



Ocenění nemovitostí č. 115/2-3162-2012

O ceně objektu č.p. 42 na pozemku p.č. st. 56/1 s příslušenstvím a pozemky p.č. st. 56/1 v k.ú. a obci Moravské Budějovice jak je vedeno u KÚ Třebíč na LV 3297



Objednatel posudku:

Rexim reality, s.r.o.
Na vinici 882/3
110 00 Praha - Strašnice

Účel posudku:

Prodeje nemovitosti uskutečněného dražbou
na základě zákon 26/2000 Sb, ve znění pozdějších předpisů

Odhad vypracoval:

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

Odhad obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Žebráku, 10.7.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol

Ocenění je vypracováno pro potřeby

- Prodeje nemovitosti uskutečněného veřejnou dražbou na základě zákon 26/2000 Sb. Ve znění pozdějších předpisů. Úkolem znalce je vypracování odhadu ceny předmětu dražby podle § 13 v místě a čase obvyklé za účelem uvedení ceny předmětu dražby do dražební vyhlášky podle § 20 zákona.

§ 13

Odhad ceny předmětu dražby

(1) Dražebník zajistí odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Odhad nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců. Jde-li o nemovitost, podnik,⁷⁾ jeho organizační složku,⁸⁾ nebo o věc prohlášenou za kulturní památku,⁹⁾ musí být cena předmětu dražby zjištěna posudkem znalce.¹⁰⁾ Znalec odhadne i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

(2) Osoba, která má předmět dražby v držení, je povinna po předchozí výzvě, v době určené v této výzvě, umožnit provedení odhadu, jakož i prohlídku předmětu dražby. Doba prohlídky musí být ve výzvě stanovena s přihlédnutím k charakteru dražené věci, u nemovitosti zpravidla tři týdny po odeslání výzvy.

(3) Pokud osoba, která má předmět dražby v držení, neumožní provedení odhadu nebo prohlídky předmětu dražby, lze odhad provést na základě dostupných údajů, které má dražebník k dispozici.

§ 20

Dražební vyhláška

(1) Dražebník vyhlásí konání dražby dražební vyhláškou, v níž uvede:

a) že jde o dražbu dobrovolnou, a jde-li o opakovanou dražbu, i tuto skutečnost,

b) označení dražebníka,

c) místo, datum a čas zahájení dražby,

d) označení a popis předmětu dražby a jeho příslušenství, práv a závazků na předmětu dražby vázoucích a s ním spojených, pokud podstatným způsobem ovlivňují hodnotu předmětu dražby, popis stavu, v němž se předmět dražby nachází, jeho odhadnutou nebo zjištěnou cenu, a je-li předmětem dražby kulturní památka, i tuto skutečnost,

Pro stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti neexistuje předpis, tato hodnota je definována v § 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který upravuje oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy v §2. Viz níže

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Podle tohoto zákona není zákon o dražbách zvláštním předpisem. Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita

metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“). Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi nebo dle relevantní nabídky obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby 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.

Obvyklou cenu je možno odhadnout pouze na základě analýzy trhu, pokud tam existuje trh nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitosti, pokud tam trh neexistuje. V žádném případě však nelze obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo. Pokud je zjištěno, že trh právě oceňovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje nebo jsou tržní ceny nezjistitelné, zbývá jen odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického zhodnocení. K stanovení obvyklé ceny náhradní metodikou bývá použita některá ze tří základních metod, případně jejich kombinace.

a) nákladový způsob

Zde je použita cena zjištěná jako cena administrativní, která se provádí vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob

Provádí se v těch případech, kdy nemovitost nese nebo může nést výnos, tj. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob

Tímto způsobem je stanovena cena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

Rozsah ocenění

Stanovit cenu nemovitostí v rozsahu dle návrhu na prodej nemovitosti LČR, popis na titulní straně tohoto znaleckého posudku. S cenou uvedených nemovitostí má být rovněž stanovena cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: rod. dům
Čs. armády 42
676 02 Moravské Budějovice

Region: Vysočina

Okres: Třebíč

Katastrální území: Moravské Budějovice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.4.2012 za přítomnosti zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

Podklady dodané objednatelem

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy

Podklady zajištěné zhotovitelem

- Prohlídka a zaměření nemovitosti v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
 - Fotodokumentace v rozsahu jak bylo umožněno uživatelem nemovitosti
- Nebyl-li umožněn přístup uživatelem nemovitosti bylo ocenění vypracováno na základě rozsahu uvedené prohlídky a na základě podkladů dodaných dražebníkem v souladu s § 13, odst. 3 zákona 26/200 Sb.

Omezující podmínky

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatel předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Znalec vyhotovil ocenění podle platných oceňovacích předpisů a známých cenových podmínek, za kterých byly obdobné nemovitosti obchodovány na trhu nemovitostí v době, ke které se vztahuje zpracované ocenění a neodpovídá za případné změny v podmínkách prodeje nemovitostí, ke kterým by došlo po předání ocenění.

5. Použitá literatura:

Úřední oceňování majetku podle zákona 151/1997 Sb. vydalo Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno - 2003

Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc - 2010

Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - Linde Praha, a.s. - 1996

Věcná břemena - Linde Praha a.s. - 2001

Byty a katastr nemovitostí - Linde Praha, a.s. 1997

Metodika tržního oceňování nemovitostí - ČKOM

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

6. Vyjádření realitních kanceláří:

Jako podklad pro zjištění porovnávací hodnoty majetku byla použito vyjádření a informace realitních kanceláří v regionu a spolupracujících odhadců.

Pro konečnou analýzu ceny obvyklé bylo využito informací o cenových hladinách obdobných nemovitostí v regionu z internetu ze stránek realitních kanceláří a z vlastní databáze odhadce a informací ze systému MOISES - Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostí s databází realizovaných obchodů v tomto regionu

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Na základě výpisu z katastru nemovitostí je v oddíle A veden jako vlastní:

Vlastnické právo

Chleboun Jan

r.č. 560620/0523

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- Na nemovitosti nevážnou žádná věcná břemena a jiná omezení
- Nemovitost není omezena zástavním právem, exekucí
- Stavba nevykazuje zjevné technické vady a poruchy ovlivňující její životnost a možnost užívání
- Stavba je dispozičně určena k bydlení, rekreaci.
- Stavba je dokončena

8. Dokumentace a skutečnost:

Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace či dokumentace skutečného stavu, nebyly předloženy stavební povolení nebo kolaudační rozhodnutí.

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti. Nemovitosti jsou zařazeny podle skutečného využití.

Nemovitost byla při prohlídce zaměřena, byla provedena prohlídka a posouzení stavby z hlediska

typu stavebních konstrukcí a stáří stavby, opotřebení a závad jednotlivých stavebních konstrukcí.

Rozsah nemovitosti je brán na základě předložených podkladů a dle informací majitele ohledně hranic pozemků, oplocení a směrových vedených přípojek a rozsahu zakrytých úprav a konstrukcí staveb a příslušenství.

9. Celkový popis nemovitosti:

Obec Moravské Budějovice

Statistické údaje

Statut města: Ano

Počet obyvatel: 7739

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Soubor oceňovaných nemovitostí :

Objekt č.p. 42 na pozemku p.č. st. 56/1

Další objekt : sklady, hospodářská budova

Pozemek p.č. st. 56/1 - zastavěná plocha a nádvoří - 594m²

Poloha v obci:

V blízkosti centra města, příjezd zpevněnou komunikace.

Technický popis nemovitostí :

Hlavní objekt je řadová třípodlažní budova se sedlovou střechou s podkrovím. Krytina skládaná, klempířské konstrukce kompletní pozink.

Objekt má přípojky elektriky, vody a kanalizace.

Hlavní konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, krov tesařského provedení. Fasádní omítky hladké, obklady fasád přízemí.

Ohřev vody, vybavení kuchyně linka, koupelna s vanou a umyvadlem, splachovací WC.

Okna dřevěná, podlahy povlakové krytiny a dlažby.

Stav objektu s běžnou údržbou. Životní prostředí bez závad.

Součástí souboru jsou sklady, venkovní úpravy.

Skutečnosti rozhodné pro ocenění:

Objekt je veden jako rodinný dům, svým stavebnětechnickým vybavením a rozsahem neodpovídá podle zákona o oceňování a oceňovacím předpisu rodinnému domku a bude oceněn jako provozní objekt pro bydlení s komerčními prostory.

Klady nemovitosti: poloha v regionu

B. Odhad

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Věcná hodnota dle cenového předpisu 387/2011 Sb.

a) Hlavní stavby

a₁) Provozní stavba - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 1122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

přízemí: 17,56*15,97 = 280,43 m²
2.NP: = 280,43 m²
3.NP: = 280,43 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
přízemí:	280,43 m ²	3,15 m	883,35 m ³
2.NP:	280,43 m ²	2,65 m	743,14 m ³
3.NP:	280,43 m ²	2,65 m	743,14 m ³
Součet	841,29 m ²		2 369,63 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 2 369,63 / 841,29 = 2,82 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 841,29 / 3 = 280,43 m²

Obestavěný prostor:

přízemí: (17,56*15,97)*(3,15) = 883,36 m³
2.NP: (280,43)*(2,65) = 743,14 m³
3.NP: (280,43)*(2,65) = 743,14 m³
krov: (290,43)*(6,85)/2+8,95*2,05*6,00/2 = 1 049,77 m³
Obestavěný prostor – celkem: = 3 419,41 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(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 včetně zemních prací:	P	6,00	100,00	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce:	P	18,80	100,00	0,46	8,65

3. Stropy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
15. Vytápění:	S	4,70	100,00	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,60	100,00	1,00	5,60
Součet upravených objemových podílů:					80,88
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8088

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 150,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9435
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0447
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8088
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1390

Základní cena upravená = 3 442,62 Kč/m³

Plná cena: 3 419,41 m³ * 3 442,62 Kč/m³ = 11 771 729,25 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 72,000 % - 8 475 645,06 Kč

Provozní stavba - zjištěná cena = **3 296 084,19 Kč**

Rekapitulace ocenění objektů včetně opotřebení

a) Provozní stavba = 3 296 080,- Kč

Cena objektů činí celkem **3 296 080,- Kč**

Indexová metoda

a) Pozemky

a) Pozemky

Výchozí cena:	=	1 200,- Kč/m ²
Korekce výchozí ceny:		
A - územní struktura:	*	1,00
B - typ stavebního pozemku:	*	1,50
C - třída velikosti obce:	*	0,60
D - typ polohy:	*	2,00
E - územní připravenost, infrastruktura:	*	1,00
F - speciální charakteristiky:	*	1,00

Výchozí cena upravená = 2 160,- Kč/m²

Jednotková cena stavebního pozemku: 2 160,- Kč/m²

Oceňovaný stavební pozemek:

zastavěná plocha p.č. st. 56/1 594 m²

Výměra stavebních pozemků: 594 m²

594,00 m² á 2 160,- Kč/m² = 1 283 040,- Kč

Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem = 1 283 040,- Kč

Pozemky - výsledná cena = 1 283 040,- Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky = 1 283 040,- Kč

Cena pozemků činí celkem 1 283 040,- Kč

Výnosová hodnota

Výměry pronajímaných prostor:

Obytná plocha: = 338,00 m²

Prodejní plocha: = 100,00 m²

Podlahová plocha nebytových prostor celkem: 100,00 m²

Podlahová plocha všech prostor celkem: 438,00 m²

Propočet výnosů z pronajímaných prostor:

Obytná plocha:

byty 338,00 m² * 1 200,- Kč/m² = 405 600,- Kč

Výnos z obytné plochy celkem = 405 600,- Kč

Provozní plocha:

Prodejna 100,00 m² * 1 500,- Kč/m² = 150 000,- Kč

Výnos z provozní plochy celkem = 150 000,- Kč
Výnosy celkem: 555 600,- Kč

Dosahované procento pronajmutí prostor: 95 %
Upravené výnosy celkem: 555 600,- Kč * 95 % = 527 820,- Kč

Propočet nákladů spojených s provozem nemovitosti:

Náklady na provoz: = 20 000,- Kč
Náklady na provoz činí 0,17 % z reprodukční ceny stavby.
Náklady na údržbu nemovitosti stanoveny ve výši 0,55 % z reprodukční ceny stavby.
11 771 729,25 Kč * 0,55 % = 64 744,51 Kč
Náklady na pojištění: = 4 000,- Kč
Náklady na pojištění činí 0,03 % z reprodukční ceny stavby.
Výpočet amortizace: = 247 433,- Kč
(11 771 729,25 Kč * 0,0300) / (1,0300³⁰ - 1)
Daň z nemovitosti: = 3 000,- Kč
Ostatní náklady: = 10 000,- Kč
Náklady celkem: 349 178,- Kč

Výpočet čistého ročního výnosu z nemovitosti:

Zisk: 527 820,- Kč - 349 178,- Kč = 178 642,- Kč

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená tzv. věčnou rentou:

Úroková míra: 6,00 %
Výnosová hodnota: (178 642,- / 0,0600) = 2 977 366,67 Kč
Výnosová hodnota = 2 977 366,67 Kč

C. Rekapitulace

Věcná hodnota:

Věcná hodnota objektů: 3 296 080,- Kč
Věcná hodnota pozemků: 1 283 040,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem: 4 579 120,- Kč

Výnosová hodnota: 2 977 370,- Kč

Obvyklá cena:

2 980 000,- Kč

slovy: dvamilionydevětsetosmdesáttisíc Kč

Výsledné hodnocení

V analýze bylo přihlédnuto k regionu a stavu trhu v dané oblasti, k rozsahu nemovitosti a k technickému stavu objektů, byl provedeno zohlednění cenotvorných prvků, které byly odvozeny z chování trhu v minulosti a přítomnosti a jsou považovány po dobu prognózovaného časového období za stálé a trvalé.

V konečné analýze ceny se přikláním k hodnotě výnosové, která vystihuje nejlépe stav cenové hladiny na trhu s obdobnými nemovitostmi. Pro její použití je v současné době dostatek podkladů.

Závady nemovitosti:

Bez

V Žebráku, 10.7.2012

Luboš Šimůnek
Pražská 120
267 53 Žebrák

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 115 -3162-2012/2 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 115-2012



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2012 13:35:02

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 591181 Moravské Budějovice

území: 698903 Moravské Budějovice

List vlastnictví: 3297

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

astník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
------------------------	---------------	-------

astnické právo

Chleboun Jan, Kosmákova 76, Moravské Budějovice, 676 02 Moravské Budějovice 2	560620/0523	
--	-------------	--

movitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
56/1	594	zastavěná plocha a nádvoří		
54/2	140	zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby

stavby

st obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

avské Budějovice,

rod.dům

St. 56/1

o. 42

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

vztahu

vně pro

Povinnost k

uvření smlouvy o provedení

žby nedobrovolné

Stavba: Moravské Budějovice,
č.p. 42

Z-1484/2012-741

Parcela: 54/2

Z-1484/2012-741

Parcela: St. 56/1

Z-1484/2012-741

ina Oznámení o uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné o podání návrhu na provedení nedobrovolné dražby dle § 40 zák. č. 26/2000 Sb. ze dne 17.05.2012.

Z-1484/2012-741

tavní právo smluvní

pohledávka ve výši Kč 1.790.000,-- a příslušenství

investiční společnost, a.s.,

Stavba: Moravské Budějovice,

Z-1749/2012-741

á 682/14, Praha 1, Staré Město, č.p. 42

05 Praha 05, RČ/IČO: 27911497

Parcela: 54/2

Z-1749/2012-741

Parcela: St. 56/1

Z-1749/2012-741

na Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.04.2004.

V-270/2004-741

na Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 09.05.2012.

Z-1350/2012-741

na Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 05.06.2012.

Z-1749/2012-741

iné zápisy

vztahu

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