

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5559 – 139 / 2019

dle Usnesení č.j. 067 EX 17429/16-88

Objednavatel:

Exekutorský úřad Praha 5

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor

Sídlo:

Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

IČ:

49720821

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

Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně
stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb.
v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.

Účel posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 067 EX
17429/16-88 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem
Podkonickým, Ph.D. dne 01.03.2019.

Posudek obsahuje:

21 stran včetně příloh

Posudek se předává:

v jednom vyhotovení

Výtisk číslo:

1

Zpracováno:

20.04.2019

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A	NÁLEZ.....	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	3
3	Den ocenění	3
4	Podklady	3
B	POSUDEK	4
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2	Ocenění	5
C	REKAPITULACE	15
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	16
E	PŘÍLOHY	16

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 17429/16-88.

Jedná se o ocenění nemovité věci:

Okres: CZ0714 Přerov **Obec:** 513768 Hustopeče nad Bečvou

Kat.území: 788023 Vysoká u Hustopečí nad Bečvou **List vlastnictví:** 566

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
137/2	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany
bez čp/če		zem.stav	137/1, LV 26 137/2	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinný si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzal dne 05.03.2019 - viz doručenska v příloze posudku. Reagoval emailem s tím, že se máme obracet na p. Gracu, který s námi vše vyřídí. Předmět ocenění byl proto po dohodě zkoumán při místním šetření konaném dne 23.03.2019 za přítomnosti p. Grace, který však neumožnil vnitřní prohlídku ani bližší zaměření staveb či identifikaci příslušenství. Šetření tak mohlo být provedeno pouze z venku z veřejně přístupných míst.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 20.04.2019, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 566, k.ú. Vysoká u Hustopečí nad Bečvou, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 18.01.2019
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 067 EX 17429/16-88
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

- vyhláška č. 457/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2019
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2019
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010, 2012, 2014, 2015, 2016, 2017

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) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Jedná se o zemědělskou stavbu, která je z větší části využívána k chovu hovězího dobytka a pravděpodobně velmi malá část (cca 1/10) byla přebudována na prodejnu. Stavba je jednopodlažní, půdorysně ve tvaru obdélníka. Nosné konstrukce jsou dřevěné, sendvičové (dle ústních informací od p. Grace je s vnitřními cihelnými vyzdívkami) na kamenných základech, částečně podsklepeno. Střecha je sedlová, krov je tvořen příhradovými dřevěnými vazníky. Krytinu střechy tvoří vlnitý eternit. Dešťové okapy a svody, oplechování střešních prostupů jsou z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná s jednoduchým zasklením. Dveře dřevěné. Je provedeno napojení elektřiny 230/400V. Vytápění zajišťují elektrické přímotopy a v prodejně krbová kamna. Je provedeno napojení na veřejný vodovod, kanalizace je svedena do jímky, plyn není. Objekt je samostatně stojící, situovaný na mírně svažitém terénu na okraji obce. Centrum obce Hustopeče nad Bečvou je ve vzdálenosti 3 km, do Přerova je vzdálenost 41 km. Přístup ke stavbě je možný z místní komunikace. Upozorňujeme, že stavba je postavena z větší části na pozemku jiného vlastníka parc.č. 137/1 (459 m² - LV č. 26 a pouze pozemek parc.č. 137/2 (64 m²) je vlastnictví povinného.

Pravděpodobná dispozice:

1.PP: technické a skladové místnosti

1.NP: prodejna, hospodářská část

Srovnávací parametry:

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Zemědělská stavba	523	496

Závady technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v zachovalém technickém stavu. Stavba je bez viditelných statických poruch a její stavebně-technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a spíše průměrné údržbě.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 566 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Zemědělská stavba, Mikulovice**

Zemědělská stavba bez č.e. se nachází se na pozemku o celkové rozloze 928 m². Momentálně slouží objekt jako sklad. Objekt se nachází v klidné části obce Široký Brod. Objekt je napojen na elektřinu a vodu.

Stavba: Cihlová

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 359 m²

Elektřina: 230V

Cena nabídková: 490 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář NEXT REALITY

nám. Svobody 879/14

79001 Jeseník

Tel.: +420 800 700 099

www.nextreality.cz

2) Zemědělská stavba, Vlkoš

Zemědělský objekt východně od obce Vlkoš v průmyslové. Jedná se o bývalý areál zemědělského podniku rozdělený mezi více majitelů. Původně objekt sloužil jako zemědělská ocelová stavba - seník, následně došlo k jeho rekonstrukci a dostavbě a to v letech 2006. Samotná hala je obdélníkového půdorysu s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepená s nízkou sedlovou střechou. Vedle objektu se nachází propojená kancelářská a sociální budova.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 346 m²

Odpad: Septik

Cena nabídková: 500 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Reality GAIA, s.r.o.

ulice Národní třída 267/16

69501 Hodonín

Tel.: 518 614 205

www.realitygaia.cz

3) Zemědělská stavba, Mírov

Zemědělská budova v obci Mírov. Nemovitost je v KN zapsána jako zemědělská stavba bez č. ev. a nachází se na pozemku o celkové rozloze 1 575 m².

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 212 m²

Topení: Lokální tuhá paliva

Elektrina: 230V, 400V

Cena nabídková: 545 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář RE/MAX A-City 2

Lazecká 57/6

77900 Olomouc

Tel.: +420 777 233 862

www.remax-czech.cz

4) Zemědělská stavba, Velké Losiny

Zemědělský objekt v průmyslovém areálu ve Velkých Losinách. Objekt je v původním udržovaném stavu, vhodný pro chov nebo lehkou průmyslovou výrobu. Objekt je napojen na elektrickou rozvodnou síť, voda přivedena dálkovým vodovodem, odpad sveden do žumpy.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 572 m²

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Jímka

Elektřina: 230V, 400V

Cena nabídková: 670 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář STING, s.r.o.

ulice Radniční 344/25

78701 Šumperk

Tel.: 800 103 010

www.rksting.cz

5) Zemědělská stavba, Vítkov

Jedná se o přízemní zděný objekt se sedlovou střechou. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel. Úprava povrchů vápennou omítkou. Okna dřevěná a kovová, vrata ocelová. Podlahy jsou z betonové mazaniny s cementovým potěrem. Klempířské konstrukce z plechu. Přípojky jsou zastaralé a nepoužitelné. Objekt není vytápěn, ohřev vody není řešen. Areál je oplocený a má přípojky vodovodu, kanalizace a el. energie na městský rozvod. Přístup do areálu je po zpevněné obecní cestě.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Špatný

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 465 m²

Cena nabídková: 859 900,- Kč



Zdroj:

Darební kancelář PROKONZULTA, a.s.

Křenová 299/26

60200 Brno - část obce Trnitá

Tel.: +420 608 718 040

www.prokonzulta.cz

6) Zemědělská stavba, Tlumačov

Původní plemenářská budova v okrajové části Tlumačova. K budově vede panelová komunikace.

Stavba: Cihlová

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 550 m²

Elektřina: 230V, 400V

Cena nabídková: 870 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář BUĐA Reality

ulice U Zimního stadionu 1096/18

76001 Zlín

Tel.: +420 773 288 833

www.buda-reality.cz

7) Zemědělská stavba, Hulín

Zemědělská hala v Hulíně. Budova má obvodové cihlové zdivo, sedlovou střechu opatřenou světlíky. Lze napojit na el. energii. Hala stojí na cizím pozemku.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 1 211 m²

Voda: Místní zdroj

Elektřina: 230V, 400V

Cena nabídková: 950 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Valiskova.cz s.r.o

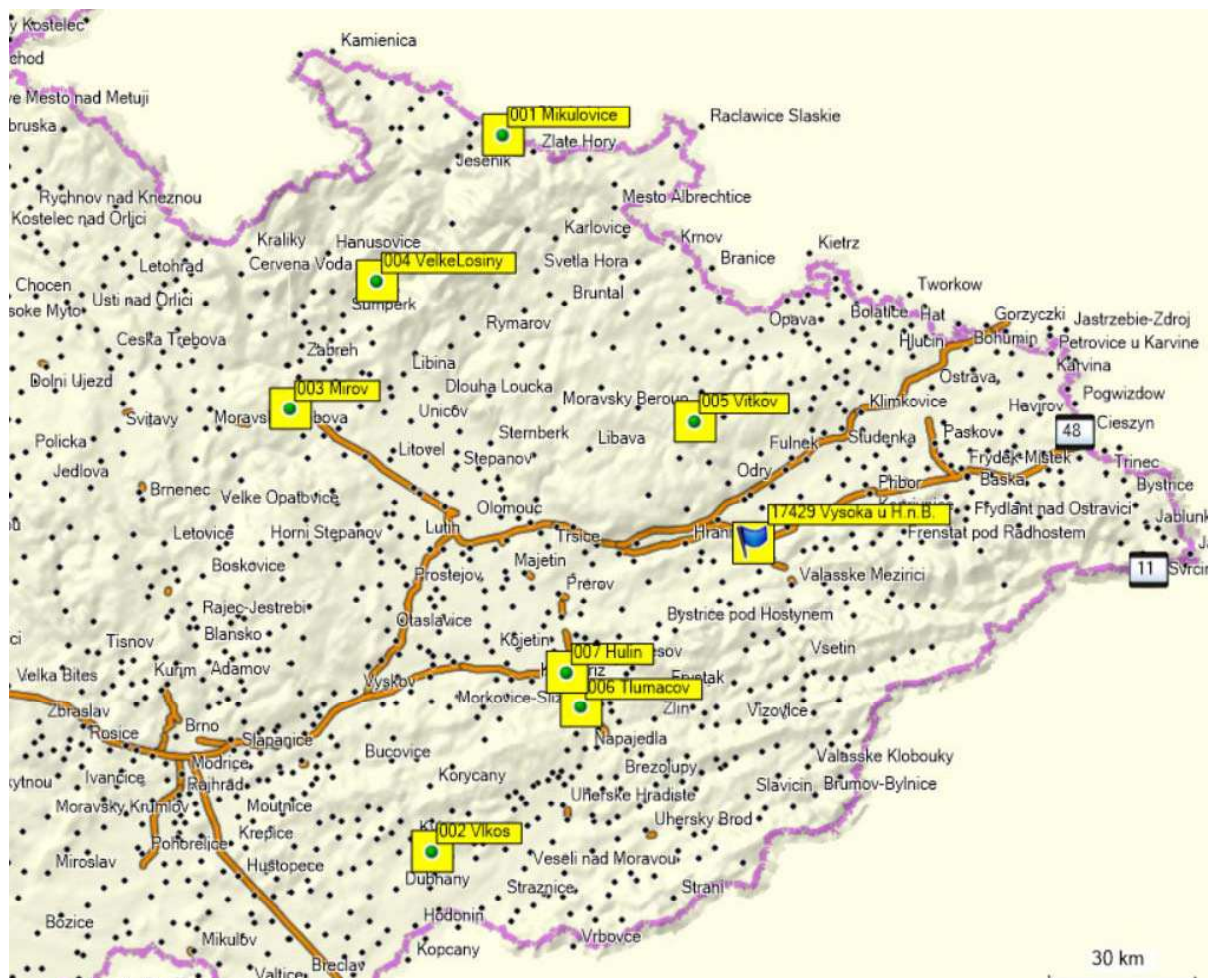
ulice Riegrovo náměstí 157/19

76701 Kroměříž

Tel.: +420 777 739 339

www.valiskova.cz

Lokalizace srovnávacích nemovitostí:



Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejsů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I_o						Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost stavby	velikost pozemků	tech. stav a vybavenost	ostatní (vliv cizího pozemku)	
SN 1	490 000	0,95	1,00	1,10	0,95	1,30	0,80	505 905
SN 2	500 000	0,95	1,00	1,10	1,00	1,00	0,80	418 000
SN 3	545 000	0,95	1,00	1,10	0,90	1,10	0,80	451 064
SN 4	670 000	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	0,80	534 660
SN 5	859 900	0,95	1,00	1,00	1,00	1,20	0,80	784 229
SN 6	870 000	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	661 200
SN 7	950 000	0,95	1,00	0,90	1,00	1,10	1,00	893 475
n: počet srovnávacích nemovitostí								7
Obvyklá cena:								606 933
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								606 900
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								178 842
Minimální hodnota								418 000
AP - SO								428 058
Aritmetický průměr [AP]								606 900
AP + SO								785 742
Maximální hodnota								893 475

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0714 Přerov Obec: 513768 Hustopeče nad Bečvou
Kat.území: 788023 Vysoká u Hustopečí nad Bečvou List vlastnictví: 566

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
137/2	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če		zem.stav	137/1, LV 26 137/2	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice, kód: 835.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

606 900,- Kč

slovy: Šestsetšesttisícdevětset korun českých

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 5559 – 139 / 2019 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 20.04.2019

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. Snímek katastrální mapy
3. Poštovní doručenska







