

OPIS

042 EK 1253/09-30
Hoffmannu Tomáš

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 588-22/2010

Nemovitosti na parcelách č. St 35, 12/2, 13 a 14/3 a pozemky p.č. St 35, 12/2, 13 a 14/3, vše v k.ú. Uničov.

Objednatel posudku:

JUDr. Ivana Kozáková
soudní exekutor Exekutorského úřadu Třebíč
Bráfova 53
674 01 Třebíč

Účel posudku:

Znalecký posudek je vyhotoven za účelem exekučního řízení

Podle stavu ke dni 7.3.2010 posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč

Posudek obsahuje včetně titulního listu 20 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Třebíči 26.3.2010

1. Úvod

1.1. Znalecký úkol

je postupem podle zákona č. 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitostí a jejich příslušenství a to:

- budova (rod. dům) č.p. 122 na pozemku p.č. st. 35
- pozemek p.č. st. 35 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 522m²
- pozemek p.č. 12/2 (zahraďa) o výměře 116m²
- pozemek p.č. 13 (zahraďa) o výměře 408m²
- pozemek p.č. 14/3 (zahraďa) o výměře 18m²

vše v k.ú. Uničov, ve společném jmění povinného a jeho manželky Vladimíry Hoffmannové.

1.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: budova bydlení

Adresa nemovitosti: Medelská 122

783 91 Uničov

Kraj: Olomoucký

Okres: Olomouc

Obec: Uničov

Katastrální území: Uničov

Počet obyvatel: 12 098

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 117,2806 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 117,28 Kč/m²

1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7.3.2010 za přítomnosti Tomáše Hoffmanna.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- prohlídka, šetření a měření na místě samém za přítomnosti pana Hoffmanna a od něho získané informace k provedení ocenění nemovitosti
- zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška MF 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb.
- výpis z Katastru nemovitostí vyhotovený k datu 8.3. 2010
- kopie katastrální mapy vyhotovená k datu 8.3.2010.
- Ocenění nemovitosti, znalec Ing. Bohuslav Štencl z 27.6.2000
- kopie nájemních smluv na provozovny Modrá Pyramida a Kooperativa
- kupní smlouva - vklad 13.3.2007
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy,

1.5. Vlastnické a evidenční údaje**LV č. : 3384****Vlastníci :**

SIM Hoffmann Tomáš a Hoffmannová Vladimíra, Medelská 122, Uničov 783 91

Nemovitosti :

<i>Parcela</i>	<i>Výměra v m²</i>	<i>Druh pozemku</i>
35	522	zastavěná plocha a nádvoří
12/2	116	zahrada
13	408	zahrada
14/3	18	zahrada
<i>viz přílohy</i>		

1.6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, zaměřeno laserovým dálkoměrem zn. Hilti.

1.7. Stanovení obecné ceny

Pro stanovení ceny obvyklé neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Cena je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně využitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku

1.8. Širší vztahy***Poloha nemovitosti, dopravní dostupnost:***

Předmětem ocenění je nemovitost uvedená na LV jako budova, která se nachází cca 100 m západně od Masarykova náměstí. Dům je krajním řadovým objektem v historické uliční zástavbě neprůjezdné ulice Medelská z levé - západní části stavebně navazuje na sousední dům, z východní strany je nemovitost ohraničena sousední zahradou.

Popis nemovitosti, historie nemovitosti :

Oceňovaný objekt je klasickou zděnou stavbou se základním půdorysem ve tvaru nepravidelného obdélníku se sedlovou střechou a s provedenými přístavbami směrem do dvora. Jedná se o objekt s kombinovaným využitím nájemních obchodních prostor a bydlení

Popis obce :

Město Uničov leží v Olomouckém kraji, cca 22 km severozápadním směrem od Olomouce. Žije zde 8606 obyvatel. Ve městě jsou školy mateřské, základní, gymnázium, střední průmyslová škola a obchodní akademie, střední odborné učiliště, základní umělecká škola. Pošta, policie, poliklinika, krytý bazén, městské koupaliště, dostatečné kulturní a společenské vyžití.

Přístup - po zpevněné komunikaci

Inženýrské sítě - Elektropřipojka, veř. vodovod, veř. kanalizace, plyn

Škodlivé a negativní vlivy

Vnější škodlivé vlivy vzhledem k poloze a okolí nejsou znalci známy.

Vhodnost využití

Oceňuje se areál s kombinovaným využitím pro obchod a bydlení, podle názoru znalce vzhledem ke stavebnímu uspořádání a zavedenému pronájmu se jedná pravděpodobně o ekonomicky nejvýhodnější využití nemovitosti. Variantou může být ještě využití (přeměna) bytových prostor na prostory nebytové (kanceláře), ale vzhledem k všeobecnému přehybu nabídky obdobných komerčních nebude tato variant dále uvažována.

Břemena, závazky a zatížení nemovitosti

S výjimkou exekučního příkazu k prodeji nemovitosti nejsou znalci známa žádná další omezení vlastnického práva nebo věcná břemena. Nájemní smlouvy (viz v posudku dále) pak nelze považovat z důvodu ekonomické výhodnosti za zatížení nemovitosti.

K ocenění :

a) ke dni ocenění je pronajata část nemovitosti - nebytové prostory v 1.NP objektu - podrobněji viz dále v rámci výnosového ocenění. I přes tuto skutečnost nebude proveden v rámci ocenění podle vyhlášky výpočet výnosové hodnoty a to především z důvodu špatné vypovídací schopnosti vzhledem k obvyklé ceně - výnos bude proveden v rámci „tržního“ ocenění.

b) Ze stejného důvodu je výpočet ceny podle vyhlášky proveden, ale ne v podrobnostech obvyklých např. pro stanovení daně z převodu nemovitosti (opotřebení není počítáno analyticky, řada konstrukcí oceněna odhadem). Ocenění je provedeno nákladovou metodou tak, aby tato část měla především vypovídací schopnost o technickém stavu nemovitosti. Zjednodušeno je také:

- ocenění venkovních úprav - tyto jsou uvažovány obdobně jakou rodinných domů zjednodušeným způsobem

- ve výpočtu obestavěného prostoru stavby - přesnost zaměření odpovídá účelu posudku, výměry jsou převzaty z posudku Ing. Štencla, nově přistavěné části znalce zaměřeny

- trvalé porosty - přes nespornou pořizovací cenu či cenu podle oceňovacího předpisu nejsou přímo uvažovány výpočtem z důvodu minimálního vlivu na obvyklou cenu - vliv na obvyklou cenu je zohledněn v druhé („tržní“) části posudku.

2) Posudek – stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Při volbě přístupu a metody ocenění dané nemovitosti se vychází především z následujících faktů:

1. Nemovitost jednoho vlastníka s kombinovaným využitím komerčním (pronájem) a k bydlení

2. Nebyl zjištěn realizovaný prodej přímo srovnatelné nemovitosti v daném místě a čase - k dispozici je řada nabídek, které se týkají pozemků a provozních budov v různých lokalitách - většina nemovitostí z nabídek naprosto odlišného charakteru. Pro porovnání k dispozici celkem 3 srovnatelné nemovitosti. Dále získány nabídky pronájmu bytových jednotek v místě a nabídky na prodej pozemků obdobného charakteru. K dispozici také starší údaje z databáze znalce týkající se prodejů obdobných nemovitostí.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byl při ocenění předmětné nemovitosti zvolen tento postup:

- 1. V části 3.1. provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu a to nákladovým způsobem.*
- 2. V části 3.2. je proveden odhad cen pomocí výnosové hodnoty vypočtené z dosažitelného pronájmu celé nemovitosti ve variantě dlouhodobého fixního výnosu.*
- 3. V části 3.4 je provedeno zjednodušené porovnání pomocí ukazatelů vycházejících z nabídek RK v současnosti a realizovaných prodejů z databáze.*
- 4. Finální odhad ceny pak na základě výše uvedených výpočtů a závěrečné úvahy znalce*

3) Ocenění

3.1. Ocenění podle oceňovacího předpisu

Obsah posudku

a) Hlavní stavby

- a₁) Budova na p.č. st. 35

b) Venkovní úpravy

- b₁) Zpevněná plocha
- b₂) Venkovní bazén
- b₃) Venkovní schodiště

c) Pozemky

- c₁) Pozemky st. 208/1, p.č. 13, p.č.12/2, p.č. 14/3

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavbya₁) Budova na p.č. st. 35 - § 5**1. Celkový popis :**

Zděný objekt, částečně podsklepený se dvěma nadzemními podlažími.
Provedení tradiční technologie kamenného a smíšeného zdiva, původní část sedlová střecha, přístavby střechy pultové.

2. Zařídění objektu a ocenění :

Vzhledem k převažujícím plochám pro bydlení bude objekt zaříděn jako rodinný dům s nebytovými prostory - ocenění **podle §5 vyhlášky.**

3. Dispozice :

1.PP - sklepy v části zastavěného půdorysu. Největší klenutý sklep připraven stavebně na vybudování dalšího komerčního prostoru - malé vinárny.

1.NP - zahrnuje především 2 pronajímané prostory směrem do ulice tvořené vždy větší místností se samostatným vchodem a stavebně vyčleněným zázemím sociálního zařízení. Provozovny jsou vybaveny výkladem směrem do ulice. Oba prostory jsou dispozičně odděleny středovým průjezdem ve funkci garážového stání. Odsud vlevo (na Z stranu situován malý byt, v současné době nevyužívaný. Byt sestává ze vstupní haly bez oken, 1 místnosti a koupelny - jedná se tedy o typ „garsoniery“.

Na opačnou, tedy východní stranu je provedena přístavba garáže (dílny) velikosti podlahové plochy 5,8*4,2 m. Za průjezdem směrem do dvora je provedena na úrovni 2.NP přístavba koupelny - tato v rozestavěném stavu, dokončenost ve stádiu „hrubé stavby“. Na tuto nástavbu navazuje na úrovni garsoniery nástavba zasklené verandy s dřevěnou konstrukcí krovu.
Na dvoře rovněž provedena přístavba WC.

2.NP - v rozsahu celého půdorysu provedena bytová jednotka 5+1 zahrnující 3 pokoje směrem do ulice, středovou halu a chodbu, 1 pokoj orientovaný na V stranu a další pokoje, kuchyň a sociální zázemí (koupelna, WC) + komoru směrem do dvora.

4. Popis konstrukcí:**Základy**

- kamenné bez izolací v původní části, izolované pasy u přístavby garáže.

Svislé konstrukce

- kamenné (1.PP) , smíšené (1.NP původní část) a cihelné zdivo přístaveb

Stropy

- 1.PP a část 1.NP klenby, nad 2.NP dřevěné. ostatní silikátové , veranda strop tvoření střešení konstrukcí

Střecha

- sedlová, pultová, dřevěný krov

Střešní krytina

- sedlová střecha původní části eternitová vlnovka, pultová střecha přístavby pozinkovaný falcovaný plech, veranda bonnský šindel

Klempířské konstrukce

- pozink. plech, veranda nově, ostatní starší

Úpravy povrchů

- vnitřní štuková
- venkovní štuková s nátěrem do ulice, do dvora vápennocementová, nástavba koupelny se zateplením

Vnější obklady

- do ulice kamenný sokl

Vnitřní obklady - soc. zařízení bytů a pronajatých prostor

Schody

- monolitické s dřevěným obkladem

Dveře

- převážně obložkové

Okna

- prodejna výkladce s izolačním dvojsklem, byt 5+1 plastová, garsonka dřevěná zdvojená

Podlahy

- PVC, korkové parkety, plovoucí, keramická dlažba

Vytápění

- ústřední plynové

Elektro

- 230V, 400, jističe, rozvody měď

Bleskosvod

- není

Rozvody teplé a studené vody

- plast nově

Zdroj TUV

- byt 5+1 plyn. ohřívač, dtto garsoniéra.

Vnitřní hygienické vybavení

- standard až nadstandard

Ostatní

- není

5. Napojení na inženýrské sítě

Objekt má přípojku elektro, vody, plynu a kanalizace.

6. Stáří stavby, opravy, rekonstrukce:

Dle dochovaných údajů je původní objekt z roku 1672. Průběhem doby prošel mnoha rekonstrukcemi. V r. 1982 došlo k výměně střešní krytiny, fasáda a část vnitřních omítek, z části výměna stropní konstrukce a rozvody kanalizace, vody, elektroinstalace. V této době byla i provedena oprava části podlah, oken a dveří, vyspraven krov a část zdiva. Další zhodnocení objektu bylo v roce 1988, přístavbou koupelny a pokoje v 1. NP. V 2. NP byla přístavěna terasa, dále koupelna, WC a spíž. Další úpravy vznikly v letech 1990 a 1998, jednalo se zejména o vnitřní úpravy menšího charakteru, jako obklad koupelny, WC, modernizace podlah, obklad schodiště, dveře, rozvody svislé kanalizace a vodovodu v 2NP. V témže roce byl na zahradě zřízen bazén s přívodem teplé vody.

7. K ocenění:

Výpočet opotřebení by měl být správně proveden analytickou metodou především z důvodu částečné rekonstrukce. Z důvodu účelovosti posudku a zachování přiměřené ceny za posudek od této metody upouštím a bude proveden odborný odhad stupně opotřebení s využitím údajů posudku z roku 2000.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ B

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Kód CZ - CC: 111

Obestavěný prostor:

spodní stavba:	=	193,77 m ³
nadezděný prostor:	=	36,18 m ³
1.NP:	=	739,14 m ³
2.NP:	=	792,27 m ³
zastřešení:	=	587,44 m ³
přístavba 1:	=	121,50 m ³
přístavba 2. 4,05*3,47*2,4	=	33,73 m ³
koupelna:		
přístavba 3 veranda: (2,46*6,27)+(2,78*1,36)	=	19,21 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	2 523,24 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Zdivo:	S	22,30	100,00	1,00	22,30
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Střecha:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
5. Krytina:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
8. Fasádní omítky:	S	3,10	100,00	1,00	3,10

OPIS

9. Vnější obklady:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,10	100,00	1,00	1,10
16. Vytápění:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
17. Elektroinstalace:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
26. Ostatní:	S	3,60	100,00	1,00	3,60

Součet upravených objemových podílů:

99,40

Hodnota koeficientu vybavení K_4 :

0,9940

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):

= 1 975,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,9940

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 38):

* 2,1730

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

* 0,9650

Základní cena upravená

= 4 116,62 Kč/m³

Plná cena:

2 523,24 m³ * 4 116,62 Kč/m³

= 10 387 220,25 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 338 roků

Opotřebení: 50,000 %

- 5 193 610,13 Kč

Budova na p.č. st. 35 - zjištěná cena

= 5 193 610,12 Kč

b) Venkovní úpravy

b₁) Zpevněná plocha - § 10

Vzhledem k účelu vypracování posudku je ocenění venkovních úprav provedeno zjednodušeným způsobem umožněným oceňovacím předpisem a to podílem ze zjištěné ceny stavby a to ve výši 3,5 až 5,0 % - podíl se uvažuje z ceny stavby nebo staveb tvořících k nim příslušenství.
- zde vzhledem k rozsahu a technickému stavu zvolen podíl ve výši 4,5% .

Venkovní úpravy tvoří:

Zpevněné plochy 289 m² zámková dlažba - 12 roků

Venkovní bazén s cirkulací a ohřevem vody pořiz. cena 600 000,- Kč, stáří 12 roku

Venkovní schodiště - montované ocelové na přístavbu verandy

Přípojky vody, plynu, kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód CZ - CC: 211

Výměra: 289,00 m²

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	289,00 m ² * 515,- Kč/m ²	=	148 835,- Kč
Polohový koeficient K _s (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,2670
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,9650
Plná cena:		=	325 599,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 38 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 50 = 24,000 %

Zpevněná plocha - zjištěná cena

-	78 143,91 Kč
=	<u>247 455,72 Kč</u>

b) Venkovní bazén - § 10

Venkovní bazén s cirkulací a ohřevem vody pořiz. cena 430 000,- Kč, stáří 12 roků. Vzhledem k vyšší koeficientu prodejnosti K_p) a inflace je uplatněno snížení K_p a snížena vstupní cena, aby se předešlo naprosto nerealnému výsledku nákladové ceny

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 21. Bazén venkovní nezakrytý

Výměra: 1,00 m³

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,9650

Úprava koeficientu prodejnosti o: -25,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,7238

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	1,00 m ³ * 300 000,- Kč/m ³	=	300 000,- Kč
Polohový koeficient K _s (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):		*	2,3190
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,7238
Plná cena:		=	503 547,66 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

OPIS

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 40 = 30,000 \%$

Venkovní bazén - zjištěná cena

-	151 064,30 Kč
=	<u>352 483,36 Kč</u>

b) Venkovní schodiště - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 kpl.

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11): 1,00 kpl. * 15 000,- Kč/kpl.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

Plná cena:

=	15 000,- Kč
*	0,9650
=	<u>14 475,- Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 2 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 2 / 30 = 6,667 \%$

Venkovní schodiště - zjištěná cena

-	965,05 Kč
=	<u>13 509,95 Kč</u>

c) Pozemky

c) Pozemky st. 208/1, p.č. 13, p.č.12/2, p.č. 14/3 - § 27 - § 32

1. Všeobecně:

Oceňují se tyto pozemky:

p.č. St. 35.....	519 m ²
p.č. 12/2.....	116 m ²
p.č. 13.....	408 m ²
p.č. 14/3.....	18 m ²

2. Využití pozemků, ocenění :

* Pozemek St. 35, vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, ocení se tedy podle §28 odst.1) jako stavební pozemky.

OPIS

* Pozemky p.č. 12/2, p.č. 13, p.č. 14/3 - pozemky za rodinným domem, vedený v katastru nemovitostí jako zahrada s využitím jako zahrada. Pozemky tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavců 1 a 6, je cena stanovena podle odstavce 1 - bude oceněn podle §28 odst. (5) oceňovacího předpisu.

Inženýrské sítě:

viz bod 2.2. Širší vztahy

Konfigurace terénu:

rovinatý

Přirážky:

- na pozemek pro stavbu s komerční využitelnostíve výši 100%
- na výhodnost polohy pozemku v obci ve výši 250%
- za možnost napojení na plynovod ve výši 10 %

Ostatní srážky a přirážky se neuplatňují

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St.35	519,00	117,28	60 868,32
Součet				60 868,32
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			250 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností			150 %	
			400 %	+
Úprava ceny celkem				243 473,28
Mezisoučet				304 341,60
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+
Mezisoučet				30 434,16
				334 775,76
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,9650
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				702 006,36

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 117,28 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	12/2	116,00	117,28	13 604,48
zahrada	13	408,00	117,28	47 850,24
zahrada	14/3	18,00	117,28	2 111,04
Součet				63 565,76

OPIS

Úprava ceny - příloha č. 21:

1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby	250 %	
1.3. pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností	150 %	
Úprava ceny celkem	400 %	+
Mezisoučet		254 263,04
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	10 %	
Úprava ceny celkem	10 %	+
Mezisoučet		31 782,88
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:	*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,9650
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1730
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem		293 246,59

Pozemky st. 208/1, p.č. 13, p.č.12/2, p.č. 14/3 - zjištěná cena = 995 252,95 Kč

Výsledné ceny:

a) Budova na p.č. st. 35	=	5 193 610,12 Kč
b) Venkovní úpravy		
b ₁) Zpevněná plocha	=	247 455,72 Kč
b ₂) Venkovní bazén	=	352 483,36 Kč
b ₃) Venkovní schodiště	=	13 509,95 Kč
c) Pozemky st. 208/1, p.č. 13, p.č.12/2, p.č. 14/3	=	995 252,95 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

6 802 312,10 Kč

3.1. Cena podle platných cenových předpisů po zaokrouhlení dle §49 činí	6 802 310,- Kč.
---	-----------------

OPIS

za nemovitostí: Oceňovanému areálu s blíží nejvíce 1. uvedená nabídka v centru města, kde předpokládat obdobné využití a je porovnatelný charakter ploch. 2. Nabídka se výslednou relací za m² v podstatě neliší – pro výpočet porovnáním bude tedy použita cena na m² vycházející z dvou nabídek po mírném snížení.

Obvyklá cena porovnáním po zaokrouhlení

5 896 000,- Kč.

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

Přehled cen

Administrativní cena celkem	6 802 310,- Kč
Výnosová hodnota přímou kapitalizací	4 940 000,- Kč
Výnosová hodnota diskontací s následným prodejem	7 008 000,- Kč
Cena porovnáním	5 896 000,- Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Administrativní cena - cena spíše informativní, tato část posudku slouží především pro podrobnějšímu technickému popisu areálu, cena je pak částečně (z důvodu stáří) vypovídající pouze pro pořizovací hodnotu po odečtu opotřebení. Odpovídající relace cen nejsou ani u pozemků, zde naopak cena podle názoru znalce nižší i přes maximální výši možných přírůstků.

Výnosová hodnota - založená na teoretických předpokladech, které však vychází z reálných údajů trhu, míra kapitalizace i ekonomické údaje stanoveny s dostatečnou rezervou – podle názoru znalce tato cena podstatná pro odhad minimální obvyklé ceny nemovitosti.

Cena porovnáním - přes zjednodušenou formu je jednoduchým a přehledným způsobem odhadu obvyklé ceny.

Průměru stanovená obecná cena nemovitosti vychází pak vzhledem k výše uvedenému z výnosové hodnoty nemovitosti a z ceny stanovené porovnáním. Průměr těchto cen je

5 948 000,- Kč

považuji za důležité zmínit poznatek z realizace prodejů komerčních nemovitostí –
 tivním místě se prodej téměř vždy realizuje za ceny vyšší než odpovídající. Obdobná
 itost komerčního charakteru (hlavní náměstí Velké Meziříčí byla realizována prodejem za
 e výši o cca 50% vyšší než vypočtená výnosová hodnota diskontací s následným prodejem,
 a více než dvojnásobek výnosové hodnoty přímou kapitalizací

lou cenu tedy i s ohledem na výše uvedená fakta stanovuji jako pravděpodobně dosažitelnou
 m místě a čase na

Obvyklá cena	=	6 000 000,- Kč
--------------	---	----------------

šestmilionů Kč

bičí, 12.3.2010

Ing. Zdeněk Havelka
 Šafaříkova 12
 674 01 Třebíč



Zdeněk Havelka

znalecká doložka

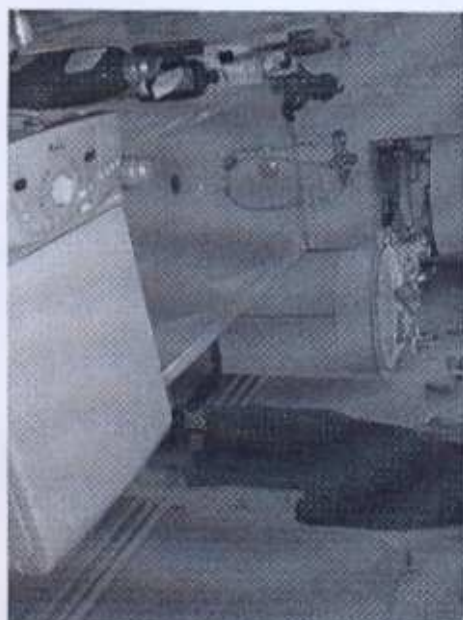
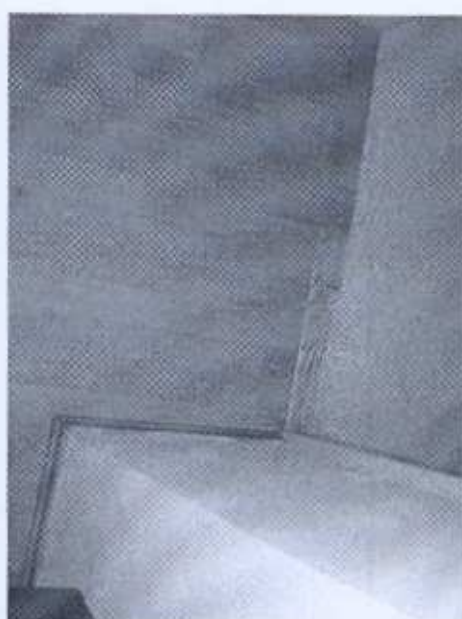
eký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne
 2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

eký posudek byl zapsán pod poř. č. 588-22/2010 znaleckého deníku.

seznam příloh

pis z katastru nemovitostí ze dne 8.3.2010
 pie katastrální mapy vyhotovená dne 8.3.2010
 odokumentace

OPIS



OPIS

042EX 1253/09-55
Keffman u Tomáš

ZNALCKÝ POSUDEK- dodatek č. 1

č. 588-22/2010

Nemovitosti na parcelách č. St 35, 12/2, 13 a 14/3 a pozemky p.č.St 35, 12/2, 13 a 14/3, vše v k.ú. Uničov.

Objednatel posudku:

JUDr. Ivana Kozáková
soudní exekutor Exekutorského úřadu Třebíč
Bráfova 53
674 01 Třebíč
042 Ex 1253/09-54

Účel posudku:

Znalecký posudek je vyhotoven za účelem
exekučního řízení

Podle stavu ke dni 7.3.2010 posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč

Dodatek posudku obsahuje včetně titulního listu 3 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Třebíči 8.1.2011

1. Úvod – zadání

Dodatek je vypracován na základě žádosti soudního exekutora, ve kterém se vychází ze sdělení povinného cituji "v oceňované nemovitosti se žádná garsonka nenachází a bytová jednotka 5+1 s garáží není předmětem nájmu třetím osobám."

Dále povinný uvádí, že "Tyto prostory užívá povinný se svojí rodinou a nelze je považovat za závadu „

1.2. K problematice „garsonky“

V celkovém popisu nemovitosti (str. 6 posudku) je uvedeno.....

INP - zahrnuje především 2 pronajímané prostory směrem do ulice tvořené vždy větší místností se samostatným vchodem a stavebně vyčleněným zázemím sociálního zařízení. Provozovny jsou vybaveny výkladem směrem do ulice. Oba prostory jsou dispozičně odděleny středovým průjezdem ve funkci garážového stání. Odsud vlevo (na Z stranu situován malý byt, v současné době nevyužívaný. Byt sestává ze vstupní haly bez oken, 1 místnosti a koupelny - jedná se tedy o typ „garsoniéry“.

Dále musím trvat na tom, že prostory se v oceňované nemovitosti nacházejí (viz foto v příloze). Posudek dále pouze dopřesňuji faktem, že dle sdělení povinného sloužily dříve prostory k obchodnímu pronájmu (údajně provoz kadeřnictví). Podle názoru znalce je komerční pronájem méně pravděpodobný z důvodu nižšího standardu vybavení a stavu konstrukcí (stará zdvojená okna, promrzající stěna nad úrovní podlahy, nekvalitní podlahová krytina)

Proto je uvažováno v posudku s prostorem jako s „garsonkou“ vhodnou pro účely pronájmu.

1.3. K problematice využití bytových prostor a vazbě na obvyklou cenu nemovitosti:

Především je nutno si uvědomit, že tvorba obvyklé ceny vychází sice ze stávajícího využití nemovitosti, ale znalec vyhledává tzv. "Nejvyšší (tedy nejlepší) využití nemovitosti, ze kterého pak odhaduje OBVYKLOU CENU nemovitosti. Z nejvyššího využití nemovitosti také vyplývá nejvyšší možná (dosažitelná) cena nemovitosti.

V posudku (str. 5 posudku) je uvedeno.....

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem byl při ocenění předmětné nemovitosti zvolen tento postup:

- 1. V části 3.1. provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu a to nákladovým způsobem.*
- 2. V části 3.2. je proveden odhad cen pomocí výnosové hodnoty vypočtené z dosažitelného pronájmu celé nemovitosti ve variantě dlouhodobého fixního výnosu.*
- 3. V části 3.4 je provedeno zjednodušené porovnání pomocí ukazatelů vycházejících z nabídek RK v současnosti a realizovaných prodejů z databáze.*
- 4. Finální odhad ceny pak na základě výše uvedených výpočtů a závěrečné úvahy znalce*

V bodě 2. výše je jasně uvedeno, že se ve výpočtu výnosové hodnoty vychází z **DOSAŽITELNÉHO** nájmu nemovitosti - jedná se tedy o simulaci nejlepšího využití nemovitosti s "PŘEDPOKLADEM" pronájmu veškerých prostor nemovitosti. To, že je ve výpočtu v rámci výnosové hodnoty uveden pronájem bytových prostor, prostoru „garsonky“ a garáže tedy neznamena, že prostory jsou ke dni ocenění pronajaty, ale pouze pomůcku pro jeden ze způsobů odhadu obvyklé ceny. Vzhledem k připomínkám povinného ohledně výše obvyklé ceny také považuji za vhodné uvést, že právě výpočet „Výnosové hodnoty metodou diskontace s následným prodejem“ vedl k závěrečnému navýšení obvyklé ceny nemovitosti na cenu 6 000 000,-Kč, když cena porovnáním s prodeji srovnatelných nemovitostí vychází níže.

1.4. Nájemní smlouvy:

Kopie nájemních smluv jsou přiloženy k tomuto dodatku. Proč nebyly přílohou posudku vysvětluji tím, že povinný nebyl schopen přes veškeré urgencye dodat nájemní smlouvy v termínu vypracování posudku, nakonec poslal téměř nečitelné snímky el. poštou. Výše nájemného byla znalcem ověřena a lze uzavřít s tím, že výpočet výnosové hodnoty vycházející z těchto smluv odpovídá realitě platných nájemních smluv .

V Třebíči, 8.1.2011

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč



Zdeněk Havelka
JK

5. Znalecká doložka

Dodatek znaleckého posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Dodatek znaleckého posudku není samostatně zapsán, ale uložen u posudku pod poř. č. 588-22/2010 znaleckého deníku.

6. Seznam příloh

1. Nájemní smlouva "Modrá pyramida"
2. Nájemní smlouva "Kooperativa"
3. Fotodokumentace prostoru „garsonky“



101_0414.jpg



101_0418.jpg



101_0413.jpg



101_0415.jpg

OPIS