

Znalecký posudek 3007-62/09

jehož předmětem je určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) rodinného domu čp.20 s pozemky parc.č.: 147, 148, 149, vše situováno v k.ú. Mladkov u Boskovic, obci Boskovice, a to pro účely exekuce k uspokojení pohledávky oprávněného (č.j. 024 EX 463/02-39)



Objednavatel: Mgr. Pavla Fučíková
Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava – Mariánské Hory

Vypracoval: Ing. Ludvík Šojdr
Purkyňova 740/4
767 01 Kroměříž
Tel.: 573 330 004
Fax: 573 336 936
E-mail: sojdr@reaia.cz

Tento znalecký posudek obsahuje 9 stran textu, 11 stran příloh dle přiloženého seznamu, byl vypracován ke dni 15.6.2009 ve třech vyhotoveních.

V Kroměříži: 16.6.2009

OBSAH

A. ÚVOD	3
A.1. ZÁKLADNÍ POJMY	3
A.2. ÚČEL TRŽNÍHO OCENĚNÍ - ZNALECKÝ ÚKOL	3
B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE - NÁLEZ	4
B.1. PODKLADY	4
B.2. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI	4
B.2.1. Rodinný dům čp.20:	4
B.2.1.1. Poloha:.....	4
B.2.1.2. Popis:.....	4
B.2.2. Pozemky:.....	4
C. POSUDEK	5
C.1. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ.....	5
C.1.1. Ocenění ke dni 15.6.2009 s přihlédnutím k cenové úrovni trhu.	5
C.1.1.1. Určení obvyklé ceny ve smyslu Zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku : (§2 odst.1)	5
C.1.1.2. Základní úvaha	5
C.1.1.3. Tržní podmínky	5
C.2. ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI	6
C.2.1. Analýza nabídky.....	6
C.2.2. Analýza poptávky.....	6
C.2.3. Analýza obchodovatelnosti.....	6
C.3. URČENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY – SROVNÁVACÍ ANALÝZA.....	6
D. ZÁVĚR.....	8
E. ZNALECKÁ DOLOŽKA	8
F. PŘÍLOHY	9

A. ÚVOD

A.1. ZÁKLADNÍ POJMY

Cena

je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží (jímž může být i právo či nájem) nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím (jímž může být i právo) a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží (jímž může být i právo) nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, obvyklá hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Obvyklá cena (§ 2 zákona č. 151/97 Sb. 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

A.2. ÚČEL TRŽNÍHO OCENĚNÍ - ZNALECKÝ ÚKOL

Úkolem znalce je:

Úkolem znalce je jedním znaleckým posudkem:

- stanovit obvyklou (tržní) cenu nemovitostí a jejich příslušenství vymezených v usnesení č.j. 024 EX 463/02-39 ze dne 2.6.2009,
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (např. věcná břemena, práva z nájemních smluv, nikoliv případně další exekuce váznoucí na nemovitostech, závadami nejsou práva, která váznou na nemovitosti za účelem zajištění pohledávek věřitelů – např. zástavní právo),

- nepodaří-li se znalci provést prohlídku nemovitostí, nechť předmětné nemovitosti ocení podle dostupných písemných dokladů, které mu byly zaslány a pomocí podkladů, které získá sám.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE - NÁLEZ

B.1. PODKLADY

- Výpis z katastru nemovitostí LV č.1970 ze dne 27.1.2009
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Mladkov u Boskovic ze dne 22.9.2008
- Usnesení č.j. 024 EX 463/02-39 ze dne 2.6.2009
- Kupní smlouva ze dne 19.12.1997
- Notářský spis č.j.: 9.386. ze dne 8.8.1944
- skutečnosti zjištěné na místě samém Ing.L.Šojdrem

B.2. POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

B.2.1. Rodinný dům čp.20:

B.2.1.1. Poloha:

Rodinný dům je situován v zastavěné části k.ú. Mladkov u Boskovic, při místní zpevněné komunikaci jako řadový koncový objekt. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Průčelím je dům orientován na severní světovou stranu.

B.2.1.2. Popis:

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, o půdorysu ze složených obdélníků.

Nosná konstrukce je zděná v tl.45 cm. Vnější povrchová úprava vápennou omítkou hladkou. Střecha sedlová se střešní krytinou pálenou taškou a osinkocementovou vlnovkou. Oplechování střechy, parapetů, žlaby a svody jsou z pozinkovaného plechu. Vnější obklady nejsou provedeny. Dveře dřevěné, okna dřevěná kastlová. Bleskosvod není.

Při osobní prohlídce dne 15.6.2008 na místě samém nebyl rodinný dům pro znalce zpřístupněn, vnitřní vybavenost byla popisována na základě předpokládané standardní vybavenosti. Podrobně nezjištěné vnitřní vybavenosti byla přisouzena morální a fyzická amortizace odpovídající vnějšímu vzhledu nemovitosti.

Podlahové plochy byly stanoveny na základě zastavěné plochy (vč.2NP) a korekce koef. 0,8.

Do srovnávací analýzy byly použity výměry podlahové plochy: *obytné 83 m² a skladové 63 m².*

B.2.2. Pozemky:

Jedná se o parc.č.: 147 – zastavěná plocha o výměře 183 m², parc.č.: 148 – zahrada o výměře 771 m², parc.č.: 149 – zahrada o výměře 30 m², pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek s možností napojení na všechny inženýrské sítě. Na parc.č.: 147 je situována stavba rodinného domu čp.20.

C. POSUDEK

C.1. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ

C.1.1. Ocenění ke dni 15.6.2009 s přihlédnutím k cenové úrovni trhu.

C.1.1.1. Určení obvyklé ceny ve smyslu Zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku : (§2 odst.1)

Standardními oceňovacími metodami, které se používají při zjištění obvyklé ceny jsou:

- metoda věcná
- metoda výnosová
- metoda srovnávací,

když zejména metoda srovnávací, založená na analýze tržních podmínek (vztahu nabídky a poptávky) a analýzy srovnatelných obchodů s obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase, má největší vypovídací schopnost.

C.1.1.2. Základní úvaha

Z výše uvedeného vymezení pojmu “obvyklá cena” je zřejmá skutečnost, že pro její objektivní stanovení je nutná znalost podmínek trhu, a to zejména stavu nabídky a poptávky, znalost obdobných obchodních transakcí realizovaných za obdobných podmínek v obdobných lokalitách a ve stejném čase. Přitom je nutno z pohledu obvyklé ceny přezkoumat (mít informace), zda u již realizovaných obchodních transakcí byly tyto realizovány za podmínek vymezení obvyklé ceny (zejména z pohledu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů, stavu tísně na jedné či druhé straně obchodní transakce apod.).

C.1.1.3. Tržní podmínky

Určujícím faktorem pro stanovení obvyklé ceny je znalost obdobných obchodních transakcí. V daném případě se jedná o informace o sjednaných prodejkách rodinných domů v obdobné kvalitě (poloha, přístup, stavební připravenost, okolí) v daném místě a čase.

Na základě uvedených skutečností jsem provedl informační marketing s cílem zjistit cenovou úroveň rodinných domů s příslušenstvím podobných objektům oceňovaným, tj. objektů, které se v nedávné době prodaly. K tomu účelu jsem využil především databázi realizovaných obchodů s nemovitostmi IS MOISES.

C.2. ANALÝZA TRHU S NEMOVITOSTMI

C.2.1. Analýza nabídky

Jsou běžně registrovány obdobné nabídky srovnatelných objektů RD v menších obcích okresu Blansko.

C.2.2. Analýza poptávky

Je běžně registrována poptávka po srovnatelných objektech RD v menších obcích okresu Blansko.

C.2.3. Analýza obchodovatelnosti

Nabídku a poptávku lze charakterizovat jako víceméně vyrovnanou.

C.3. URČENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY – SROVNÁVACÍ ANALÝZA

Ze tří standardních metod (věcná, výnosová, srovnávací) přichází v daném případě v úvahu využití zejména metody srovnávací. K dispozici jsou informace o realizovaných prodejích obdobných rodinných domů v obcích okresu Blansko viz.příloha záznamy IS MOISES. Srovnávací analýza MOISES rovněž v příloze ocenění.

Vliv negativních cenotvorných faktorů (z titulu podílového spoluvlastnictví) na prodejnost nemovitosti.

Podílové spoluvlastnictví

Předmětem exekuce je id. podíl 1/2 nemovitosti ve SJM, což má významný negativní vliv na prodejnost tohoto podílu na nemovitostech. Protože se běžně ideální poloviny RD neobchodují, posuzují hodnotu nemovitosti z pohledu pravděpodobnosti realizace jejího prodeje.

Při matematickém modelování obtížně formalizovatelných procesů je možné s výhodou použít tzv. lingvistických proměnných jako jedné z forem nenumernického modelu. Lingvistická proměnná nabývá hodnot na uspořádané množině verbálních hodnotících pojmů - termů - jakožto hodnotící škále. Protože každý term se kvantitativně kryje s určitým intervalem na číselné ose, považujeme vztah mezi číselnou osou a termem za vztah mezi referenční množinou a jeho podmnožinou. Tak například lingvistické hodnoty proměnné **Pravděpodobnost realizace prodeje ideální poloviny nemovitosti ve SJM** {ano, spíše ano, snad ano, snad ne, spíše ne, ne} s následujícími intervaly přiřazení pravděpodobnosti:

Hodnotící pojem pravděpodobnost realizace prodeje nemovitosti	Interval přiřazení pravděpodobnosti
ano	0,85 až 1,00
spíše ano	0,7 až 0,9
snad ano	0,5 až 0,75
snad ne	0,25 až 0,5
spíše ne	0,1 až 0,3
ne	0 až 0,15

S ohledem na skutečnosti výše uvedené hodnotím pravděpodobnost realizace prodeje jako **SNAD ANO**, přičemž tomuto pojmu přiřazuji v intervalu 0,50 až 0,75 hodnotu 0,625 jako průměrnou hodnotu intervalu.

V daném případě tedy určuji hodnotu id. ½ rodinného domu čp.20 s parc.č.: 147, 148, 149 ve výši:

$$480 \text{ tis} \times 1/2 \times 0,625 = \underline{150.000,-Kč}$$

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení č.j. 024 EX 463/02-39 jsem provedl ocenění cenou obvyklou rodinného domu čp.20 s pozemky parc.č.: 147, 148, 149, situováno v k.ú. Mladkov u Boskovic, obci Boskovice a to v souvislosti s exekucí k uspokojení pohledávky oprávněného.

Konstatuji současně, že jsem nezjistil žádná další práva a závady vážnoucí na předmětných nemovitostech (vyjma již započteného věcného břemene) a tyto tedy oceňuji částkou 0,-Kč.

Po zohlednění veškerých tržních podmínek, již realizovaných obchodů, nabídky, poptávky a celkové obchodovatelnosti a na základě provedené srovnávací analýzy (viz příloha) určuji **OBVYKLOU CENU** id ½ rodinného domu čp. 20 s parc.č.: 147, 148, 149 ve výši:

150 000,-Kč

(slovy: **jednostopadesáttisíckorunčeských**)

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 16.11.1988 č.j. Spr.3793/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3007-62/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3007-62/09 podle připojené likvidace.

Kulaté razítko:

Podpis znalce

V Kroměříži : 16.6.2009

F. PŘÍLOHY

1. Usnesení č.j. 024 EX 463/02-39	1 strana
2. LV č.1970 pro k.ú. Mladkov u Boskovic	2 strany
3. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Mladkov u Boskovic	1 strana
4. Záznamy IS MOISES	4 strany
5. Srovnávací analýza IS MOISES	1 strany
6. Polohopis	1 strana
7. Fotodokumentace	1 strana

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

13560

Segment		Základní charakteristiky nemovitosti				
Typ	rodinný dům	<p>Stavba rodinného domu č.p. 51 ve Lhotě Rapotině umístěná na pozemku parc. č. 13 o výměře 141 m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří včetně tohoto pozemku, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 382 pro katastrální území a obec Lhota Rapotina, okres Blansko.</p> <p>Oceňovaný areál rodinného domu se nachází v severní části obce vpravo u silnice ve směru na Boskovice v uliční řadové zástavbě. Průčelí rodinného domu je orientováno SZ směrem k silnici. Kolem RD navazují areály sousedních RD obdobného charakteru. Jedná se o zděný, převážně podsklepený, koncový řadový RD složeného obdélníkového půdorysného tvaru, 1 podlažní, se složenou sedlovou střechou, bez využitého podkroví. Areál rodinného domu je napojen na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci (přes septik nebo jímku), plynovod, elektrickou energii a místní zpevněnou komunikaci.</p> <p>RD obsahuje v 1. PP 2 sklepy, v 1. NP je vstup, kuchyně, koupelna a WC a 3 pokoje. V podkroví je půda.</p>				
Podtyp	1 byt					
Speciální	koncový					
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků					
Fyz. opotř.	3. třetina životnosti					
Ceny						
Cena reprodukční	Kč					
Cena věcná	Kč					
Cena výnosová	Kč					
Cena administrat.	Kč					
- dle cen. předpisu						
Cena administr.II:	Kč					
- dle cen. předpisu II:						
Cena tržní	385 000,00 Kč					
Poloha						
Okres	BK	Statut	obec			
Obec		Lhota Rapotina				
Katastr. území		Lhota Rapotina				
Počet obyvatel		327				
Zóna		Rodinné domy				
Poloha v zóně		horší				
Adresa nemov.		ne				
Stáří objektu :						
S = 100 nebo i více roků.						
V roce 1999 byla provedena rekonstrukce elektroinstalace, vnitřní rozvody vody, kanalizace a plynu, zřízena koupelna a WC, zdroj teplé vody,						
Časové údaje						
Délka obchodu (měsíce):						
Obchod proběhl dne:		31.7.2006				
Záznam vypracován dne:		2.2.2009				
Záznam přijat do databáze dne		25.4.2009				
Charakteristiky obce						
Elektrina	ne	Služby	ne			
Vodovod	ano	Školka	ne			
Kanalizace	ne	Škola	ne			
Plyn	ano	Lékař	ne			
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne			
Železnice	ne	Pošta	ne			
Autobus	ne					
Vzdálenost od města v km:			0			
Vzdálenost od okr. města v km:			0			
Rok:						
Obyvatel.	0	0	0			
Rod. domy	0	0	0			
Byty	0	0	0			
Rozměrové a cenové charakteristiky						
Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	88		4 375	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0
Celkový obestavěný prostor			558			
JC obestavěného prostoru			689			
Celková cena staveb:			385 000,00 Kč			
Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC		
Celková cena pozemků:			Kč			
Názor autora záznamu						
Realizovaná tržní cena je: optimální						
Uvedená informace o tržní ceně ověřená,jistá						

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

13372

Segment

Typ **rodinný dům**
 Podtyp **1 byt**
 Speciální **řadový**
 Materiál. char. **zděná z cihel, tvárnic, bloků**
 Fyz. opotř. **3. třetina životnosti**

Ceny

Cena reprodukční 1 547 000,00 Kč
 Cena věcná 773 500,00 Kč
 Cena výnosová Kč
 Cena administrat. Kč
 - dle cen. předpisu
 Cena administr.II: Kč
 - dle cen. předpisu II:
Cena tržní 370 000,00 Kč

Základní charakteristiky nemovitosti

RD1+1, řadový, přízemní, zděný, nepodsklepený, bez zázemí zahrady a dvora na vlastním pozemku, s přístupem a příjezdem z návsi. Soudobé vybavení v horším standardu /koupelna s vanou, splach. WC, kuchyň jen s uhel. sporákem a el. vaříčem, vytápění el. přímotopy/. V budoucím stavu bude nová standardní koupelna a napojení rozvodu kanalizace do vlastní žumpy před domem a dešťové vody do veř. kanalizace, výměna krytiny, výměna oken a z části dveří. Poloha vhodná ke klidnému rod. bydlení na venkově. /ZP=92m2/.

Poloha

Okres BK Statut obec
 Obec Kuničky
 Katastr. území Kuničky
 Počet obyvatel 260
 Zóna Rodinné domy
 Poloha v zóně průměrná
 Adresa nemov. č.p.41

Stáří objektu :

RD 1+1, přízemní, zděný, nepodsklepený RD bez zázemí zahrady a dvora, na vlastním pozemku, s přístupem a příjezdem z návsi. Stáří domu 120 roků, rekonstrukce v r. 1980 - nová el. instalace,



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce): 6
 Obchod proběhl dne: 8.10.2008
 Záznam vypracován dne: 9.10.2008
 Záznam přijat do databáze dne 22.1.2009

Charakteristiky obce

Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ano	Školka	ne
Kanalizace	ne	Škola	ne
Plyn	ne	Lékař	ne
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ne
Autobus	ano		
Vzdálenost od města v km:			4
Vzdálenost od okr. města v km:			10
Rok:	2008		
Obyvatel.	260	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	65	169	5 378	2 068
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 442
 JC obestavěného prostoru 790

Celková cena staveb: 349 600,00 Kč

Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC
	staveb.pl.	200	102	200

Celková cena pozemků: 20 400,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
 Uvedená informace o tržní ceně ověřená,jistá

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

12903

Segment

Typ **rodinný dům**
 Podtyp **1 byt**
 Speciální **samost. stojící**
 Materiál. char. **zděná z cihel, tvárnic, bloků**
 Fyz. opotř. **3. třetina životnosti**

Ceny

Cena reprodukční KČ
 Cena věcná KČ
 Cena výnosová KČ
 Cena administrat. 373 700,00 KČ
 - dle cen. předpisu 3/08 Sb.
 Cena administr.II: KČ
 - dle cen. předpisu II:
Cena tržní 380 000,00 KČ

Základní charakteristiky nemovitosti

RD 2+1, sam. stojící, zděný, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a v části s obytným podkrovím, se sedlovou střechou pokrytou pák. taškami. RD je bez soc. zázemí. RD je napojen na EI 220/380V, veřejný vodovod, původní veř. kanalizace bez ČOV a je zde možnost napojení na zemní plyn. RD pochází z roku 1938-39, bez zásadních úprav či modernizací. Za rod. domem se nachází vedlejší stavba - býv. hospodářská část domu, která není funkčně propojena s rod. domem. Jedná se o přízemní stábu s pultovou střechou, která obsahuje suchý WC, bývalý chlév a dřevník. Dále se zde nachází vedlejší stavba zděné kůlny, sam. stojící zděná stavba s pultovou střechou, která původně sloužila jako prádelna. Příslušenství k RD dále tvoří venkovní úpravy - oplocení, přípojky IS a trvalé porosty. Pozemek - zahrada funkčně se RD nesoucí a nachází se přes silnici, severním směrem. Jedná se o sam. zahradu bez možnosti výstavby RD. Na pozemku se vyskytují trvalé ovocné porosty. Pozemek zahrady není oplocen. /ZP=67m2/.



Poloha

Okres BK Statut obec
 Obec Voděradý
 Katastr. území Voděradý
 Počet obyvatel 439
 Zóna Rodinné domy
 Poloha v zóně průměrná
 Adresa nemov. č.p. 130

Stáří objektu :

RD 2+1, sam. stojící, zděný, nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a v části s obytným podkrovím, bez soc. zázemí. RD je napojen na EI 220/380V, veř. vodovod, původní veř. kanalizace

Časové údaje

Délka obchodu (měsíce): 6
 Obchod proběhl dne: 26.8.2008
 Záznam vypracován dne: 27.8.2008
 Záznam přijat do databáze dne 18.10.2008

Charakteristiky obce

Elektrina	ano	Služby	ne
Vodovod	ano	Školka	ne
Kanalizace	ne	Škola	ano
Plyn	ano	Lékař	ne
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ne
Autobus	ano		
Vzdálenost od města v km:			10
Vzdálenost od okr. města v km:			25
Rok:	2006		
Obyvatel.	439	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	73	190	2 975	1 143
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 365
 JC obestavěného prostoru 595

Celková cena staveb: 217 200,00 Kč

Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC
	staveb.pl.	200	230	200
	zahrada	200	180	200
	zahrada	200	404	200

Celková cena pozemků: 162 800,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
 Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

12901

Segment

Typ **rodinný dům**
 Podtyp **1 byt**
 Speciální **samost. stojící**
 Materiál. char. **zděná z cihel, tvárnic, bloků**
 Fyz. opotř. **3. třetina životnosti**

Ceny

Cena reprodukční KČ
 Cena věcná KČ
 Cena výnosová KČ
 Cena administrat. 284 510,00 KČ
 - dle cen. předpisu
 Cena administr.II: KČ
 - dle cen. předpisu II:
Cena tržní 300 000,00 KČ

Základní charakteristiky nemovitosti

Jedná se o sam. stojící RD, obsahuje dvě obytné místnosti, chodbu se vstupem do sklepa a nedokončenou komoru /možno udělat koupelnu s WC/, za domem je stodola. Dům je v započaté rekonstrukci - přístavba vstupní chodby, rekonstrukce jedné obytné místnosti. RD je zděný, převážně z kamene. RD je napojen na veřejný vodovod a elektřinu 230/400V. Zemní plyn je u domu. /ZP=88m2/.

Poloha

Okres BK Statut obec
 Obec Horní Poříčí
 Katastr. území Horní Poříčí
 Počet obyvatel 279
 Zóna Rodinné domy
 Poloha v zóně lepší
 Adresa nemov. č.p. 64

Stáří objektu :

Jedná se o sam. stojící RD, obsahuje dvě obytné místnosti, chodbu se vstupem do sklepa a nedokončenou komoru /možno udělat koupelnu s WC/. za domem je stodola. Dům je v započaté



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce): 6
 Obchod proběhl dne: 29.7.2008
 Záznam vypracován dne: 18.8.2008
 Záznam přijat do databáze dne: 18.10.2008

Charakteristiky obce

Elektřina	ano	Služby	ne
Vodovod	ano	Školka	ne
Kanalizace	ne	Škola	ano
Plyn	ne	Lékař	ne
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ne
Autobus	ano		
Vzdálenost od města v km:			10
Vzdálenost od okr. města v km:			30
Rok:	2006		
Obyvatel.	279	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	63	164	4 658	1 789
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 456
 JC obestavěného prostoru 643

Celková cena staveb: 293 500,00 Kč

Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC
	staveb.pl.	50	130	50

Celková cena pozemků: 6 500,00 Kč

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
 Uvedená informace o tržní ceně ověřená,jistá

SROVNÁVACÍ ANALÝZA MOISES - 4 objekty pro porovnání

Vstup do IS MOISES a vyhledání nemovitostí použitých v procesu srovnání (jejich počet): **4**

Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům čp. 20 obec: Boskovice k.ú.: Mladkov u Boskovic

Cenová mapa: Cena [Kč/m²] st.pl.: 150 Cena [Kč/m²] ostatní: 50

Analýza záznamů obchodovaných nemovitostí:

Záznam MOISES č.	12901	12903	13372	13560	Součet	Průměr
Tržní cena [tis]	300	380	370	385	1 435	359
Dat.obchodu [měs/rok]	07/08	08/08	10/08	07/06	pouze referenční	
Délka obchodu [měs]	6	6	6			
POZEMKY	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]
staveb.pl.	50	200	200	0	450	113
zahrada	0	200	0	0	200	50
zahrada	0	200	0	0	200	50
Faktor srovnatelnosti polohy	3,00	0,75	0,75	#DIV/0!	Průměr cen pouze referenční hodnota	
STAVBY	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	[Kč/m ²]	Součet	Průměr
Typ prostoru:						
obytné	4 658	2 975	5 378	4 375	14 572	3 643
skladové	2 329	1 488	2 689	2 187	7 286	1 821
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Faktor srovnatelnosti staveb	0,90	0,90	0,70	0,90		
Faktor srovnatelnosti trhu	1,00	1,00	1,00	1,00		
Váha	1	1	1	1	4	

Poznámky (zdůvodnění použití jednotlivých faktorů):

Faktor srovnatelnosti staveb: zohlednění rozdílů ve vybavenosti, kvalitě a konstrukčním řešení porovnávaných staveb

Faktor srovnatelnosti trhu: zohlednění rozdílů v nabídce, poptávce, prodejnosti, dále rozdílů v poloze a velikosti srovnávaných nem.

Váhy faktorů: neuplatňuji

Analýza tržních podmínek:

Současná nabídka: nabídka obdobných nemovitostí je běžně evidována

Současná poptávka: poptávka obdobných nemovitostí je běžně evidována

Vztah nabídky a poptávky: poptávka je přibližně stejná jako nabídka

Trend v nabídce: lze očekávat i nadále obdobnou úroveň nabídky

Trend v poptávce: lze očekávat i nadále obdobnou úroveň poptávky

Trend v obchodovatelnosti: i nadále předpokládám obchodovatelnost v horizontu 3 až 9 měsíců

Poznámka k analýze tržních podmínek: Analýza je provedena na základě zkušeností realitní kanceláře REAiA consulting s.r.o. a na základě informačního systému MOISES.

Analýza oceňované nemovitosti - ocenění

STAVBY	Typ prostoru					Výměra celkem [m ²]
	obytné	skladové				
Výměry v m ²	83	63	0	0	0	146
Průměrné ceny [Kč/m ²]	3 643	1 821	0	0	0	CENA STAVEB CELKEM
Korekční faktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Upravená cena [Kč/m ²]	3 642,95	1 821,48	0,00	0,00	0,00	[tis. Kč]
Ceny v tis.Kč	302,365	114,753	0,000	0,000	0,000	417,12

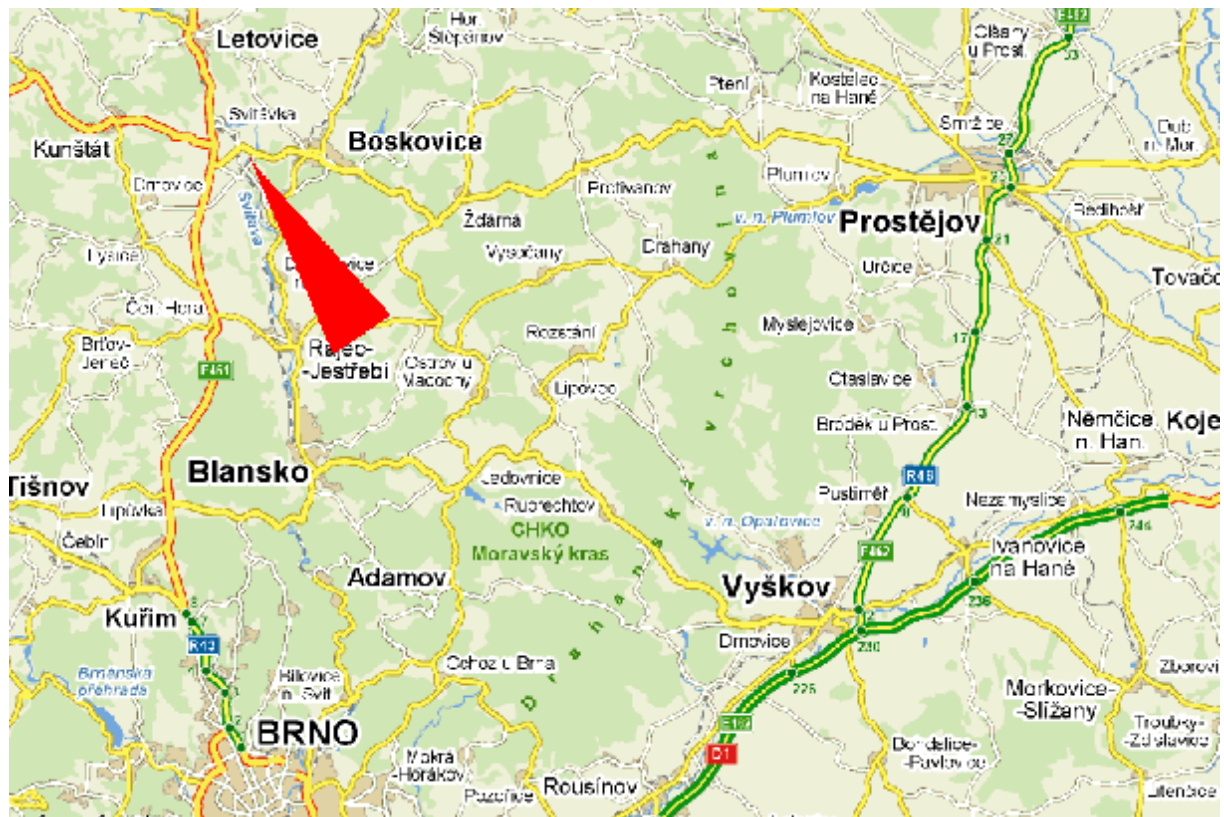
Zdůvodnění použití korekčního faktoru:

POZEMKY	[m ²]	[Kč/m ²]	CENA [Kč]	CENA POZEMKU CELKEM
stavební	183	150	27 450	[tis. Kč]
zahrada	801	50	40 050	
orná (jiné)	0	0	0	

CENA NEMOVITOSTI	STAVBY	POZEMKY	Jiné (nezahrnuté) cenové vlivy			CELKEM NEMOVITOSTI
	celkem	celkem	bazén	garáž	vinovod	
v tisících Kč	417,12	67,50				484,62
v mil. zaokr. [Kč]	0,42	0,07				0,48

Cena slovy: čtyřistaosmdesátisícitiskorunčeských

Polohopis



Fotodokumentace



Pohled čelní - od severu



Pohled čelní - od severozápadu



Pohled boční – od západu



Pohled boční – od západu



Pohled boční – od západu



Pohled boční – od západu

Znalecký posudek
3007-62/09
DODATEK č.2 ze dne 12.10.2009

jehož předmětem je určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) rodinného domu čp.20 s pozemky parc.č.: 147, 148, 149, vše situováno v k.ú. Mladkov u Boskovic, obci Boskovice, a to pro účely exekuce k uspokojení pohledávky oprávněného (č.j. 024 EX 463/02-39)



Objednavatel: Mgr. Pavla Fučíková
Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava – Mariánské Hory
Č.j.: 024 EX 463/02-50

Vypracoval: Ing. Ludvík Šojdr
Purkyňova 740/4
767 01 Kroměříž
Tel.: 573 330 004
Fax: 573 336 936
E-mail: sojdr@reaia.cz

Tento dodatek ke znaleckému posudku obsahuje 3 strany textu, byl vypracován ke dni 15.6.2009 ve 2 písemných vyhotoveních.

V Kroměříži: 12.10.2009

A. DODATEK

Úkolem znalce je:

Na základě podnětu, jímž je email z 19.10. (obr.)



Vážený pane inženýre

ve svém dopoledním e-mailu jsem se omylem zapomněl zmínit o tom, že potřebujeme ve znaleckém posudku č. 3007-62/09 (EX 463/02 – pov. Milada Šunková) obvyklou cenu uvést tak, aby byla zvlášť uvedena obvyklá cena budovy č.p. 20 v části obce Mladkov a zvlášť obvyklá cena pozemků parc. č. 147, 148, 149

Děkujeme a jsme s pozdravem

Mgr. Jakub Kuboš
exekutorský koncipient
Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková
Slevárenská 410/14
709 00 Ostrava-Maňánské Hory
tel. 596 125 928
fax. 596 115 287
www.exekuce-ova.cz

(Vážený pane inženýre, ve svém dopoledním e-mailu jsem se omylem zapomněl zmínit o tom, že potřebujeme ve znaleckém posudku č. 3007-62/09 (EX 463/02 – pov. Milada Šunková) obvyklou cenu uvést tak, aby byla zvlášť uvedena obvyklá cena budovy č.p. 20 v části obce Mladkov a zvlášť obvyklá cena pozemků parc.č. 147, 148, 149.)

- Vyčísluji obvyklou cenu budovy a pozemků takto

(tabulkový propočet srovnávací analýzy MOISES)

Analýza oceňované nemovitosti - ocenění						
STAVBY	Typ prostoru					Výměra celkem [m ²]
	obytné	skladové				
Výměry v m ²	83	63	0	0	0	146
Průměrné ceny [Kč/m ²]	3 643	1 821	0	0	0	CENA STAVEB CELKEM
Korekční faktor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Upravená cena [Kč/m ²]	3 642,95	1 821,48	0,00	0,00	0,00	[tis. Kč]
Ceny v tis. Kč	302,365	114,753	0,000	0,000	0,000	417,12
Zdůvodnění použití korekčního faktoru:						
POZEMKY	[m ²]	[Kč/m ²]	CENA [Kč]			CENA POZEMKU
stavební	183	150	27 450			CELKEM
zahrada	801	50	40 050			[tis. Kč]
orná (jiné)	0	0	0			67,50
CENA NEMOVITOSTI	STAVBY	POZEMKY	Jiné (nezahrnuté) cenové vlivy			CELKEM NEMOVITOSTI
	celkem	celkem	bazén	garáž	vinovod	
v tisících Kč	417,12	67,50				484,62
v mil. zaokr. [Kč]	0,42	0,07				0,48
Cena slovy: čtyřistaosmdesátitřicetikorunčeských						

Nemovitost:	Hodnota před tržní korekcí [Kč]	Korekce (ideální ½ a vliv prodejnosti id. podílu)	Výsledná cena po korekci [Kč]
Rodinný dům čp. 20	417 120	0,5 x 0,625 = 0,3125	130 350,-Kč
Pozemek parc.č.: 147	183 x 150 = 27450	0,5 x 0,625 = 0,3125	8 578,-Kč
Pozemek parc.č.: 148	771 x 50 = 38550	0,5 x 0,625 = 0,3125	12 047,-Kč
Pozemek parc.č.: 149	30 x 50 = 1500	0,5 x 0,625 = 0,3125	469,-Kč
STAVBY CELKEM			130 350,-Kč
POZEMKY CELKEM			21 094,-Kč

Hodnota RD čp. 20 bez pozemků činí (po zaokr.) 130 tis. Kč
(slovy: *jednostřicet tisíc Kč*)

Hodnota pozemků parc.č.: 147, 148, 149 činí (po zaokr.) 21 tis. Kč
(slovy: *dvacetjednat tisíc Kč*)

B. ZNALECKÁ DOLOŽKA


Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 16.11.1988 č.j. Spr.3793/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3007-62/09 – DODATEK č.2 znaleckého deníku.

Kulaté razítko:




Podpis znalce



V Kroměříži : 12.10.2009