

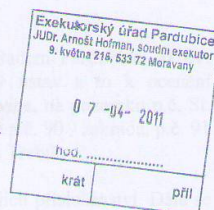
-40-

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Palackého 1498/3, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 50822

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 2549-429/2011



O ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 47, příslušející k části obce Šašovice, na pozemku p.č. St. 51, včetně pozemku p.č. St. 51 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemků p.č. 90 - zahrada, p.č. 91 - zahrada a p.č. 92 - zahrada, vše v k.ú. Šašovice, obec Želetava, okres Třebíč.

Objednatel posudku:

JUDr. Arnošt Hofman
soudní exekutor, Exekutorský úřad Pardubice
9. května 215
533 72 Moravany
IČ: 662113118
DIČ: CZ431212032

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 029 EX 1799/06-38

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni
31. 3. 2011 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Palackého 1498/3, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení
je uloženo v archivu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 18 stran a 4 stran příloh.

V Přerově, dne 1. 4. 2011

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 14. 3. 2011 vydané Exekutorským úřadem Pardubice, **JUDr. Arnošt Hofman**, č.j. **029 EX 1799/06-38**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostí - rodinného domu č.p. 47, příslušející k části obce Šašovice, na pozemku p.č. St. 51, včetně pozemku p.č. St. 51 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemků p.č. 90 - zahrada, p.č. 91 - zahrada a p.č. 92 - zahrada, vše v k.ú. Šašovice, obec Želetava, okres Třebíč.

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

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

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

"Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu" – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim."

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 31. 3. 2011, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb.. Touto metodou jsou oceněny všechny stavby hlavní a pozemky, kromě vedlejších staveb §7 a trvalých porostů (§41 a § 42), neboť cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter (tyto objekty jsou však ve výsledné obvyklé hodnotě zohledněny).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - 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 neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. 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.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 31. 3. 2011 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitosti zvenčí. Informace týkající se oceňovaných nemovitostí byly z části sděleny sousedem z pozemku p.č. 50.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 988, pro k.ú. Šašovice, obec Želetava, okres Třebíč, vyhotovený objednavatelem dne 21.3.2011, prostřednictvím dálkového přístupu do Katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Šašovice, obec Želetava, okres Třebíč, vyhotovená znaleckým ústavem dne 31.3.2011, prostřednictvím dálkového přístupu do Katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Vysočina
Okres: Třebíč
Obec: Želetava
Katastrální území: Šašovice (795992)

List vlastnictví číslo: 988

Vlastník:

Novák Václav
Šašovice 37, Želetava, Šašovice, 675 26

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o zřejmě o zděný, zřejmě nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím bez využitého podkrovní pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka a je situovaný v zastavěné, okrajové části obce Šašovice, jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1109 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Želetava, nám. Míru 1, Želetava, 675 26.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení, a zřejmě vlastní studnu.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 100 let. V průběhu životnosti objekt zřejmě neprocházel postupnými rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které by měly výrazný vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. Dle místního šetření a odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno se stářím objektu starší než 80 roků. Celkový stavebně-technický stav je ke dni ocenění uvažován jako stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav). Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Na obytnou část rodinného domu, při její horní hranici navazuje přízemní hospodářská část rodinného domu se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Za rodinným domem, vpravo, při horní, pravé hranici pozemku je situována přízemní, částečně zděná a dřevěná stodola se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Ve stodole je možnost parkování jednoho osobního automobilu. Na stodolu, při její spodní, pravé hranici navazuje přízemní, zděná „kůlna I“ s pultovou střechou krytou taškou pálenou. Vpravo od rodinného domu, při pravé hranici pozemku, uprostřed je situována přízemní, dřevěná „kůlna II“ se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že přízemní, dřevěná „kůlna III“ se sedlovou střechou krytou taškou pálenou je situována na pozemku p.č. 84 - zahrada, který je ve vlastnictví: Obec Želetava nám. Míru 1, Želetava, 675 26. Tato skutečnost je započtena do výsledné obvyklé hodnoty. Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 47
 - b) Stodola
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky na LV číslo 988
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Třebíč

Počet obyvatel: 1 001 – 2 000 obyvatel

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 364/2010 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 47 – § 26a

Podlaží:

I. NP

Zastavěná plocha: $12,95 \times 6,14 = 79,51 \text{ m}^2$ Podlažnost: $79,51 / 79,51 = 1,00$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba $12,95 \times 6,14 \times 3,15 = 250,47 \text{ m}^3$ Zastřešení $12,95 \times 6,14 \times 3,18 \times 0,50 = 126,43 \text{ m}^3$ Obestavěný prostor – celkem: $= 376,90 \text{ m}^3$

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo	21,20 %	Standardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech (parapety)	0,90 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Podstandardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Vysočina

Obec: Želetava

Počet obyvatel: 1 564

Indexovaná prům. cena (IPC): 2 313,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i):$		
	1,000	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	I. Samoty, osady mimo souvisle zast. území obce (odlehlá poloha)	-0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	III. Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,03
5 Školství a sport	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,03
6 Zdravotní zařízení	II. Pouze ordinace praktického lékaře	0,00
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00

8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$):		
	1,050	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Níže uvedená sazba zahrnuje i venkovní úpravy. V našem konkrétním případě se jedná zejména o :

- oplocení - ocelové pletivo v ocelových sloupcích
- ocelové pletivo v betonových sloupcích
- ocelová vrata
- betonová plocha
- přípojky IS
- atd.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota 1	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Kategorie stavby: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₄: 0,6

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^{13} V_i) \times V_{14}$): 0,402

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $1,000 \times 1,050 \times 0,402 = 0,422$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $2\,313,- \times 0,422 = 976,09 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty ($OP \times CU$): $376,90 \times 976,09 = 367\,888,32 \text{ Kč}$

Rodinný dům č.p. 47 – zjištěná cena: 367 888,32 Kč

1.a.2) Stodola – § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,143

Koeficient prodejnosti: 0,412 (Sklady)

Podlaží:

I. NP

Výška:

Zastavěná plocha: 16,13×8,93 = 144,04 m²

Průměrná výška podlaží (PVP):

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 4,60 m
= 144,04 m²**Obestavěný prostor (OP):**Vrchní stavba 16,13×8,93×4,60 = 662,59 m³Zastřešení 16,12×8,93×3,92×0,50 = 282,15 m³Obestavěný prostor – celkem: = 944,74 m³**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – smíšené	13,20 %	Podstandardní
2. Svislé konstrukce – pálené cihly, dřevěné	30,40 %	Standardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – sedlový krov	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Standardní
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12. Vrata – dřevěná	3,00 %	Standardní
13. Okna	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 13,20 \%$	- 0,0713
6. Klempířské konstrukce	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	- 0,0070
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	- 0,0240
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,8977

Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 231,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	$\times 0,9390$	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	$\times 0,9658$	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	$\times 0,7565$	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	$\times 0,8977$	
Polohový koeficient K_5 :	$\times 0,8500$	
Koeficient změny cen staveb K_i :	$\times 2,1430$	
Koeficient prodejnosti K_p :	$\times 0,4120$	
Základní jednotková cena upravená:	= 1 031,17 Kč/m³	
Základní cena upravená: $944,74 \text{ m}^3 \times 1 031,17 \text{ Kč/m}^3$	=	974 187,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 80 roků	
Předpokládaná další životnost: 20 roků	
Opotřebení: $100 \times 80 / (80 + 20) = 80,000 \%$	
Odpočet opotřebení: $974 187,55 \text{ Kč} \times 80,000 \%$	- 779 350,04 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 194 837,51 Kč

Stodola – zjištěná cena: **194 837,51 Kč**

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 47	367 888,32 Kč
b) Stodola	194 837,51 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	562 725,83 Kč
Cena po zaokrouhlení:	562 730,- Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 364/2010 Sb.

2.a.1) Pozemky na LV číslo 988 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 39,18 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (1\,564 - 1\,000) \times 0,007414$
(zaokrouhlo na dvě desetinná místa), kde 1 564 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	3 %	×
Koeficient změny cen staveb K _s :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Sklady)			×
			1,030
			2,143
			0,412

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 51	457	39,18	35,6304	16 283,09

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	3 %	×
Koeficient změny cen staveb K _s :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Sklady)			×
Koeficient úpravy dle § 28 odst. 5:			×
			1,030
			2,143
			0,412
			0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahrada	90	150	39,18	20,0000	3 000,-
zahrada	91	356	39,18	20,0000	7 120,-
zahrada	92	416	39,18	20,0000	8 320,-
Součet:		922			18 440,-

*) cena byla upravena na 20 Kč/m² podle § 28 odst. 12

Součet cen všech typů pozemků: = 34 723,09 Kč

Pozemky na LV číslo 988 – zjištěná cena: 34 723,09 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativní, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Domamil, okr. Třebíč

Přízemní RD v obci Domamil. K nemovitosti náleží dílna, stodola, zahrada a nádvoří o celkové ploše 303 m². Dispozice domu: velká chodba, kuchyň s linkou a plynovým sporákem, samostatné WC, koupelna, kotelná s vodárnou, dva obytné pokoje. Dům je napojen na IS (plyn, elektřina), vlastní vrtaná studna. Nemovitost je vhodná k rekreačním účelům - jako chalupa, nebo k bydlení. Částečné opravy nutné.

Nabídková CENA: 470.000,- Kč

2) RD Oponešice, okr. Třebíč

Venkovský RD o dispozici 3+1 se zahrádkou, uzavřeným dvorem a hospodářskými budovami v obci Oponešice. Dům je neobydlený, tudíž jsou nutné opravy. Vytápění - lokální kamna na tuhá paliva, elektřina, voda - obecní, plyn - v obci, kanalizace je svedena do obecního řadu. Dům se nachází ve středu obce. Celková velikost pozemku činí 1.218 m².

Nabídková CENA: 450.000,- Kč

3) RD Vícenice, okr. Třebíč

Zemědělská usedlost leží v centru obce Vícenice. Dispozice domu: průjezdem se vchází do uzavřeného dvora, na pravé straně je hlavní vstup do domu, kde se nachází chodba, koupelna s vanou a toaleta, dále komora, kuchyň a pokoj. Dům je vytápěn plynovými přímotopy WAF, voda je z obecního vodovodu. K domu navazují hospodářské budovy - chlév, stodola. Na konci dvora je postaven vejínek, který byl využíván jako hospoda. Stavení obklopuje zahrada o výměře 1.795 m² a zastavěná plocha a nádvoří činí 380 m². Stavení může sloužit k rekreačním účelům, po rekonstrukci také k trvalému bydlení, popřípadě i k podnikání.

Nabídková CENA: 450.000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- občanská vybavenost obce Želetava na dobré úrovni (není stavebně srostlá s místní částí šošovice)

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- není možné napojení na kompletní IS
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- některé z prvků dlouhodobých životností jsou u konce své životnosti
- nebyla umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Domamil, okr. Třebíč	
Výchozí cena (VC):	470 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	407 946,27 Kč
Váha (V):	1,0
RD Oponešice, okr. Třebíč	
Výchozí cena (VC):	450 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	389 610,39 Kč
Váha (V):	1,0

RD Vicenice, okr. Třebíč	
Výchozí cena (VC):	450 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	371 057,51 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena za celek:

371 057,51 Kč

Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):

389 538,06 Kč

Maximální jednotková cena za celek:

407 946,27 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:

390 000,- Kč

Množství:

× 1,00 celek

Porovnávací hodnota:

= 390 000,- Kč

RESUMU

Cena podle cenového předpisu

562 791,- Kč

Cena odhadu

390 000,- Kč

Cena porovnání

390 000,- Kč

Cena podle cenového předpisu

390 000,- Kč

Cena podle porovnávacího způsobu

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

Výsledek porovnání

390 000,- Kč

Výsledek odhadu

390 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně obchodovatelnou.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	562 730,- Kč
Cena pozemků	34 720,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	597 450,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	390 000,- Kč
Věcné břemeno	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu činí

390 000,- Kč

Cena slovy: třístadevadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Jaroslav Suchánek

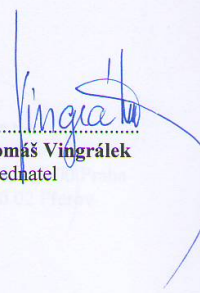
Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Píčově, dne 1. 4. 2011



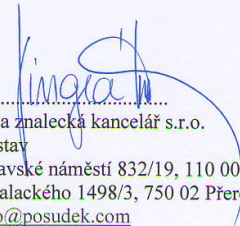
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav


Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

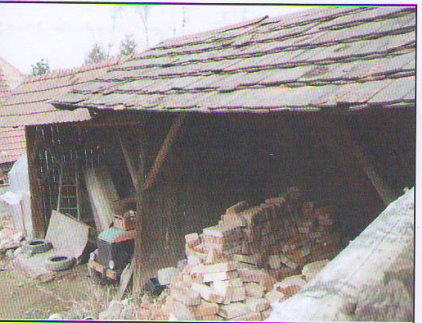
Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2549-429/2011 samostatné evidence znaleckého ústavu.


.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Palackého 1498/3, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2011 11:24:34

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 1799/06 pro Soudní exekutor Hofman Arnošt, JUDr.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 591998 Želetava

K.území: 795992 Šašovice

List vlastnictví: 988

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novák Václav, Šašovice 37, 675 26 Želetava	680426/1387	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 51	457	zastavěná plocha a nádvoří		
90	150	zahrada		zemědělský půdní fond
91	356	zahrada		zemědělský půdní fond
92	416	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Šašovice, č.p. 47	rod.dům		St. 51

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Právní vztah pro	Povinnost k
------------------	-------------

Zástavní právo smluvní

V-616/2003-710

za účelem zajištění pohledávek z úvěru včetně příslušenství, poskytnutého zástavním věřitelem podle smlouvy o úvěru číslo 2629355551 ze dne 06.02.2003 výše úvěru 250.000,- Kč a zástavní práva k uvedené nemovitosti pro zajištění budoucích pohledávek.

Modrá pyramida stavební spořitelna, Stavba: Šašovice, č.p. 47	Z-1286/2004-741
a.s., Bělehradská 222/128, Praha 2, Parcela: St. 51	Z-1286/2004-741
Vinořady, 120 21, RČ/IČO: 60192852 Parcela: 90	Z-1286/2004-741
Parcela: 92	Z-1286/2004-741
Parcela: 91	Z-1286/2004-741

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.02.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2003.

V-616/2003-710

Nařízení exekuce

Novák Václav, Šašovice 37, 675 26 Želetava, RČ/IČO: 680426/1387

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Třebíči 11Nc-20/2007 7 ze dne 12.01.2007.

Z-679/2007-741

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Stavba: Šašovice, č.p. 47 Z-1101/2007-741
Parcela: St. 51 Z-1101/2007-741

Nemovitosti jsou v uzemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2011 11:24:34

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 1799/06 pro Soudní exekutor Hofman Arnošt, JUDr.

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 591998 Želetava

Kat.území: 795992 Šašovice

List vlastnictví: 988

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Správnění pro

Povinnost k

Parcela:	90	Z-1101/2007-741
Parcela:	91	Z-1101/2007-741
Parcela:	92	Z-1101/2007-741

Listina Exekuční příkaz 029EX-1799/2006 12 ze dne 06.03.2007.

Z-1101/2007-741

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina

Smlouva kupní ze dne 23.11.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.11.2002.

Pro: Novák Václav, Šašovice 37, 675 26 Želetava

V-4051/2002-710

RČ/IČO: 680426/1387

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
90	72941	150
91	72941	356
92	72941	416

Kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.

otovil:

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 21.03.2011 11:58:33



