

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5584-641/2019

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. st. 43, jehož součástí je rodinný dům č.p. 30 a pozemků parc.č. 2/10 a 10/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Ježená, obec Ježená, okres Jihlava (LV č. 160)



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jirí Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
Potoční 1094
738 01 Frýdek - Místek

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro exekuční řízení
č.j. 143 EX 00612/19

Podle stavu ke dni 18. 10. 2019 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 13 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě 12. 11. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovité věci (spoluvlastnický podíl), včetně součástí a příslušenství, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou

2. Informace o nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 30, vč. pozemků
Adresa: Ježená č.p. 30, okr. Jihlava
Okres: Jihlava
Obec: Ježená
Katastrální území: Ježená

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 18. 10. 2019 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil a neumožnil znalci prohlídku.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 160 pro k.ú. Ježená ze dne 3. 10. 2019.

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00612/19-073 o ustanovení znalce ze dne 3. 10. 2019.

Databáze znalce, informace z realitních serverů.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovité věci je v KN na LV č. 160 zapsán:

Duchan Miroslav, č. p. 30, 58841 Ježená podíl ½
Mastná Lenka, Březinova 3945/66, 58601 Jihlava podíl ½

Omezení vlastnického práva na LV č. 160:

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

Exekuce na část majetku

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Duchan Miroslav

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Jihlava, v obci Ježena, cca 300 m od zastávky bus „Ježena“ a cca 350 m od Obecního úřadu. Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů individuálního bydlení. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. V obci Ježena je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Jihlavě, ve vzdálenosti cca 10 km od nemovité věci. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 496/1 který je ve vlastnictví obce Ježena.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 43, jehož součástí je rodinný dům č.p. 30 a pozemků parc.č. 2/10 a 10/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Ježena, obec Ježena, okres Jihlava (LV č. 160).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci
- v obci je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost
- nutnost dalších investic na rekonstrukci domu
- jedná se o prodej spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších souvislostí
- Srovnávané nemovité věci

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kancelářemi. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

1) Popis pozemků na LV č. 160

Výčet pozemků:

Parc.č. st. 43	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 326 m ²
Parc.č. 2/10	zahrada	o výměře 233 m ²
Parc.č. 10/4	zahrada	o výměře 138 m ²

Pozemek jsou rovinné a nachází se na nich rodinný dům, trvalé porosty a venkovní úpravy.

Pozemek parc.č. 2/10 se nachází naproti rodinnému domu č.p. 30 (přes cestu) a je užíván s rodinným domem č.p. 30.

2) Popis rodinného domu č.p. 30, součást pozemku parc.č. st. 43

Oceňovaný rodinný dům je řadový krajní, zřejmě nepodsklepený, s jedním NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Střecha je sedlová (v havarijní stavu), s krytinou z osinkocementových šablon. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky vápenné hladké. Okna v 1.NP jsou plastová. Znalci nebyl umožněn vstup do nemovité věci, znalec pro další ocenění uvažuje se špatným technickým stavem domu, s nutností dalších investic do oprav a údržby. Dle sdělení sousedů je dům dlouhodobě opuštěný.

Napojení na IS: voda, elektro a kanalizace (k datu ocenění odpojeno)

Zastavěná plocha domu činí cca 100 m². Užitnou plochu domu znalec odhaduje na cca 75 m².

3) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda, elektro a kanalizace), oplocení, vč. vrat a vrátek,

- kůlna na pozemku parc.č. 10/4 (samostatně stojící, nepodsklepená, přízemní, dřevěné konstrukce s plochou střechou).

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitých věcí.

V současné době se v obci Ježená a okolí (cca 5-15 km) běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji anebo zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 790 tis. až 1 700 tis. Kč** dle velikosti obytné plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku, příslušenství, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší cca o 5 až 10%. Tyto ceny navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se obvykle pohybují mezi cca 4 – 7 %. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“. Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

	oceňovaná Ježená č.p. 30	Srov. 1 Dušejov	Srov. 2 Nový Rychnov č.p. 69	Srov. 3 Příseka-Brtnice	Srov. 4 Prostředkovice	Srov. 5 Školní, Luka nad Jihlavou
ZÁKLADNÍ ÚDAJE						
plocha pozemku	697	995	798	197	672	394
užitná podlahová plocha	75	140	100	120	95	70
prodejní/nabídková cena celkem		1 650 000	895 000	790 000	890 000	1 600 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE						
Typ transakce		nabídka	realizovaný převod	nabídka	nabídka	nabídka
<i>korekce pro typ trans.</i>		0,85	1,00	0,85	0,85	0,85
datum nabídky/prodeje		IX.19	III.19	XI.19	XI.19	X.19
<i>korekce pro datum nabídky</i>		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		1 402 500 Kč	895 000 Kč	671 500 Kč	756 500 Kč	1 360 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY						
K1		lepší	srovnatelný	horší	horší	lepší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		0,80	1,00	1,10	1,10	0,70
K2		srovnatelná	lepší	srovnatelná	srovnatelná	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	0,95	1,00	1,00	0,90
K3		lepší	srovnatelné	srovnatelné	lepší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,90	1,00	1,00	0,95	1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		0,90	0,95	1,30	1,00	1,20
cena za m2 užitné plochy		6491,57	8077,38	8002,04	8321,50	14688,00
K5 - <i>korekce pro velikost domu</i>		1,30	1,10	1,15	1,05	1,00
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	9 990	8 439	8 885	9 202	8 738	14 688
Indikovaná hodnota nemovité věci	749 281					

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav
K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K3 - Koeficient úpravy na příslušenství
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší
Koeficient pro datum nabídky/prodeje

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 749 281,- Kč

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 749 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem ve výši 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 749 000,- Kč

Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/2: 374 500,- Kč

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: (snížení o 20%) 299 600,-Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 činí (zaokrouhleno): 300 000,- Kč

C. Rekapitulace

1)Cenu obvyklou nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. st. 43, jehož součástí je rodinný dům č.p. 30 a pozemků parc.č. 2/10 a 10/4, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Ježená, obec Ježená, okres Jihlava (LV č. 160), odhaduji ve výši

300 000,- Kč

Slovy: tři-sta-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

V Ostravě, 12. 11. 2019

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5584-641/2019 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace

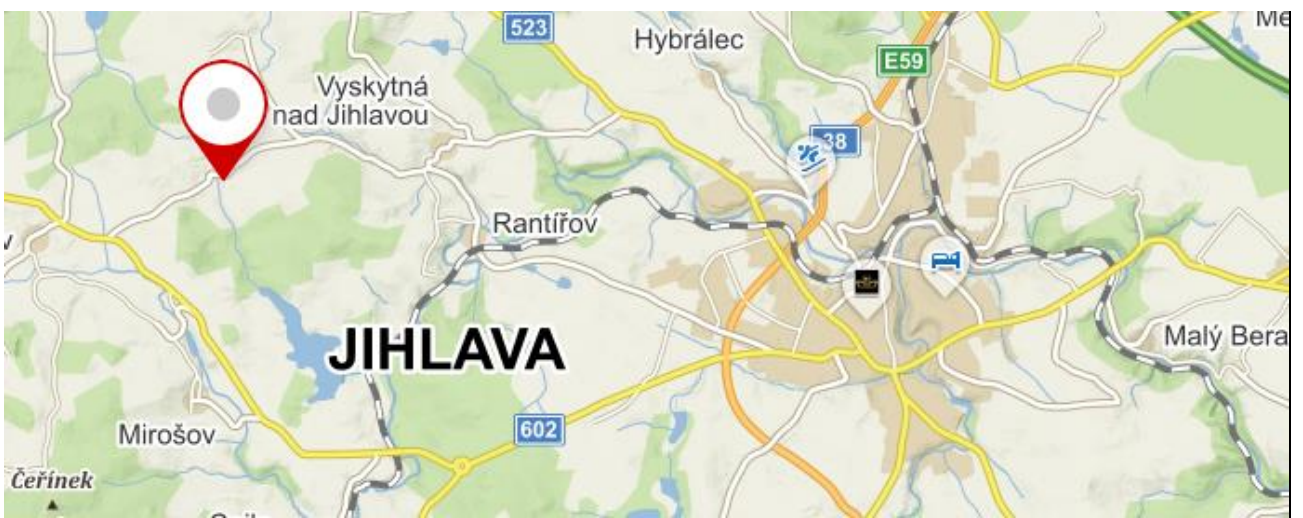
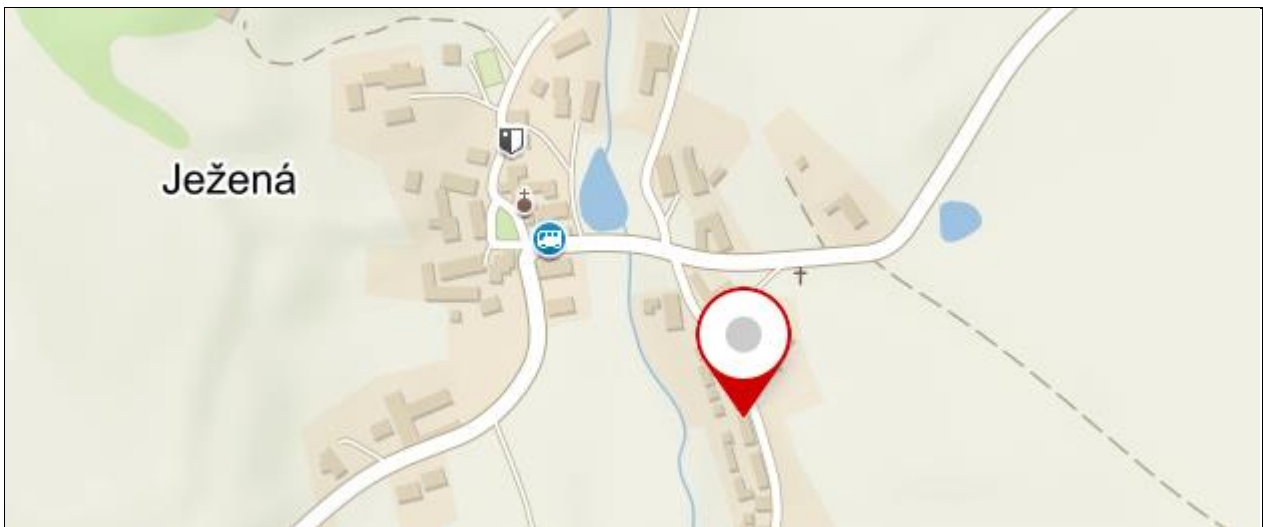
Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Dušejov, okr. Jihlava

Cena: 1 650 000,- Kč

Užitná plocha: 140 m²

Plocha pozemku: 995 m²

Jedná se o přízemní dům s dispozicí tří pokojů, kuchyně, samostatného WC, koupelny, chodby a spíže s vyměněnými okny a vybudovaným ústředním topením. V podkroví domu nalezneme velkou půdu vhodnou pro vestavbu. Předmětem prodeje je společně s domem pozemek, velmi pěkný pozemek, na kterém je dále postaven kopaný sklep, samostatně stojící dřevěná kůlna a garáž stavebně navazující na obytnou část. Nemovitost je připojena k obecnímu vodovodu i kanalizaci, dále k elektřině i plynu, jenž je doveden do sloupku.

Zdroj: sreality.cz, září 2019



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Nový Rychnov č.p. 69, okr. Pelhřimov

Realizovaná cena: 895 000,- Kč

Užitná plocha: 100 m²

Plocha pozemku: 798 m²

Starší rodinný dům s bývalým hospodářstvím a zatravněným uzavřeným dvorem, je v původním avšak zachovalém stavu. V pokojích osazena plastová okna. Funkční elektroinstalace, napojeno na vodovod a kanalizaci. Vytápění lokální, kamny na pevná paliva. Dispozice obytné části 3+kk s koupelnou, toaletou a spíží. Bydlení sestává ze vstupního zádveří s klenutými stropy, dále prostorná obytná kuchyně, dva samostatné pokoje. Chodbou dále do neužívaných místností, dříve výměnku. Výměnkem průchod na velký dvůr. Ve dvoře neudržované budovy bývalého hospodářství. Samostatný sklípek.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2019



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Příseka-Brtnice, okr. Jihlava

Cena: 790 000,- Kč

Užitná plocha: 120 m²

Plocha pozemku: 197 m²

RD 2+1 v obci Příseka, vzdálené 7 km od Jihlavy. U domu je bývalá kolárna, celková plocha pozemku je 197 m².

Zdroj: sreality.cz, listopad 2019



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Prostředkovice-Suchá, okr. Jihlava

Cena: 890 000,- Kč

Užitná plocha: 95 m²

Plocha pozemku: 672 m²

Prizemní rodinný dům o velikosti 2+1 s pozemkem. Do objektu je přivedena voda ze studny a přípojka el. energie. Dům má vlastní septik. Topení je lokální na tuhá paliva. Po vstupu do nemovitosti se vpravo nachází pokoj, který je v současné době využit jako dílna. Vlevo se vchází do kuchyně. Následně vpravo se nachází pokoj. Rovně ze vstupu do nemovitosti je umístěna koupelna, kde je umístěno i WC. Nemovitost má také kůlnu. K domu patří zahrada, na které je umístěna udrna.

Zdroj: sreality.cz, listopad 2019



Nemovitá věc č. 5

Rodinný dům, ul. Školní, Luka na Jihlavou

Cena: 1 600 000,- Kč

Užitná plocha: 70 m²

Plocha pozemku: 394 m²

Dům se nachází v Lukách nad Jihlavou. Hlavní část domu se skládá z před síně, kuchyně, obývacího pokoje, dětského pokoje a koupelny. Ve spodní části byla započata rekonstrukce a příprava na vybudování dalších dvou pokojů. Dům je vytápěn plynovým kotlem, nebo krbovými kamny.

Zdroj: sreality.cz, říjen 2019

