ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6 – 6 / 2009

dle Usnesení č.j. 59 EX 2836/08-17

Objednavatel:	**Exekutorský úřad Brno-venkov** JUDr. Robert Pazák, soudní exekutor
Sídlo:	nám. Svobody 15, 602 00 Brno
IČ:	18764878
Zhotovitel:	**Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**
Sídlo:	Přemyslova 38/1285 500 08 Hradec Králové
IČ:	2630 2047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
mail:	info@znalci-cr.cz
Účel posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 59 EX 2836/08-17 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Robertem Pazákem, dne 19.10.2009.
Posudek obsahuje:	25 stran včetně příloh
Posudek se předává:	ve třech vyhotoveních
Výtisk číslo:	3
Zpracováno:	16.11.2009

Obsah posudku **strana**

A NÁLEZ 3
1 Úkol a předmět ocenění 3
2 Místní šetření 3
3 Den ocenění 3
4 Podklady 3
5 Uznávané metody ocenění 4

B POSUDEK 7
1 Aplikovaná metoda ocenění 7
2 Ocenění 8
3 Vyhodnocení 17

C REKAPITULACE 18

D ZNALECKÁ DOLOŽKA 19

E PŘÍLOHY 20

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 59 EX 2836/08-17:

- stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství
- stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených

Jedná se o ocenění rodinného domu č.p. 672, část obce Brumov, stojícího na pozemku parc.č. 1073 a pozemků parc.č. 1073, 1074 a 1075, k.ú. Brumov, obec Brumov - Bylnice, zapsáno na LV č. 764, vedeného KÚ pro Zlínský kraj, KP Valašské Klobouky.

Předmět ocenění:

Hlavní stavba:
rodinný dům č.p. 672
Příslušenství:
venkovní úpravy: oplocení vč. podezdívky, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí
Pozemky parc.č. 1073, 1074 a 1075

Technický popis stavebního objektu, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 10.11.2009 bez přítomnosti vlastníka nemovitosti. Šetření tak mohlo být provedeno pouze z čelní (uliční) části.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 10.11.2009, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 764, k.ú. Brumov, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2009
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 59 EX 2836/08-17
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb.
- vyhláška č. 456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

- Zbyněk Zazvonil – Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk 2004
- Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů dle měrných jednotek objektů – báze I. pololetí 2009, Porings, s.r.o.
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2009
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2009
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) – Trend Report 2008
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) – Financování developerských projektů (2009)

5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

5.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí vyhláška č. 456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

5.2 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu uskutečněný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na provoz nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i neprovozní náklady (zejména odpisy). Domnívám se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

Návratnost [roky] = počáteční investice [Kč] /roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$VHN = \sum_{t=1}^{n} \frac{\check{C}V_t}{(1+VMN_t)^t}$$

kde: VHN ... výnosová hodnota nemovitosti
$\check{C}V_t$ ... čisté příjmy z nemovitosti v roce *t*
VMN ... výnosová míra nemovitosti = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti
n ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

V anglosaských zemích je obvykle používána metoda „jednoduchá kapitalizace“:

$$VHN = \frac{\check{C}V_{trvalý}}{VMN}$$

kde: $\check{C}V_{trvalý}$ ... trvalé čisté příjmy z nemovitosti (teoreticky do nekonečna)

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q-1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: ČV ... každoroční čisté příjmy z nemovitosti
q = 1 + i, kdy i = výnosová míra nemovitosti (diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti)
n ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)
HP ... hodnota pozemku (pokud je zbývající doba užití nemovitosti velká (cca od 50 let výše), blíží se současná hodnota pozemku nule

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) značný vliv. V podmínkách ČR se konstrukce výpočtu výše diskontní míry (někdy též míry kapitalizace) obvykle odvíjí od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti
- přirážky za riziko

Jako základ pro hodnocení bezrizikové míry výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě volně k dispozici např. na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulátorů.

Přirážky k bezrizikovému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájmy, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

5.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný rodinný dům, u kterého je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných domů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určovanými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To se však u podobných objektů sloužících pro rezidenční bydlení nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

Komparativní způsob ocenění je proveden ve dvou variantách: a) srovnáním s trhem ve smyslu bodu A.6.3 tohoto posudku; b) porovnávací metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhl. č. 456/2008 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodejů - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 OCENĚNÍ

2.1 Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Popis:

Dům je půdorysně postaven ve tvaru písmene „L", stojí uprostřed tří řadových domků. Je situovaný na rovinatém pozemku. Okolní zástavbu tvoří rodinné a bytové domy. Centrum obce Brumov je ve vzdálenosti 900 m, do Zlína je vzdálenost 44 km. Přístup k objektu je možný po veřejné komunikaci, oplocení je provedeno kolem předzahrádky. Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod, kanalizace je do jímky, plynovod není.

Konstrukční řešení a technické vybavení:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 70 – 80ti lety		
Počet podlaží:	nepodsklepeno, 2 nadzemní podlaží (přičemž 2.NP je upravené podkroví)		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti místy neúčinnou		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel, nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové, podbití rákosem a omítnutí		
Střecha:	tvar sedlový, krov je dřevěný	Krytina střechy:	plechová
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, oplechování střešních prostupů z pozinkovaného plechu, částečně zkorodováno		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky; obklady keramické na WC, v koupelně, v kuchyni		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, místy opadané, z uliční části páskový obklad (keramické obklady 90%)		
Schody:	nosná část železobetonová, povrch stupňů: keramický obklad		
Dveře:	dřevěné hladké plné s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy	Vrata:	dřevěná dvoukřídlá, částečně prosklená
Okna:	plastová s izolačními dvojskly		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, lepené PVC, teraco, betonová mazanina		

Vytápění:	pravděpodobně ústřední do radiátorů		
Ohřev teplé vody:	zajišťován lokálním el. ohřívačem, zásobníkovým		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelny; v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	není proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) a zásuvka motorového proudu (400V); bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák (na el. energii)
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou - nebylo zjištěno		

Pozn.: Vnitřní prohlídka nemohla být provedena, vnitřní konstrukční prvky jsou proto popsány jako standardní (typické) pro daný typ stavebního objektu; jejich provedení tedy může být odlišné.

Dispozice:

1.NP: vstup, průjezd, chodba, schodišťový prostor, kuchyně, 2 místnosti, WC, koupelna

2.NP: schodišťový prostor, chodba, 2 místnosti

Srovnávací parametry:

Název	Obestavěný prostor [m^3]	Zastavěná plocha [m^2]	Užitná plocha [m^2]
Rodinný dům č.p. 672	499,10	110,90	125,90
Pozemky	-	110,90	472,10

Srovnávací kritéria:

č.	Kriterium	Popis kritéria
	A – OBEC	
1	Velikost obce	obyvatel 5 913, z toho 4 218 v produkt. věku
2	Správa, úřady	obecní úřad, pošta, policie; ostatní ve Zlíně
3	Poptávka po nemovitostech	nabídka převyšuje poptávku
4	Přírodní okolí	velmi dobré
5	Obchod a služby	dostatečné vybavení
6	Školství	základní škola
7	Zdravotnictví	ordinace všeobecných lékařů

8	Kultura, sport	dostatečné vybavení
9	Ubytování	dostatečná kapacita
10	Struktura zaměstnanosti	nedostatečná nabídka
11	Životní prostředí	velmi dobré
B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI		
12	Poloha vzhledem k centru obce	širší centrum
13	Dopravní podmínky	příjezd až k objektu
14	Orientace ke svět. stranám	kombinovaná
15	Konfigurace terénu	rovinatý terén
16	Převládající zástavba	bydlení
17	Parkovací možnosti	na pozemku nebo obtížně před oplocením nehlídané
18	Obyvatelstvo v sousedství	nebylo zjišťováno
19	Územní plán	schválený úz. plán
20	Inženýrské sítě	všechny kromě plynu
C – VLASTNÍ NEMOVITOST		
21	Typ stavby	vhodný
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	pouze po schodišti
23	Regulace nájemného	žádná
24	Výskyt radonu	neměřeno
25	Další možnosti ohrožení	velmi omezené až náhodné
26	Příslušenství nemovitosti	vhodné (identifikace viz výše)
27	Možnosti dalšího rozšiřování	jsou (po vlastních pozemcích)
28	Technická hodnota stavby	viz níže
29	Údržba stavby	průměrná
30	Pozemky celkem	583 m^2

Technický stav:

Objekt byl postaven dle odborného odhadu před cca 70-80ti lety. Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v dobrém technickém stavu. Objekt je bez viditelných statických poruch a jeho stavebně - technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a spíše průměrné údržbě.

Připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů či výměně keramických obkladů, které přestože jsou funkční již neodpovídají nárokům současného standardu.

Oplocení předzahrádky je tvořeno plotovými rámy na kovových sloupcích a kamenné podezdívce je zatím v dobrém technickém stavu.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na obnovu.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 764 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovitosti:

1) Rodinný dům, Brumov-Bylnice

Rodinný dům o velikosti 1+1 o zastavěné ploše a nádvoří 86 m^2. V domě se nachází kuchyň, obývací pokoj, zádveří a sprchový kout, WC je umístěno mimo obytnou plochu. Součástí domu je i malý sklípek na ovoce a zeleninu. Vytápění na lokální tuhá paliva. Okna jsou dřevěná, střecha sedlová. Dům je v dobrém technickém stavu. Dostupná veškerá občanská vybavenost .

Cena nabídková: 275 000,- Kč

Zdroj: Orange Construction s.r.o.
Spálená 97/29
110 00 Praha 1
www.orangeconstruction.cz
Tel.: 222 510 204

2) Rodinný dům v obci Brumov – Bylnice

Rodinný dům o velikosti 2+1. V obci je plná občanská vybavenost, krytý plavecký bazén.

Cena nabídková: 500 000,- Kč

Zdroj: Dumrealit.cz
Svornosti 8
Praha 5
www.dumrealit.cz
Tel.: 605 430 300

3) Rodinný dům, Valašské Klobouky

Rodinný dům o velikosti 4+1 nedaleko centra města. V 1.NP se nachází kuchyně, dva pokoje, samostatná koupelna se sprchovým koutem, WC, ve 2. NP jsou dva pokoje. Objekt je vytápěn kamny na tuhá paliva s podporou el. přímotopů.

Cena nabídková: 760 000,- Kč

Zdroj: Realitní kancelář STING - Vsetín
Dolní Jasenka 215
755 01 Vsetín
www.rksting.cz
Tel.: 571 410 129

4) Rodinný dům, Valašské Klobouky

Rodinný dům o velikosti 3+1 a zastavěné ploše a nádvoří 405 m^2. Dům je nepodsklepený, se sedlovou střechou, půdorysného tvaru L. Má tři obytné místnosti, kuchyň s jídelnou, spíž koupelnu, WC, plynovou kotelnu. K domu patří vedlejší stavba, kterou je možno využít jako garáž. Dům se nachází v klidné části města s dostupnou občanskou vybaveností.

Cena nabídková: 1 020 000,- Kč

Zdroj: Orange Construction s.r.o.
Spálená 97/29
110 00 Praha 1
www.orangeconstruction.cz
Tel.: 222 510 204

5) Rodinný dům v Bylnici

Hospodářská usedlost o velikosti 3+1 v Brumově - Bylnici, v městské části Bylnice s pozemkem o rozloze 5 698 m^2. U domu je studánka a potůček.

Cena nabídková: 1 200 000,- Kč

Zdroj: Dumrealit.cz
Svornosti 8
Praha 5
www.dumrealit.cz
Tel.: 606 765 159

6) Rodinný dům, Brumov-Bylnice

Rodinný o velikosti 4+2 v Brumově - Bylnici v lukrativní části obce. K domu náleží garáž a zahrada. V obci je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, zdravotní středisko.

Cena nabídková: 1 450 000,- Kč

Zdroj: Dumrealit.cz
Svornosti 8
Praha 5
www.dumrealit.cz
Tel.: 606 765 159

Závěrečná analýza

Byla provedena všechna šetření nezbytná ke stanovení komparativní hodnoty předmětu ocenění. Po konzultacích se spolupracujícími odhadci, realitními kancelářemi, po analýze realitní inzerce a po analýze identifikovaných rizik a závad pojících se k předmětu ocenění můžeme prohlásit, že **komparativní hodnota předmětu ocenění jako celku** se pohybuje v rozpětí **od 0,5 do 1,45 mil. Kč.**

Provedená šetření jsou uložena v archivu znaleckého ústavu.

2.2 Porovnávací způsob ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování

a) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Zlínský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 roků
Základní cena *ZC* (příloha č. 20a):	2 676,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	110,90 m^2	3,00 m
2.NP:	55,50 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor:

OP celkem: = 499,10 m^3

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 110,90 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 166,40 m^2

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,50

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Druh stavby - Dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na veřejné sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
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 - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 80 let: 0,7

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V13 * 0,7 = 0,669$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	I	0,02
2. Poloha nemovitosti - v souvisle zastavěném území obce	III	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
5. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
6. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
7. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými denními spoji	II	-0,03
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Pracovní příležitosti v obci - omezené pracovní možnosti v obci a okolí	I	-0,04
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu	I	-0,10

Index polohy $I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = 0,890$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

Index trhu $I_T = (1 + \sum_{i=1}^{3} T_i) = 0,950$

Celkový index $I = I_V * I_P * I_T = 0,669 * 0,890 * 0,950 = 0,566$

Ocenění:

Základní cena upravená ZCU = ZC * I = 2 676,- Kč/m^3 * 0,566 = 1 514,62 Kč/m^3
Cena zjištěná porovnávacím způsobem
CP = ZCU * OP = 1 514,62 Kč/m^3 * 499,10 m^3 = 755 946,84 Kč
Rodinný dům - zjištěná cena = 755 946,84 Kč

b) Pozemky

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	1073	234,00	71,42		16 712,28
Zastavěná plocha a nádvoří	1074	53,00	71,42		3 785,26
Zastavěná plocha a nádvoří	1075	296,00	71,42		21 140,32
Součet					41 637,86
Úprava ceny – příloha č. 21:					
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			70 %		
Úprava ceny celkem			70 %	+	29 146,50
Mezisoučet					70 784,36
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %		
Úprava ceny celkem			10 %	+	7 078,44
Mezisoučet					77 862,80
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	1,0180
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1420
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem					169 784,20

Pozemky - zjištěná cena = 169 784,20 Kč

Rekapitulace:

a) Rodinný dům = 755 946,84 Kč
b) Pozemky = 169 784,20 Kč

Celkem 925 731,04 Kč

Celkem po zaokrouhlení 925 000,- Kč

3 VYHODNOCENÍ

Komparační metoda – srovnání na trhu	0,50 - 1,45 mil. Kč
Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	925 000,- Kč

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodejů nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Na základě dostupných informací, na základě popsaných parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

925 000,- Kč

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu rodinného domu č.p. 672, část obce Brumov, stojícího na pozemku parc.č. 1073 a pozemků parc.č. 1073, 1074 a 1075, k.ú. Brumov, obec Brumov - Bylnice, zapsáno na LV č. 764, vedeného KÚ pro Zlínský kraj, KP Valašské Klobouky, indikujeme ke dni ocenění na:

925 000,- Kč

slovy: Devětsetdvacetpěttisíc korun českých

V Hradci Králové dne 16.11.2009

Podpis:

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
IČ: 26 30 20 47

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6 – 6 / 2009 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečetě:

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 764, k.ú. Brumov, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 15.10.2009
3. Snímek katastrální mapy

672

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.10.2009 13:16:37*

Okres: CZ0724 Zlín — Obec: 585114 Brumov-Bylnice

Kat.území: 613061 Brumov — List vlastnictví: 764

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1	745611/4864	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1073	234	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
1074	53	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	rozsáhlé chráněné území
1075	296	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Brumov, č.p. 672	rod.dům	rozsáhlé chráněné území	1073

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
o Zástavní právo smluvní do výše 300 000,-Kč a budoucí pohledávky do výše 150 000,-Kč		
Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Praha 10, Strašnice, 100 00 Praha 10, RČ/IČO: 49241397	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Stavba: Brumov, č.p. 672	V-1345/2002-737
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Parcela: 1073	V-1345/2002-737
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Parcela: 1074	V-1345/2002-737
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Parcela: 1075	V-1345/2002-737

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.10.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2002.

V-1345/2002-737

o Zástavní právo smluvní
- pohledávka - meziúvěr s příslušenstvím do výše 800 000,- Kč
- budoucí pohledávka - úvěr do výše 480 000,- Kč

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská 3218/169, Praha 10, Strašnice, 100 00 Praha 10, RČ/IČO: 49241397	Stavba: Brumov, č.p. 672	V-1536/2005-737
	Parcela: 1073	V-1536/2005-737
	Parcela: 1075	V-1536/2005-737
	Parcela: 1074	V-1536/2005-737

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.10.2005.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.10.2009 13:16:37*

Okres: CZ0724 Zlín Obec: 585114 Brumov-Bylnice

Kat.území: 613061 Brumov List vlastnictví: 764

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
		V-1536/2005-737
○ Nařízení exekuce Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín na základě listin: Okresního soudu ve Zlíně 22Nc-1479/2008 -5;		
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864	Z-4553/2008-737
○ Nařízení exekuce		
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864	Z-4690/2008-737
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 23 Nc-2055/2008 -4 ze dne 03.10.2008.		
		Z-4690/2008-737
○ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Stavba: Brumov, č.p. 672	Z-4686/2008-737
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Parcela: 1073	Z-4686/2008-737
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Parcela: 1074	Z-4686/2008-737
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Parcela: 1075	Z-4686/2008-737
Listina Exekuční příkaz 59 EX-2836/2008 -6 , vydaný dle usnesení o nařízení exekuce č.j. 23 Nc 2055/2008-4, ze dne 24.11.2008.		
		Z-4686/2008-737
○ Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Stavba: Brumov, č.p. 672	Z-1746/2009-737
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Parcela: 1073	Z-1746/2009-737
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864, Parcela: 1074	Z-1746/2009-737
	Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-	Z-1746/2009-737

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.10.2009 13:16:37*

Okres: **CZ0724 Zlín** Obec: **585114 Brumov-Bylnice**

Kat.území: **613061 Brumov** List vlastnictví: **764**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864,
Parcela: 1075

Listina **Exekuční příkaz 123 EX-3647/2008 -9 , vydaný dle usnesení o nařízení exekuce č.j. 22 Nc 1479/2008-5, ze dne 02.04.2009.**

Z-1746/2009-737

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Šustrová Alena, Masarykovo náměstí 189, 766 01 Valašské Klobouky, RČ/IČO: 736208/4202, Stavba: Brumov, č.p. 672 **Z-1746/2009-737**

Šustrová Alena, Masarykovo náměstí 189, 766 01 Valašské Klobouky, RČ/IČO: 736208/4202, Parcela: 1073 **Z-1746/2009-737**

Šustrová Alena, Masarykovo náměstí 189, 766 01 Valašské Klobouky, RČ/IČO: 736208/4202, Parcela: 1074 **Z-1746/2009-737**

Šustrová Alena, Masarykovo náměstí 189, 766 01 Valašské Klobouky, RČ/IČO: 736208/4202, Parcela: 1075 **Z-1746/2009-737**

Listina **Exekuční příkaz 123 EX-3647/2008 -9 , vydaný dle usnesení o nařízení exekuce č.j. 22 Nc 1479/2008-5, ze dne 02.04.2009.**

Z-1746/2009-737

- **Nařízení exekuce**

Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín na základě listin: Okresního soudu ve Zlíně 22 Nc-646/2009 -4;

Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1, RČ/IČO: 745611/4864 **Z-2661/2009-737**

D *Jiné zápisy* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Jiná listina ze dne Žádost o zápis souhlasného prohlášení ze dne 01.02.2000.**

POLVZ:30/2000 **Z-500030/2000-737**

Pro: **Rožnovská Jiřina, Am. Kutinové 672, Brumov, 763 31 Brumov-Bylnice 1** *RČ/IČO:* **745611/4864**

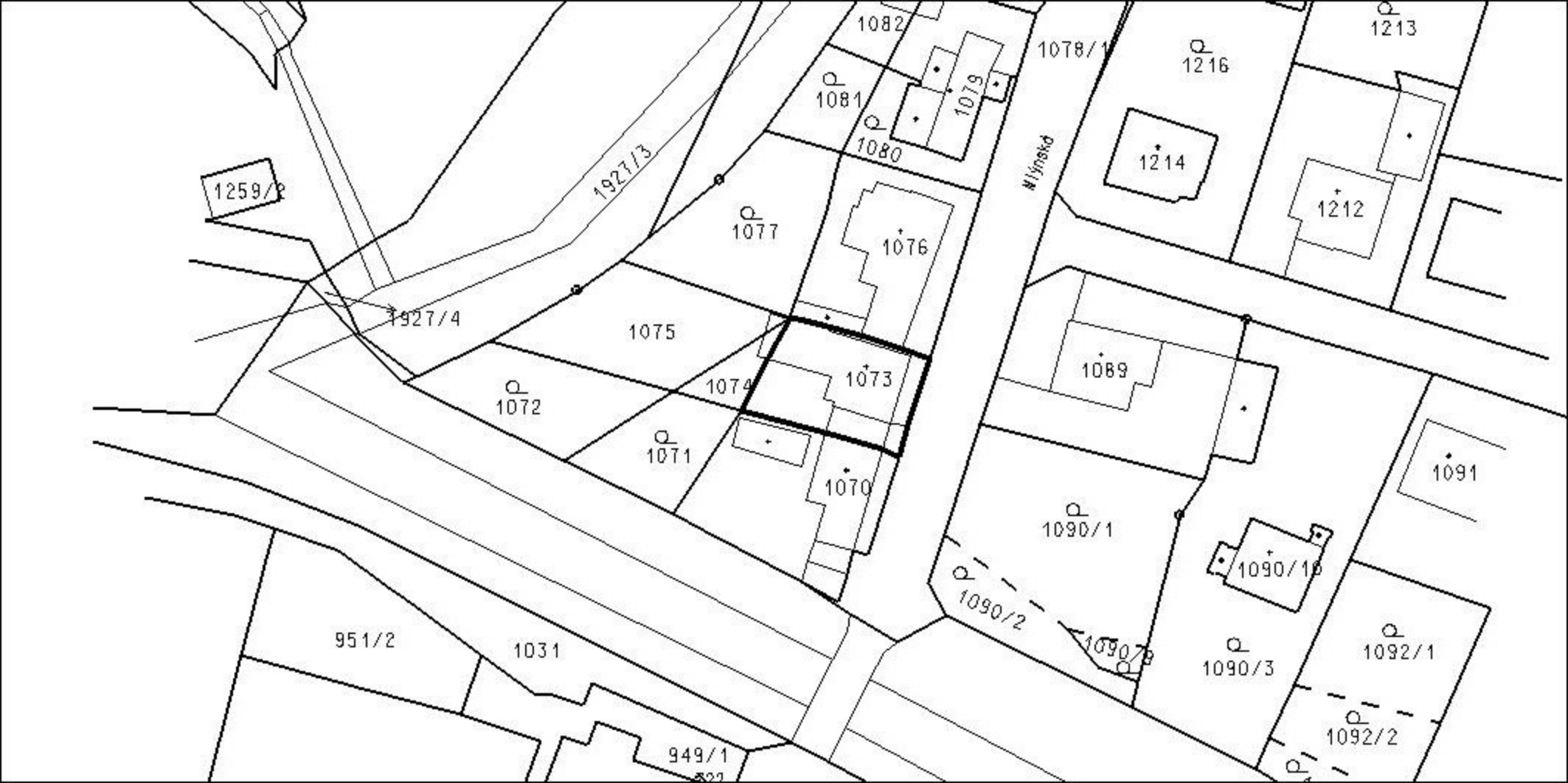
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD *Vyhotoveno: 15.10.2009 14:01:08*

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:


1082
1078/1
1213
1216
1081
1079
1080
1214
1212
1259/2
1927/3
1077
1076
1927/4
1075
1089
1074
1073
1072
1071
1070
1091
1090/1
1090/10
1090/2
1090/3
1092/1
951/2
1031
1092/2
949/1