

o ceně ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 na nemovitých věcech - objektu bydlení, číslo popisné 70, s venkovními úpravami, s příslušenstvím, se stavební parcelou číslo 46/7, 137 a s pozemkovou parcelou číslo 78/5 s trvalými porosty, v katastrálním území Voděrady u Kunštátu, obci Voděrady, kraj Jihomoravský.

Objednavatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Lenka Černošková
Dolní 71
796 01 Prostějov

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Spis:

Sp. zn. 018 EX 07450/17

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Oceněno ke dni:

19.dubna 2018

Posudek vypracoval:

Jiří Melich
Karla Čapka 681
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.

V Hradci Králové, dne 1.května 2018

1. NÁLEZ

1.1 Blíže údaje o nemovitých věcech

OBSAH: 1. NÁLEZ - blíže údaje o nemovitých věcech

=====

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámec

4. - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč

- metoda porovnávací nemovitých věcí

- cena nemovitých věcí v místě a čase

obvyklá

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

- PŘÍLOHY

1. Usnesení soudního exekutora

2. Výpis z katastru nemovitostí

3. Snímky katastrálních map

4. Polohová mapa

5. Porovnávané nemovitosti

Oceňované nemovité věci se nalézají ve vlastním zastavěném území obce Voděradý, jako objekt, který je součástí původní zástavby řadových rodinných domů okolo statku, přístupné přímo z místní veřejné asfaltové komunikace.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- objekt bydlení, číslo popisné 70, na stavební parcele číslo 46/7 a 137,

- stavební parcela číslo 46/7, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 147m²,

- stavební parcela číslo 137, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořeniště, s výměrou 98m²,

- pozemková parcela číslo 78/5, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost, s výměrou 395m²,

- venkovní úpravy,

- trvalé porosty.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:
=====

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 206 pro katastrální území Voděradý u Kunštátu, obec Voděradý, kraj Jihomoravský.

Objekt bydlení byl postaven okolo roku 1915 a byl přistavěn v horní čelní části k původnímu objektu statku, z roku 1870.

b) přípojky: - funkční napojení na elektrickou přípojku,
===== vodovodní přípojku a kanalizační přípojku

c) příslušenství: - venkovní úpravy: (přípojky inženýrských
===== sítí; elektrická přípojka, vodovodní
přípojka, kanalizační přípojka a
plynovodní přípojka),
* oplocení pozemkové parcely ocelovým
drátěným plotem ze strojového pletiva na
ocelových sloupcích, ocelová branka

d) součásti: - trvalé ovocné porosty (jabloně, třešně)
=====

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení na veškeré
===== veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní
přípojky

f) klady a zápory nemovitých věcí:
=====

+ veškeré veřejné inženýrské sítě v místě + velikost obytné plochy - stáří objektu - malá
plocha pozemků - objekt v podstandardním stavebně technickém stavu - nemovité věci ve
spoluvlastnictví - povinnost úhrady daně z nabytí nemovitých věcí kupujícím - nařízení
exekuce - exekuční příkaz k prodeji 1/3 nemovitostí

g) nájemní vztahy:
=====

- k nemovitým věcem nebyly ke dni místního šetření předloženy
žádné listiny o uzavřených nájemních smluvních vztazích,

h) věcná břemena:
=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná
břemena, která by nemovitosti jakkoli finančně znehodnocovala,

i) movité věci:
=====

- nejsou předmětem ocenění vyjma přímého vybavení, které je nutné
pro plnohodnotné využívání oceňovaného objektu (předměty
sociálních zařízení, zdroj vytápění a ohřevu teplé vody,
sporák).

1.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 206 pro katastrální území Voděrady u Kunštátu, obec Voděrady, kraj Jiho­moravský evidováni:

- paní Daniela Barvová, rodné číslo 976026/4019, trvale bytem
Voděrady, číslo popisné 70, PSČ 679 01, Voděrady,
vlastnickým podílem 1/3,

! pan Roman Tihon, rodné číslo 650711/0038, trvale bytem
Masarykovo náměstí, číslo popisné 686/24, PSČ 679 61, Letovice,
vlastnickým podílem 1/3

a

- paní Ivana Tihonová, rodné číslo 765603/4012, trvale bytem
Voděrady, číslo popisné 70, PSČ 679 01, Voděrady,
vlastnickým podílem 1/3.

1.3 Přílohy posudku

Usnesení soudního exekutora, Sp. zn. 018 EX 07450/17-024, ze dne 4.4.2018 o nařízení exekuce na majetek povinného, kterým je pan Roman Tihon, rodné číslo 650711/0038.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Voděrady u Kunštátu, obec Voděrady, kraj Jiho­moravský, list vlastnictví číslo 206, vyhotovený soudním exekutorem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 23.3.2018.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Voděrady u Kunštátu, obec Voděrady, kraj Jiho­moravský, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 6.4.2018 z mapových listů DKM, v měřítku 1:2880, 1:500 a 1:1000.

Polohová mapa obce Voděrady.

Porovnávání nemovitosti - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 19.4.2018 na místě samém.

* Tento znalecký posudek byl vypracován znalcem na základě všech dostupných informací a sdělení spolumajitelů povinného, které měl k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování tak z nich přímo vycházel. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění nebo by bylo shledáno, že údaje a tvrzení poskytnutá spolumajiteli povinného byla neúplná, nepravdivá či jinak účelová.

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Objekt rodinného domu, číslo popisné 70
- 2) Stavební parcely a pozemková parcela
- 3) Součásti a příslušenství

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Objekt rodinného domu, číslo popisné 70

2.1.1 Popis

Předmětem ocenění je objekt bydlení, číslo popisné 70. Stavba je s jedním částečným podzemním podlažím, zapuštěným v hloubce 1,68 m pod úroveň okolního terénu, se dvěma nadzemními podlažními a s volným půdním prostorem pod sedlovou střechou s průnikem polovalbových střech. Objekt byl postaven okolo roku 1915 na stavební parcele číslo 46/7 a 137. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i většina konstrukcí krátkodobé životnosti je v objektu původní, z roku výstavby. Objekt je převážně v původním stavu, bez zásadní provedené rekonstrukce.

Vnitřní účelová dispozice:

- 1. PP: sklepní prostor
- 1. NP: vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna, WC, prádelna, kotelna,
* garážové stání, dílna, suché WC,
- 2. NP: chodba, tři obytné pokoje, veranda, balkon,
- podkroví: volný půdní prostor.

Základové konstrukce stavby jsou běžného zakládání z prostého betonu, vytvořené jako betonové pasy bez provedených vodorovných i svislých izolací proti zemní vlhkosti. Podezdívka je smíšená, z jedné poloviny kamenné a dále zděná z plných pálených cihel. Svislé nosné konstrukce stavby jsou zděné, z plných pálených cihel. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovným podhledem. Krov je dřevěný vaznicový trámový. Zastřešení je tvořeno stanovou střechou a průnikem valbové a polovalbové střechy. Střešní krytina je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou osazeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé vápenné hladké. Fasádní omítky jsou dvouvrstvé hladké, ze škrábaného břizolitu. Venkovní obklad není proveden. Vnitřní obklady jsou provedeny z běžných bělninových obkladaček v prostoru koupelny, včetně obložení vany a na WC. Schody jsou teracové v obytné části do druhého nadzemního podlaží a dřevěné na půdu, do sklepního prostoru jsou schody cihelné. Dveře jsou osazeny dřevěné plné i dřevěné částečně prosklené. Vrata jsou osazena dřevěná částečně prosklená, dvoukřídlová. Okna jsou osazena dřevěná špaletová. Podlahy jsou betonové, s textilními krytinami a s nášlapnými vrstvami z PVC v prvním nadzemním podlaží, dřevěné parketové ve druhém nadzemním podlaží a dále betonové s teracovou a keramickou dlažbou. Vytápění je zajištěno etážové, osazeným kotlem na tuhá paliva, radiátory jsou osazeny ocelové deskové v prvním nadzemním podlaží a ocelové žebrové radiátory ve druhém nadzemním podlaží. V objektu je provedena elektroinstalace na 220 V i 380 V, s pojistkovými automaty. Bleskosvod je na objektu osazen. V objektu je proveden rozvod studené vody i teplé vody, v ocelovém potrubí. Zdrojem ohřevu teplé vody je osazený elektrický bojler. Instalace plynu je provedena k plynovému kotli; (nefunkčnímu). Kanalizace je provedena v plastovém a v kameninovém potrubí. V kuchyni je osazený plynový sporák, na propanbutanovou bombu. Z hygienických zařízení je osazeno umyvadlo, ocelová vana a sprchový kout. WC je osazeno standardní splachovací i suché. Výtah není osazen. Ostatní konstrukce nejsou v objektu provedeny.

Objekt je celkově v podstandardním stavebně technickém stavu, který odpovídá uvedenému stáří, konstrukčnímu provedení z doby výstavby a prováděné mnohaleté pouze nejzákladnější údržbě.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
 SKP: 46.21.11
 Typ: B - částečně podsklepený, se 2 nadz. podlažími
 Druh konstrukce: Zděná

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	$4,94 \cdot 2,53 \cdot 1,68$	=	21.00 m ³
Vrchní stavba	$(8,93 \cdot 8,17 \cdot 4,35) + (10,88 \cdot 5,44 \cdot 6,77) + (7,77 \cdot 6,59 \cdot 6,77) + (5,79 \cdot 2,63 \cdot 2,95)$	=	1109.64 m ³
Zastřešení	$(8,93 \cdot 8,17 \cdot 3,56/2) + (10,88 \cdot 5,44 \cdot 2,48/2) + (7,77 \cdot 6,59 \cdot 3,37/2) + (5,79 \cdot 2,63 \cdot 2,00/2)$	=	304.76 m ³
celkem =			1435.40 m ³

2.1.5 Opotřebení stavby

Při stáří 103 let a životnosti 130 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 79.2308%.

4. OBVYKLÁ CENA

4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

4.1.1 Popis

Způsob ocenění:

=====

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o prodej majetku v exekučním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda porovnávací a metoda věcné hodnoty, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude povinný nemovitosti vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku, je v daném případě obtížně reálné.

Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí, stavebního objektu, vlastnictvím parcel a velikostí plošné výměry a druhů pozemků včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

=====

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovité věci uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovité věci zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

Nemovitý majetek je z 1/3 spoluvlastnického podílu v exekučním řízení povinného, jako fyzické osoby.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

S ohledem na skutečnost, že spoluvlastník nemovitých věcí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat ani jej pronajímat, nelze tak využít výnosový způsob ocenění. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou

porovnávací a metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavebnímu a technickému stavu nemovitých věcí. Daný soubor nemovitostí je úzce specifikován jeho stavebně technickým charakterem, a proto je jiné využití nemovitostí sice možné, vždy však za předpokladu nutnosti velkého množství finančních investic do souboru nemovitostí, a to s ohledem na jejich stávající podstandardní konstrukční a stavební stav.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky - rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí - exekutor neručí za vady na nemovitých věcech - technický, konstrukční a stavební stav objektu - místní poloha - vlastnictví parcel - velikost pozemků - využitelnost stavby - energetická náročnost prostorů - náklady na provoz objektu - spoluvlastnictví nemovitých věcí - nejlepší využití nemovitého majetku - obecné podmínky v dané lokalitě - obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí - poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku - závazková práva

4.2 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitých věcí je dána součtem zůstatkových hodnot veškerých jeho částí. Podle stavu, provedení, konstrukcí a vybavenosti byla zjištěna odpovídající cena za konkrétní měrnou jednotku. Zůstatkové hodnoty jsou určeny z reprodukčních pořizovacích cen, snížených o adekvátní míru opotřebení s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání nemovitých věcí.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost, nebo vybudovat nemovitost novou. K této hodnotě je dále nutno přičíst hodnotu pozemků, jsou-li však ve spoluvlastnictví povinného.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možností jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku.

Zjištěné výsledky jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitostí také použitelné, neboť se jedná o objekt s podstandardní konstrukční vybaveností se součástmi a s příslušenstvím a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

4.3 Věcná hodnota nemovitostí - objekt bydlení č.p. 70

4.3.1 Obestavěný prostor

Spodní stavba	21,00	=	21.00 m ³
Vrchní stavba	1109,64	=	1109.64 m ³
Zastřešení	304,76	=	304.76 m ³
		celkem =	1435.40 m ³

4.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 103 let a životnosti 130 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 79.2308%.

4.3.3 Výpočet věcné hodnoty objektu

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.603,-
Index přepočtu základní ceny		x 0.6000
Cena za celý obestavěný prostor 1435.40 m ³	= Kč	3.103.047,72
Snížení ceny za opotřebení 79.2308%	- Kč	2.458.569,53
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	644.478,19
Věcná hodnota nemovitostí - objekt bydlení č.p. 70	Cena celkem Kč	644.478,-

4.4 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 46/7

4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	500,-
Index přepočtu základní ceny		x 0.7000
Cena za celou výměru 147.00 m ²	= Kč	51.450,-
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 46/7	Cena celkem Kč	51.450,-

4.5 Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 137

4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	500,-
Index přepočtu základní ceny		x 0.7000
Cena za celou výměru 98.00 m ²	= Kč	34.300,-
Věcná hodnota nemovitostí - stavební parcela 137	Cena celkem Kč	34.300,-

4.6 Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 78/5

4.6.1 Výpočet věcné hodnoty

Základní cena za m ²	= Kč	20,-
Cena za celou výměru 395.00 m ²	= Kč	7.900,-
Věcná hodnota nemovitostí - pozemková parcela 78/5	Cena celkem Kč	7.900,-

4.7 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

4.7.1 Popis

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah stavebního a existenci pozemkového fondu hodnocených nemovitých věcí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitých věcí, ale hlavně jeho stavebně technický stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda porovnávací" a Metoda věcné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodeji obdobných nemovitých věcí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejbližší odpovídá oceňovaným nemovitým věcem a je srovnatelný s nabídkami na trhu nemovitostí.

Ocenění je prováděno z hlediska substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, počet podlaží, poloha v lokalitě, konstrukční systémy, vybavenost, fyzické opotřebení, stav nemovitého majetku, sklonitost terénu, velikost pozemků, vlastnictví parcel, tvar parcel, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky apod.).

METODA POROVNÁVACÍ:

=====

Dle porovnávací metody jsou srovnatelné stavební pozemky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené stavební pozemky v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí v katastrálním území Voděrady u Kunštátu:

- A) parcela 649,- Kč / 1m^2 , výměra 2.145m^2 , k.ú. Voděrady,
- B) parcela 660,- Kč / 1m^2 , výměra 950m^2 , k.ú. Voděrady,
- C) parcela 14,- Kč / 1m^2 , výměra 888m^2 , k.ú. Krhov; louka.

Dle porovnávací metody nejsou srovnatelné rodinné domy v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené rodinné domy v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí v katastrálním území Voděrady u Kunštátu:

- A) rodinný dům 1.290.000,- Kč; 112m^2 , pozemek 972m^2 , Voděrady,
- B) rodinný dům 1.595.000,- Kč; 136m^2 , pozemek 157m^2 , Voděrady.

Nabídky jsou aktuální, avšak požadované ceny z části nereálné s ohledem na to, že v jejich ceně jsou zahrnuty i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že ceny nabídkové byly od roku 2015 v průměru o 15 až 20 % vyšší než ceny skutečné realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2016 až 2017 a přetrvává i v roce 2018.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitým majetkem v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na stavební a konstrukční stav objektu, tvar pozemků, plochu a vlastnictví parcel a především s ohledem na celkovou reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

4.7.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	738.128,-
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	740.000,-
Obvyklá cena 1/3 nemovitých věcí odvozená z výše uvedených hodnot	= Kč	246.043,-
Cena 1/3 nemovitých věcí v místě a čase obvyklá	Cena celkem Kč	245.000,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena 1/3 nemovitých věcí	Kč	245.000,-
----------------------------------	----	-----------

Slovy: Dvěstěčtyřicetpět tisíc Kč

V Hradci Králové, dne 1.května 2018

.....
vypracoval

