

Znalecký posudek č. 2826/2011

o ceně obvyklé - domu č.p. 22 umístěném na pozemku parc. č. St. 247 a pozemek parcelní číslo St. 247 v katastrálním území Prosiměřice, obec Prosiměřice, okres Znojmo, ve vlastnictví **Semotama Jana**.



Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Mareš

Exekutorský úřad v Litoměřicích
Novobranská 20
412 01 Litoměřice

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.
124 Ex 4198/11-28 prodejem nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášky č. 364/2010 podle stavu ke dni 19.10.2011 posudek vypracoval:

B plus B, spol. s r.o.

Holečkova 657
150 00 Praha 5 – Košíře

MONTEKALA, spol. s r.o.

Hálova 34
190 00 Praha 9

Posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 8.11.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovitosti zapsané na LV č. 12, vedené Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kat. úz. Prosiměřice, obec Prosiměřice.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: dům
671 61 Prosiměřice 22
Region: Jihomoravský
Okres: Znojmo
Katastrální území: Prosiměřice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19.10.2011 bez přítomnosti majitele.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 24.8.2011, LV 12, kat. úz. Prosiměřice, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo, vyhotoven dálkovým přístupem
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 4198/11-28 ze dne 23.5.2011
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 4198/11-41 ze dne 24.8.2011
- fotodokumentace nemovitosti
- informace od míst. občana
- informace z realitního trhu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnictví k oceňovaným nemovitostem nebylo doloženo nabývacími listinami, ale je evidenčně vyznačeno na výpisu z katastru nemovitostí.

Dle listu vlastnictví č. 12, kat. úz. Prosiměřice, obec Prosiměřice, okres Znojmo, ze dne 24.8.2011

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je:

Semotam Jan, Prosiměřice 22, 671 61 Prosiměřice

oddíl B - nemovitosti:

dům. č.p. 22 umístěný na pozemku parc. č. St. 247

pozemek parc. č. St. 247 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 536 m²

oddíl B1 - jiná práva:
bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Znojmo, 8EXE 4242/2011-24 ze dne 22.04.2011.; uloženo na prac. Znojmo
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-4198/2011-28 ze dne 23.05.2011. Právní moc ke dni 27.05.2011.
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice č.j.124 EX-4307/2011-25 ze dne 24.05.2011.
- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-4198/2011-27 ze dne 23.05.2011. Právní moc ke dni 27.05.2011.

oddíl D - jiné zápisy:

- Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Litoměřice č.j.124 EX-4307/2011-24 ze dne 24.05.2011.

oddíl E - nabývací tituly a jiné podklady zápisu

- Smlouva (dohoda) V1 2620/1993 Darovací smlouva ze dne 2.9.1993, právní účinky vkladu ke dni 15.9.1993.

6. Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k tomu, že vlastníkem nebyla předložena stavební dokumentace, byly veškeré výpočty uskutečněny z naměřených hodnot a zjištěných skutečností při místním šetření. Zastavěná a užitná plocha byla vypočtena pouze orientačně, proto nemusí vypočtené celkové plochy odpovídat přesně skutečnosti. Současně byl posouzen stavebně-technický stav jednotlivých konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Majitel oceňovaných nemovitostí nekontaktoval znalce ani za účelem poskytnutí nutných informací, ačkoli k tomu byl v usnesení vyzván.

7. Celkový popis nemovitosti:

Vinařská obec Prosiměřice je 14 km vzdálená od okresního Znojma směrem na Moravský Krumlov. Širší okolí obce náleží z geologického pohledu ke karpatské předhlubni. V obci s rozšířenou občanskou vybaveností je doprava zajištěna autobusy. Nemovitosti v obci je možno napojit na veškeré IS. Oceňované nemovitosti se nachází v severozápadní části zastavěného území obce. Rodinný dům je nepodsklepený, jednopodlažní s půdními prostory, rohový, situován na jihozápadní hranici rovinného pozemku. V době místního šetření byla nemovitost odpojena od elektrorozvodu, voda čerpána z místního zdroje, odpadní vody svedeny do kanalizace, plynové vedení v ulici.

8. Obsah posudku:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Dům

- b) Pozemky**
b₁) Pozemek

9. Popis objektů a pozemků:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Dům

Oceňovaná nemovitost se nachází v severozápadní okrajové části zastavěného území obce Prosiměřice, okres Znojmo. Dům vystavěný na pozemku parcelní číslo St. 247 je nepodsklepený, jednopodlažní s půdními prostory, situován na jihozápadní hranici pozemku. Přístup k domu je ze severozápadu po nezpevněné cestě.

Základy domu jsou kamenné bez izolace, svislá konstrukce zděná, stropy dřevěné, krovy dřevěné, střešní konstrukce sedlová krytá eternitovými šablonami. Venkovní povrchy upraveny omítkou, klempířské konstrukce nejsou. Vstupní dveře jsou dřevěné, okna dřevěná dvojitá. Půdní prostory jsou přístupné po žebříku ze dvora. Nemovitost je možno napojit na veškeré IS. Dle sdělení uživatele domu byla v době ocenění odpojena elektřina, voda čerpána z vlastního zdroje a odpadní vody svedeny do kanalizace, vytápění lokální tuhými palivy.

Při místním šetření bylo zjištěno, že nemovitost je neudržovaná, ve zhoršeném a zanedbaném stavu, s viditelnou spodní vlhkostí, místy opadávající omítkou.

Stáří a užitná plocha nemovitosti stanovena odhadem.

b) Pozemky

b₁) Pozemek

Oceňovaný pozemek se nachází v severozápadní části zastavěného území obce Prosiměřice, okres Znojmo. Pozemek je rovinný, nepravidelného tvaru, oplocen strojovým pletivem na ocelových sloupcích, přístupný ze severozápadu po nezpevněné cestě. Pozemek je možno napojit na veškeré IS.

Místním šetřením bylo zjištěno, že pozemek je neudržovaný.

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Porovnávací hodnota

a₁) Dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

| | |
|---|---------------------------------------|
| Typ objektu: | Rodinný dům |
| Poloha objektu: | Jihomoravský kraj - do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 90 roků |
| Indexovaná průměrná cena <i>IPC</i> (příloha č. 20a): | 3 208,- Kč/m ³ |

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 14*5 \quad = \quad 70,00 \text{ m}^2$$

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 70,00 m ² | 3,00 m |

Obestavěný prostor:

$$1.NP: \quad (14*5)*(3,00) \quad = \quad 210,00 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení:} \quad = \quad 105,00 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 315,00 \text{ m}^3$$

Podlažnost:

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} \quad ZP1 = 70,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží:} \quad ZP = 70,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost} \quad ZP / ZP1 = 1,00$$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

| Název znaku | č. | V _i |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou | I | typ A |
| 1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost - Hodnota 1 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, vlastní studna na pozemku - elektřina odpojena, v obci možnost napojení na veškeré IS | II | -0,05 |
| 6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva | I | -0,08 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD - Pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD | II | -0,05 |
| 8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení | I | 0,00 |
| 9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu | II | -0,03 |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Snižující hodnotu RD | I | -0,03 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem | II | 0,00 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | IV | 0,65 |

Koeficient pro stáří 90 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,304}$$

Index polohy:

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Význam obce - bez většího významu | I | 0,00 |
| 2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce | II | 0,00 |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení | II | 0,00 |
| 4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem | II | 0,00 |

| | | |
|--|-----|------|
| 5. Školství a sport v obci - základní škola a sportovní zařízení | III | 0,03 |
| 6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře | II | 0,00 |
| 7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení | II | 0,00 |
| 8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu | III | 0,00 |
| 11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

| Název znaku | č. | T _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce | III | 0,00 |
| 2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) | II | 0,00 |
| 3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu | II | 0,00 |

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,304 * 1,030 * 1,000 = \mathbf{0,313}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,208,- \text{ Kč/m}^3 * 0,313 = 1\,004,10 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,004,10 \text{ Kč/m}^3 * 315,00 \text{ m}^3 = 316\,291,50 \text{ Kč}$$

$$\text{Dům - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{316\,291,50 \text{ Kč}}}}$$

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

| | | |
|--------|---|--------------|
| a) Dům | = | 316 290,- Kč |
|--------|---|--------------|

| | | |
|--|--|----------------------------|
| <u>Cena objektů činí celkem</u> | | <u>316 290,- Kč</u> |
|--|--|----------------------------|

Porovnávací metoda

a) Rodinný dům

a₁) rodinný dům

Popis porovnávaných objektů:

Jednotka: užitná plocha

Množství jednotek oceňované stavby: 63,00

První srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Horních Dunajovicích, okres Znojmo. Samostatně stojící zděný dům 3+1 na pozemku o výměře 364 m² je napojen na elektrorozvod, vodovod a plyn. U domu je zastřešená terasa, hospodářská budova, klenbový sklep, garáž, spíž a prádelna. Na zahradě je vejminek. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 690.000 Kč.

Druhá srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Tvořihrázi, okres Znojmo. Smíšený dům 2+1 před rekonstrukcí je napojen na elektrorozvod, voda čerpána z vlastního zdroje, plyn přiveden na pozemek, možno napojit na obecní vodovod. K domu náleží stodola a suché WC. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 560.000 Kč (cena k jednání).

Třetí srovnávaná nemovitost - řadový rodinný dům v Jaroslavicích, okres Znojmo. Jednopodlažní zděný dům na pozemku o celkové výměře 275 m² je napojen na veškeré IS. K domu náleží vinný sklep a hospodářská budova. Dům má novou střešní krytinu. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 370.000 Kč.

Čtvrtá srovnávaná nemovitost - rodinný dům ve Vranovské Vsi, okres Znojmo. Zděný rodinný dům 5+1 na pozemku o celkové výměře 1.133 m² je napojen na veškeré IS mimo splaškové kanalizace, je částečně podsklepený, po částečné rekonstrukci. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 699.000 Kč.

Pátá srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Dolních Dubňanech, okres Znojmo. Jednopodlažní, smíšený dům 2+1 v původním stavu, s prosklenou verandou, letní kuchyní a vedlejší stavbou stojí na pozemku o celkové výměře 210 m², je napojen na elektrorozvod, odpadní vody svedeny do obecní kanalizace, voda čerpána z vlastního zdroje, možnost na pojení na plyn. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 375.000 Kč.

Šestá srovnávaná nemovitost - rodinný dům v Miroslavi, okres Znojmo. Dům 4+1 se smíšeným zdivem je částečně podsklepen, náleží k němu hospodářská budova a pozemek o celkové výměře 317 m². Dům je napojen na veškeré IS. Nemovitost je nabízena k prodeji prostřednictvím realitní kanceláře za 540.000 Kč.

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | Realizovaná cena | K _m | K _c | K _v | K ₁ | K ₂ | K ₃ | Množství [jedn] | Jedn. cena [Kč/jedn.] |
|---------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| RD Horní Dunajovice | 690 000,- Kč | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 0,95 | 364,00 | 1 659,46 |
| RD Tvořihráz | 560 000,- Kč | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,97 | 0,98 | 0,97 | 60,00 | 6 884,88 |
| ŘRD Jaroslavice | 370 000,- Kč | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 0,95 | 80,00 | 4 176,70 |
| RD Vranovská Ves | 699 000,- Kč | 1,00 | 0,97 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 80,00 | 6 884,12 |
| RD Dolní Dubňany | 375 000,- Kč | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 96,00 | 3 713,28 |
| RD Miroslav | 540 000,- Kč | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 90,00 | 5 130,00 |

Součet: 28 448,44 Kč/jedn.

/ 6

Průměrná jednotková cena: 4 741,41 Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 1 659,46 Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 6 884,88 Kč/jedn.

Základní cena: 4 741,41 Kč

63,00 á 4 741,41 Kč/ = 298 708,83 Kč

- výsledná cena = 298 708,83 Kč

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) rodinný dům = 298 710,- Kč

Cena objektů činí celkem 298 710,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 364/2010 Sb.)

a) Pozemky

a1) Pozemek - § 27 - § 32

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. 247 | 536,00 | 35,00 | 18 760,- |
| Součet | | | | 18 760,- |
| Úprava ceny – příloha č. 21: | | | | |
| 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu | | | 10 % | |
| Úprava ceny celkem | | | 10 % | + 1 876,- |
| Mezisoučet | | | | 20 636,- |
| Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | | | * | 0,8960 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): | | | * | 2,1690 |
| Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem | | | | 40 104,50 |
| Pozemek - zjištěná cena | | | | <u><u>40 104,50 Kč</u></u> |

Rekapitulace ocenění pozemků

| | | |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| a) Pozemek | = | 40 100,- Kč |
| Cena pozemků činí celkem | | <u><u>40 100,- Kč</u></u> |

C. Rekapitulace

Administrativní cena:

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Administrativní cena objektů: | 316 290,- Kč |
| Administrativní cena pozemků: | 40 100,- Kč |
| Administrativní cena celkem: | 356 390,- Kč |

Porovnávací cena:

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Porovnávací cena objektů: | 298 710,- Kč |
| Porovnávací cena celkem: | 298 710,- Kč |

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné (obvyklé) ceny, je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekologickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům, vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, universálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná

hospodářská situace. Při stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti, bylo třeba vzít v úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka obdobných nemovitostí na trhu s realitami v této lokalitě je nízká
- b) parametry povyšující cenu: klidná lokalita vhodná pro bydlení, po rekonstrukci a modernizaci vhodné k trvalému obývání, po úpravách možno parkovat na pozemku
- c) parametry ponižující cenu: zanedbaná a neudržovaná nemovitost i zahrada, v době místního šetření nemovitost odpojena od IS, předpoklad vložení větších investic do rekonstrukce a modernizace

Vzhledem k nesoučinnosti vlastníka nemovitosti nebyla provedena prohlídka, místním šetřením byl zjištěn stav budovy. Na základě zjištěných hodnot výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu nemovitosti ve výši 300.000 Kč

Obvyklá cena:

300 000,- Kč

slovy: tři sta tisíc Kč

V Praze dne 8.11.2011

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 2826/2011 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 370/2011.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.