Znalecký posudek číslo 1156-89/11

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rodinného domu č.p. 338 postaveném na pozemku jiného vlastníka parc.č. 268 (na LV 850) včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hlohovec, obec Hlohovec, okres Břeclav, zapsáno na LV č. 1480.

Objednatel :	CZ Dražby, a.s. Mírové náměstí 3097/37 Ústí nad Labem IČ:28701259
Účel posudku :	Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.
Oceněno ke dni :	19.9.2011
Posudek vypracoval :	Ing. Tomáš Volek Velatice 214 664 05 Velatice tel.: +420 724 256 828 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Tento posudek obsahuje 18 stran textu, 4 přílohy a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 17.10.2011

OBSAH :

1	**ÚVOD**		**3**
	1.1	Vymezení pojmů	3
2	**NÁLEZ**		**4**
	2.1	Podklady pro ocenění nemovitostí	4
	2.2	Znalecký úkol, účel ocenění	4
	2.3	Informace o nemovitosti	5
	2.4	Prohlídka a zaměření nemovitosti	5
	2.5	Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví	5
	2.6	Nájemní smlouva	5
	2.7	Majetkoprávní vztahy	6
	2.8	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	6
	2.9	Zvolené metody pro ocenění	6
3	**POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**		**7**
	3.1	Celkový popis nemovitostí	7
	3.2	VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	7
		3.2.1 Rodinný dům č.p. 338, na parc.č. 268	8
		3.2.2 Garáž, na parc.č. 268	10
		3.2.3 Příslušenství	11
		3.2.4 Věcná hodnota celkem	12
	3.3	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	13
		3.3.1 Rodinný dům č.p. 338 s příslušenstvím	13
	3.4	ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	16
4	**STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK**		**16**
5	**ZNALECKÁ DOLOŽKA**		**18**

PŘÍLOHY

Příloha č. 1.	Výpis z katastru nemovitostí	(2x A4)
Příloha č. 2.	Kopie katastrálních map	(1x A4)
Příloha č. 3.	Fotodokumentace	(2x A4)
Příloha č. 4.	Mapa oblasti	(1x A4)

1 ÚVOD

1.1 Vymezení pojmů

Cena Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží 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 ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Věcná hodnota Nazývána rovněž "**časová cena**", "**substanční hodnota**", "**reprodukční cena časová**". Jedná se o reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, která odpovídá průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku sníženou o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. **„cena zjištěná nákladovým způsobem“**.

Výnosová hodnota Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena administrativní Nazývaná rovněž "**cena zjištěná**" . Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu - podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky MF ČR č.364/2010 Sb.

Cena pořizovací Nazývaná rovněž "**cena historická**". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.

Cena reprodukční Nazývaná rovněž "**reprodukční pořizovací cena**". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno stejnou, novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.

Cena obvyklá Nazývaná rovněž " **cena obecná**", "**tržní**", "**objektivní**".Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklá cena potom bude výsledkem odborného hodnocení cen zjištěných metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací odhadcem.

2 NÁLEZ

2.1 Podklady pro ocenění nemovitostí

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

1. a Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1480, k.ú. Hlohovec, vyhotovený dálkovým přístupem dne 2.9.2011.

1. b Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků pro k.ú. Hlohovec.

1. c Objednávka znaleckého posudku, ze dne 7.9.2011.

1. d Vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

1. e Informace a fotodokumentace získaná od objednatele (CZ Dražby, a.s.).

1. f Informace získané od paní Wunschové při místním šetření.

1. g Mapa obce Hlohovec a okolí.

1. h Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz), z místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.

1. i Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing.Tomášem Volkem, dne 19.9.2011.

1. j Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

1. k Knihovna znalce.

2.2 Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti ve vlastnictví společnosti H.FINANCE GROUP spol. s r.o., zapsané na LV č. 1480, k.ú. Hlohovec. Jedná se o rodinný dům č.p. 338 postavený na pozemku jiného vlastníka parc.č. 268 (na LV č. 850), vše včetně součástí a příslušenství.

Pozn.: pozemek parc.č. 268 je jiného vlastníka a není předmětem tohoto ocenění.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí pro potřeby nedobrovolné dražby a to k datu místního šetření, tj. k 19.9.2011.

2.3 Informace o nemovitosti

LV č. 1480	ze dne 2.9.2011		
Vlastník	***H.FINANCE GROUP spol. s r.o., Biskupský dvůr 2095/8, 110 00 Praha 1***		
Katastrální území	Hlohovec (kód 639 435)		
Obec, okres	Hlohovec (584452), Břeclav (CZ0644)		
Vlastnictví stavby			
	Část obce, č.budovy, Hlohovec, č.p. 338,	způsob využití, bydlení,	na parcele 268, LV 850

2.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 19.9.2011 za přítomnosti znalce a původního vlastníka nemovitosti paní Radomily Wunschové.

2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1480 ze dne 2.9.2011 pro k.ú. Hlohovec v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno věcné břemeno užívání pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o.. **Dle sdělení objednatele posudku u věcného břemene užívání pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o. nebyl objednatelem ocenění shledán zájem společnosti na trvání věcného břemene i po přechodu vlastnického práva z vlastníka (dlužníka) na vydražitele.**

Z výše uvedených důvodu věcné břemeno neovlivní navrženou obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí.

Dále je v oddíle C zapsáno zástavní právo smluvní pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o., zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů, .(viz. příloha č.1).

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

2.6 Nájemní smlouva

Ke dni ocenění je nemovitost využívána vlastníky pozemku parc.č. 268 a dřívějšími vlastníky domu č.p. 338, manželi Wunschovými.

Na základě informací získaných od paní Wunschové, není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

2.7 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 2.9.2011 jsou veškeré stavby včetně součástí a příslušenství uvedené na LV č. 1480, k.ú. Hlohovec ve vlastnictví společnosti H.FINANCE GROUP spol. s r.o., která nemovitost nabyla na základě Smlouvy o zajišťovacím převodu práva ze dne 11.7.2007.

U staveb existuje nesoulad mezi skutečným stavem a evidencí v dokumentech katastru nemovitostí. Stavba garáže na parc.č. 268 není zapsána na LV, je pouze zakreslena v katastrální mapě. Vedlejší stavba kůlny, která navazuje na rodinný dům není zapsána na LV a není zakreslena v katastrální mapě. Stavba, která je zakreslena v katastrální mapě v jihozápadním rohu pozemku parc.č. 268 ve skutečnosti neexistuje.

Pozemek parc.č. 268, k.ú. Hlohovec pod stavbou rodinného domu č.p. 338 je jiného vlastníka (SJM Karel Wunsch, Radomila Wunschová).

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1480, k.ú. Hlohovec.

2.8 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Hlohovec bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.

b) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby.

2.9 Zvolené metody pro ocenění

I. Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí je v tomto konkrétním případě jako první použita **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).

II. Jako druhou metodu pro daný případ ocenění k účelu stanovení obvykle obchodovatelné ceny nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

3 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 Celkový popis nemovitostí

Vesnice Hlohovec leží na území okresu Břeclav a náleží pod Jihomoravský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Břeclav. Obec Hlohovec se rozkládá asi devět kilometrů západně od Břeclavi. Z turistického hlediska patří do unikátního a UNESCem chráněného Lednicko-Valtického areálu. Trvalý pobyt na území této středně velké vesnice má nahlášeno asi 1290 obyvatel. Vesnice leží nedaleko hranice s Rakouskem a Slovenskem. Školáci mají v obci možnost navštěvovat jednu základní školu nižšího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 338 situovaný v severní zastavěné části obce po levé straně místní komunikace (ul. Lípová). Jedná se o vnitřní řadový rodinný dům, částečně podsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a nevyužitý půdní prostor pod sedlovou střechou. Příslušenství tvoří garáž v jihovýchodním rohu pozemku a vedlejší stavba kůlny, která navazuje na dvorní křídlo rodinného domu, venkovní úpravy (oplocení, přípojka vody z veřejného řadu, přípojka el.NN, přípojka plynu, kanalizace, zpevněné plochy dvora). Rodinný dům je postavený na rovinatém pozemku parc.č. 268. Nezastavěná část pozemku je využívána jako dvůr.

Vstup do domu je umožněn z veřejné zpevněné komunikace na parc.č. 273 ve vlastnictví Obce Hlohovec. Okolí rodinného domu je tvořeno převážně řadovou zástavbou starších rodinných domů.

Rodinný dům je napojen na IS – el.NN, vodu z řadu, plynovod a kanalizaci.

3.2 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Označujeme časovou cenu CČ, věcná hodnota HV.

Pro zjištění věcné hodnoty staveb bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).

3.2.1 Rodinný dům č.p. 338, na parc.č. 268

Popis:

Jedná se o vnitřní řadový rodinný dům, postavený podél přístupové komunikace. Dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar domu je do písmene L, kdy na hlavní obdélníkovou část navazuje na pravé straně (při pohledu z ulice) dvorní křídlo. Rodinný dům obsahuje jeden byt o velikosti 4+1 s hygienickým příslušenstvím.

Dispoziční řešení:

1.PP – je přístupné ze dvora po schodišti a obsahuje původní kotelnu na tuhá paliva.

1.NP – vstupní chodba, koupelna vybavena vanou a splachovacím WC, kuchyň, dva pokoje a komora v uliční části, dva pokoje ve dvorní části. PP = 105 m^2.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné z cihel tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou dřevěné trámové s rovným podhledem. Sedlová dřevěná střecha s krytinou z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenocementové. Vnější obklad soklu není proveden. Vnitřní keramický obklad je proveden v koupelně a v kuchyni. Podlahy v obytných místnostech jsou vlýskové kryté koberci, v kuchyni je PVC a v koupelně je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná kastlová, dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění je ústřední z plynového kotle. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody teplé a studené vody jsou provedeny. Ohřev TUV pomocí el. bojleru. Kanalizace je svedena do veřejného řadu. Instalace plynu je provedena. V kuchyních je standardní el. sporák. Hygienické vybavení tvoří vana, umyvadlo, 1x splachovací WC. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení vlastníka byl rodinný dům postaven kolem roku 1960. V roce 1988 byla provedena částečná rekonstrukce rozvodů plynu, vody, elektriky, v roce 2010 rekonstrukce koupelny. Během další životnosti byla prováděna běžná údržba. Celkový technický stav je průměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ A
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:	s jedním nadzemním podlažím
Kód CZ - CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	4,25*6,55	=	27,84 m^2
1.NP:	12,05*8,00+6,98*5,05	=	131,65 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	27,84 m^2	2,04 m
1.NP:	131,65 m^2	2,95 m

Obestavěný prostor:

Spodní stavba:	(4,25*6,55)*(2,04)	=	56,79 m^3
Vrchní stavba:	(12,05*8,00+6,98*5,05)*(2,95)	=	388,36 m^3
Zastřešení:	(12,05*8,00)*2,40/2+(6,98*5,05)*2,30/2	=	156,22 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	601,37 m^3

Výpočet koeficientu K_4:

(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:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
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	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					91,67
Hodnota koeficientu vybavení K_4:					0,9167

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):		=	2 290,- Kč/m^3
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9167
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,1690
Základní cena upravená		=	3 870,27 Kč/m^3
Plná cena:	601,37 m^3 * 3 870,27 Kč/m^3	=	2 327 464,27 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem			
Stáří objektu: 51 roků			
Opotřebení: 60,000 %		-	1 396 478,56 Kč
Rodinný dům č.p. 338 - zjištěná cena		**=**	**930 985,71 Kč**

3.2.2 Garáž, na parc.č. 268

Popis:

Jedná se o samostatně stojící přízemní garáž s plochou střechou, která je postavena v jihovýchodním rohu pozemku parc.č. 268.

Dispoziční řešení:

1.NP – garáž pro jeden os. automobil

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné z cihel tl. 30 cm. Střecha je plochá s lepenkovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenocementové. Podlaha je betonová. Okna jsou jednoduchá. Vrata dvoukřídlá dřevěná. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení vlastníka byla garáž postavena cca před 40-ti lety. Během další životnosti byla prováděna minimální údržba. Celkový technický stav je mírně zhoršený.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Obestavěný prostor:

Vrchní stavba a zastřešení:	6,20*3,30*2,35	=	48,08 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	48,08 m^3

Výpočet koeficientu K_4:

(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	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100,00	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	C	6,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					91,30

Hodnota koeficientu vybavení K_4: 0,9130

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	=	1 375,- Kč/m^3
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9130
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1130
Základní cena upravená:	=	2 254,72 Kč/m^3
Plná cena: 48,08 m^3 * 2 254,72 Kč/m^3	=	108 406,94 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 40 roků		
Opotřebení: 60,000 %	-	65 044,16 Kč
Garáž - zjištěná cena	**=**	**43 362,78 Kč**

3.2.3 Příslušenství

Jedná se zejména o vedlejší stavbu kůlny, která navazuje na dvorní křídlo rodinného domu. Stavba je ve zhoršeném technickém stavu bez výrazného vlivu na cenu obvyklou. Dále příslušenství tvoří přípojky IS – vody, el. energie, plynu, kanalizace, zpevněná plocha dvora, oplocení.

Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu a zanedbané údržbě nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena jednotlivých staveb vyjadřována. Celkovou cenu příslušenství navrhuji odborným odhadem ve výši 10 % ze zjištěné ceny staveb.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Příslušenství oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby
Stanovené procento z ceny staveb: 10,00 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 338	930 985,71 Kč
Garáž	43 362,78 Kč
Celkem:	974 348,49 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		974 348,49
Stanovené procento z ceny staveb:	*	0,10
Příslušenství - zjištěná cena	**=**	**97 434,85 Kč**

3.2.4 Věcná hodnota celkem

Rodinný dům č.p. 338	=	930 990**,-** Kč
Garáž	=	43 360**,-** Kč
Příslušenství	=	97 430,- Kč
Věcná hodnota celkem		**1 071 780,- Kč**

Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení

1 071 780,- Kč

(slovy : jedenmilionsedmdesátjednatisícsedmsetosmdesát korun českých).

3.3 SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

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 měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto 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.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

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 současné době nepatrně nižší než je nabídka. **Přesto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

3.3.1 Rodinný dům č.p. 338 s příslušenstvím

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- poloha v klidné části obce
- vlastní garáž u domu
- napojení na veškeré IS

Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :

- průměrný estetický vzhled
- průměrný stavebně technický stav
- pozemek jiného vlastníka

Odůvodnění srovnávací metody

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

Lokalita	Podlahová plocha	Pozemek celkem	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis rodinného domu a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c						**Foto**
	m^2	**m^2**	**Kč**	**Kč/m^2**	**K_C**	**Kč/m^2**
Hlohovec	**180**	**104**	**1 998 000**	**11 100**	**0,90**	**9 990**
Nabízíme na prodej rodinný dům v obci Hlohovec, v okrese Břeclav, ve vyhledávané oblasti vinic a vinných sklípků. Obec se nachází 13 km od Břeclavi, 16 km od Mikulova. Jedná se o polořadový patrový dům dispoziční velikosti 5+2 s dvorem a posezením, který se nachází v klidné boční ulici. Nemovitost je nepodsklepena, kolaudace proběhla v roce 2000. Celková plocha 104 m², zastavěná plocha 104 m²,užitná plocha 180 m², dvůr s posezením 60 m². Dispozice domu: 1.N.P. - ze dvora se vchází do chodby (8,6 m²), kde je vlevo vchod do prostorné kuchyně s jídelnou (35,5 m²) a odtud pak do hostinského pokoje nebo pracovny (14,5 m²). Z chodby dále vstup do komory a prostorné koupelny s prádelnou a WC, kde je také umístěn plynový kotel pro celý dům (8 m²). 2.N.P. - schodištěm se vstupuje nahoru do patra, kde se nachází velký obývací pokoj s malým atriem a jedinečným krbem (44 m²), který částečně vytápí i podkroví a druhá koupelna s WC dohromady. Obývací pokoj je průchozí do ložnice (14,5 m²). 3.N.P. - schodištěm se vchází nahoru do podkroví, kde je samostatná bytová jednotka velikosti 2+1. Kuchyňský kout + jídelna (23 m²), 1. pokoj (20,85 m²), 2. pokoj (10,4 m²), koupelna (1,5 m²), WC samostatně (1 m²), lodžie s překrásným výhledem a posezením (7,5 m²). Na podlaze použito dřevo, plovoucí podlaha, dlažba, okna dřevěná. Inženýrské sítě - elektřina 220/380V, plyn, obecní voda, obecní kanalizace. Topení ústřední plynové, ohřev vody zajišťuje kombinovaný kotel. Nemovitost je postavena z cihel a syporexu. Zdroj:www.sreality.cz, ID: 63938 *Větší RD, ve stejné lokalitě, ale v lepším technickém stavu.*						
Hlohovec	**200**	**300**	**1 898 000**	**9 490**	**0,90**	**8 540**
Prodej krásně zrekonstruovaného domu v malebné vinařské obci Hlohovec okres Břeclav. Výhodou je umístění ve středu obce a přístup ze dvou stran. Dvojité vchodové dveře (vnější plastové a vnitřní dřevěné) vstoupíme do chodby, kde je umístěn plynový kotel a WC. Z chodby je vstup do dětského pokoje, koupelny a kuchyně se zděnou linkou. Na kuchyni navazuje obývací pokoj s krbovými kamny a nádherným dřevěným stropem. Přes koupelnu s vanou a umyvadlem se vchází do ložnice. V zadní části domu je kůlna s vinným sklepem a vstupem na půdu. Garáž je zděná se sedlovou střechou, přístupná ze dvora a vjezdem z druhé strany. Zdroj:www.sreality.cz, ID: 178-N00116 *Větší RD, ve stejné lokalitě, v lepším tech.stavu.*						
Hlohovec	**100**	**248**	**980 000**	**9 800**	**0,90**	**8 820**
Prodej řadového RD 3+1 Hlohovec okres Břeclav Exkluzivně nabízíme prodej RD 3+1 ve vinařské obci Hlohovec, srdci Lednicko-valtického areálu. Přízemní, cihlový, řadový dům je řešen do tvaru L a je přístupný i ze zadní části. Dům je napojen na veškeré IS, vytápění ústřední plynové, kanalizace na hranici pozemku. Podlahy betonové, v ložnici dřevěná. K domu patří uzavřený dvůr, hospodářské přístavby a sklep. Dům je vhodný k trvalému bydlení i k rekreaci. Zdroj:www.sreality.cz, ID: N39745 *Obdobná nemovitost, ve stejné lokalitě, v obdobném technickém stavu.*						
Hlohovec	**50**	**240**	**400 000**	**8 000**	**0,90**	**7 200**
Exkluzivně nabízíme prodej domu 2+1 se zahrádkou v Hlohovci (hranice Lednicko-Valtického areálu) vzdáleného cca 15 min od Břeclavi či Mikulova a cca 45 min od Brna. ZP 80m, zahrada 172m. Jedná se o dům vhodný k rekreaci i k bydlení. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn na patě domu. Vhodné k rekonstrukci. Zdroj:www.sreality.cz, ID: RD Hloho *Menší RD, ve stejné lokalitě, v horším tech. stavu.*						
Minimální cena						**7 200 Kč/m^2**
Průměrná cena						**8 638 Kč/m^2**
Maximální cena						**9 990 Kč/m^2**
Celková podlahová plocha oceňované nemovitosti						**105 m^2**

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné objekty a to z nabídky prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90).

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 7.200,- Kč/m^2 až 9.990,- Kč/m^2 podlahové plochy.

Srovnávací hodnota

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 9.000,- Kč/m^2 x 105 m^2 = 945 000,- Kč.

Rodinný dům - výsledná cena srovnávací metodou = 945 000,- Kč

Tato částka reprezentuje hodnotu stavby s pozemky. Vzhledem ke skutečnosti, že pozemek parc.č. 268 je jiného vlastníka a není dle sdělení objednatele předmětem dražby, odečítám od výše zjištěné srovnávací hodnoty, hodnotu pozemku.

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejům pozemků pod stavbami jiného vlastníka, porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s informacemi z Obecního úřadu Hlohovec.

Na základě výpisů ze 4. veřejného zasedání Zastupitelstva obce Hlohovec ve volebním období 2010-2014 konaného dne 15.3.2011 v zasedací místnosti OÚ Hlohovec jsou obdobné pozemky v intravilánu obce prodávány za jednotkovou cenu 100,-Kč/m^2 (viz. http://www.hlohovec.cz/obecni-urad/uredni-deska/cat_view/49-usneseni-zastupitelstva-obce.html)

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou nejčastěji obchodovatelné za částku 100,- Kč/m^2.

Obecná hodnota pozemku

Obecná hodnota zjištěná srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zastavěnost stavbami jiného vlastníka, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané pozemky navržena na 100,- Kč/m^2.

Jednotková cena pozemků			100,- Kč/m^2
Celková výměra			466 m^2
Obecná hodnota pozemků	100,- Kč/m^2 $\times$ 466 m^2	=	46 600,- Kč

Pozemek parc.č. 268 - celkem 46 600,- Kč

Srovnávací hodnota rodinného domu č.p. 338 s příslušenstvím bez pozemku

Rodinný dům - výsledná cena srovnávací metodou	945 000,- Kč
Pozemek parc.č. 268 - celkem	- 46 600,- Kč
Rodinný dům č.p. 338 s příslušenstvím bez pozemku	898 400,- Kč

Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržená srovnávací metodou činí po zaokrouhlení

898 400,- Kč

(slovy : osmsetdevadesátosmtisícčtyřista korun českých)

3.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Cena RD č.p. 338 bez pozemku po zaokrouhlení navržená :

Věcnou hodnotou	1 071 780,- Kč
Srovnávací metodou	898 400,- Kč

4 STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1480 ze dne 2.9.2011 pro k.ú. Hlohovec v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno věcné břemeno užívání pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o.. **Dle sdělení objednatele posudku u věcného břemene užívání pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o. nebyl objednatelem ocenění shledán zájem společnosti na trvání věcného břemene i po přechodu vlastnického práva z vlastníka (dlužníka) na vydražitele.**

Z výše uvedených důvodu věcné břemeno neovlivní navrženou obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí.

Dále je v oddíle C zapsáno zástavní právo smluvní pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o., zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů, .(viz. příloha č.1).

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika

Ke dni ocenění je nemovitost využívána vlastníky pozemku parc.č. 268 a dřívějšími vlastníky domu č.p. 338, manželi Wunschovými.

Na základě informací získaných od paní Wunschové, není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 2.9.2011 jsou veškeré stavby včetně součástí a příslušenství uvedené na LV č. 1480, k.ú. Hlohovec ve vlastnictví společnosti H.FINANCE GROUP spol. s r.o., která nemovitost nabyla na základě Smlouvy o zajišťovacím převodu práva ze dne 11.7.2007.

U staveb existuje nesoulad mezi skutečným stavem a evidencí v dokumentech katastru nemovitostí. Stavba garáže na parc.č. 268 není zapsána na LV, je pouze zakreslena v katastrální mapě. Vedlejší stavba kůlny, která navazuje na rodinný dům není zapsána na LV a není zakreslena v katastrální mapě. Stavba, která je zakreslena v katastrální mapě v jihozápadním rohu pozemku parc.č. 268 ve

skutečnosti neexistuje.

Pozemek parc.č. 268, k.ú. Hlohovec pod stavbou rodinného domu č.p. 338 je jiného vlastníka (SJM Karel Wunsch, Radomila Wunschová).

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1480, k.ú. Hlohovec.

Stanovení obvyklé hodnoty

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí - rodinného domu č.p. 338 postaveném na pozemku jiného vlastníka parc.č. 268 (na LV 850) včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hlohovec, obec Hlohovec, okres Břeclav, zapsáno na LV č. 1480, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., k datu ocenění 19.9.2011, po zaokrouhlení na:

900 000,- Kč

slovy : devětsettisíc korun českých

Ve Velaticích, dne 17.října 2011 Ing. Tomáš Volek

5 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1156-89/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

Ve Velaticích, dne 17.října 2011

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
tel.: 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz