; POZ 810 m2; ZP1 123m2 ZP2 10; OP=627m3; PP 0m2; VS 60+19+13+14m2; OPO 65%, Vyb 3-4; TS 4; AC=1 260 000 Kč Analýza ceny : POZ 250 000 Kč, ZP2+3 150 tis Kč; ZP1 123m2 = 6 500 Kč/m2
4)	2640 – Charvatská Kapustova 15 – KC = 1 350 000 Kč – 10 07 RD 2+1 řad s VRA; 1np npp sedl stř, 10R po reko, udrž malý dvůr, 2OM kuch koup+WC; waw, VKPE; POZ 606 m2; ZP 73m2 ZP2 22; OP=315+97m3; PP 0m2; VS 0m2; OPO 50%, Vyb 3-4; TS 3; AC = 1 050 000 Kč Analýza ceny : POZ 600 000 Kč, ZP2,3 100 tis Kč; ZP 73m2 = 8 900 Kč/m2;
Porovnávací analýza :	Za současnou obvyklou hodnotu nemovitosti považují hodnotu : Oceňovaná nemovitost patří mezi standardní starší RD stavebně udržovaný, částečně modernizovaný, lze ihned užívat Pozemek příjemný v klidné části obce; v obci bonitní lokalita. Za současnou obvyklou hodnotu nemovitosti považují hodnotu : PH = POZ + sklep + 2np (57m2) + RD (133m2) = 460 tis + 50 tis + 57m2 * 3,5 tis/m2 + 133 m2 * 8,0-9,0 tis/m2 = 460 tis + 50 tis + 200 tis + 1 064 tis - 1 197 tis = 1 774 – 1 907 tis Kč
Porovnávací hodnota:	1.800.000,- Kč – 1.900.000,- Kč

Práva a závady vážnoucí na nemovitosti

Na LV nejsou uvedena omezení vlastnického práva vyjma zástavního práva smluvního, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti :

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši Kč 500 000 Kč s příslušenstvím Oprávnění pro Hypoteční banku, a.s., Praha, IČO 13584324.

Nařízení exekuce 54 Nc 2430/2007-6
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 02 EX-1821/2007-4

Dle vyjádření paní Šulákové nejsou uzavřeny k tíži předmětné nemovitosti žádná jiná práva (nájemní smlouvy, věcná břemena apod. neuvedená na LV).

Jiná práva a závady na nemovitosti nevážnou.

Omezení vlastnického práva, která jsou uvedena na LV, nejsou v tomto posudku oceňována.

Obvyklá hodnota :

Rekapitulace stanovených hodnot :

Věcná hodnota nemovitosti (stavba + pozemek) = 2.080.000,- Kč + 460.000,- Kč = 2.540.000,- Kč
Porovnávací hodnota je = 1.800.000,- Kč až 1.900.000,- Kč

Upozornění:

Místní šetření bylo pouze dílčí vzhledem k přístupu povinných. Byla provedena fotodokumentace z ulice a zběžná prohlídka bez zaměření. Rozměry byly zjištěny z katastrální mapy a fotodokumentace. Proto je stanovena jen obvyklá cena **přibližná**.

Po srovnání se známými prodeji podobných nemovitostí a s přihlédnutím k dané lokalitě, stavu nemovitosti, jejímu technickému a dispozičnímu řešení a vzhledem k současné situaci na trhu odhaduji pro nemovitost :

Obvyklá hodnota nemovitosti: 1.800.000,- Kč
slovy: jeden milion osm set tisíc Korun českých

Závěr

Úkol znalce :

Ocenit nemovitosti ve vlastnictví povinné č.2 Věry Šulákové se všemi součástmi a příslušenstvím a právy a závadami, a to pozemky parc.č. 1795 (zahrada), č.1796 (zastavěná plocha a nádvoří), budova Podivín, č.p.723, způsob využití: bydlení, stojící na parcele 1796, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj – KP Břeclav, pro obec Podivín, katastrální území Podivín na listu vlastnictví č.1090.

Znalci se ukládá, aby nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená ocenil cenou obvyklou dle §2 odst.. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

Odpověď znalce :

K datu **30. 7. 2009** stanovuji pro **výše citovanou nemovitost zapsanou na LV 1090 v kú. Podivín**, obec Podivín, okres Břeclav

přibližnou obvyklou hodnotu nemovitosti 1.800.000,– Kč
slovy: jeden miliony osm set tisíc Korun českých

Na LV v části C je zapsáno zástavní právo smluvní pro Hypoteční banku Praha a nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto závady nejsou zohledněny při ocenění nemovitosti – standardně nejsou oceňovány. Bývají řešeny (a dojde k jejich výmazu) při prodeji nemovitosti.

Nebylo zjištěno, a to ani při ohledání nemovitosti, že se k nemovitosti váží jiná např. nájemní práva či věcná břemena.

V Břeclavi, dne 20. 11. 2009

Ing. Luboš Krátký

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 29.1.1993, čj.Spr 3551/92 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2467 - 109 / 2009 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Břeclavi, dne 20. 11. 2009

Ing. Luboš Krátký