

Znalecký posudek č. 292-2417/08
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 9 na pozemku parc.č. St. 39, pozemek parc.č. St. 39, pozemek parc.č. 81/1 a pozemek parc.č. 82.

Obec: Olšany

PSČ: 789 62

Okres: Šumperk

Kraj: Olomoucký

Katastrální území: Klášterec

Identifikační kód: 665606

Sídlo katastr. úřadu v Šumperku



Vlastník stavby a pozemku: SJM Marek Varmuža a Pavlína Varmužová

Objednavatel: Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
7090 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 26.11.2008.

Vypracoval: Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1
licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.21**, platná od 1.7.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 19.12.2008

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
Rekapitulace nákladových cen	8
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 2464/14-73 ze dne 21.10.2008

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.2.2008

Kopie katastrální mapy ze dne 7.2.2008

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2464/14-73 ze dne 21.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 152 pro k.ú. Klášterec, obec Olšany, okr. Šumperk.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- objekt bydlení č.p. 9 na pozemku parc. č. St. 39,
- pozemek parc.č. St. 39, o výměře 942 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 81/1, o výměře 162 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 82, o výměře 65 m² – zahrada

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 26.11.2008 od 11:30 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: soudní znalec Ing. František Vlček, pí. Pavlína Varmužová, p. Marek Varmuža, vykonavatel soudní exekutorky Mgr. Fučíkové p. Najvert

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Klášterec, obec Olšany, okr. Šumperk, list vlastnictví 152, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk ze dne 7.2.2008.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Klášterec, mapový list č. VS V-8-7, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk dne 7.2.2008 v měřítku 1:2880

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořizená znalcem dne 26.11.2008
údaje zjištěné při místním šetření dne 26.11.2008

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Olšany (1123 obyvatel), která se nachází jihozápadním směrem od okresního města Šumperk ve vzdálenosti 10 km. Oceňovaný rodinný dům č.p. 9 se nachází při jižním okraji obce, v katastrálním území Klášterec, obec Olšany, okres Šumperk. Centrum obce se stanicí meziměstské hromadné dopravy se nachází ve vzdálenosti 1,1 km, obecní úřad obce Olšany se nachází ve vzdálenosti 1,1 km. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/44 zajišťující spojení mezi Šumperkem a Olomoucí se nachází ve vzdálenosti 5,5 km. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu méně atraktivní.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná velikost **pozemků** je **1169 m²** z toho **zastavěná plocha rodinného domu a hospodářské budovy** činí 330,78 m². **Užitná plocha** obytné části rodinného domu je 110,83 m² a **užitná plocha** technických prostor (ve zhoršeném stavu) je 45,51 m². **Podlahová plocha** hospodářské budovy činí 121,7 m².

Údaje o oceňovaném objektu

Objekt se nachází na pozemku parc. č. St. 39, který je zastavěn rodinným domem a rovněž tvoří plochu přilehlého prostranství okolo domu. Na pozemku parc. č. St. 39 se také nachází hospodářská budova, které není zapsána v katastru nemovitostí. Dle dostupných informací je budova užívána od konce 19. století. Přístup a příjezd k domu je po zpevněné komunikaci na pozemku parc.č. 391/1 ve vlastnictví obce Olšany, vstup do domu je z jižní strany z pozemku parc. č. St. 39 ve vlastnictví SJM Pavlína Varmužová a Marka Varmuži. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Stavba je ve vlastnictví SJM Pavlína Varmužová a Marka Varmuži. Ke dni ocenění je objekt dokončen. Oceňovaný dům slouží pro bydlení, není obýván a pravidelně udržován, a je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Stavba na pozemku je ke dni ocenění napojena na všechny inženýrské sítě. Zdrojem vody je vodovod veřejného řádu. Kanalizace a dešťová voda je svedena do veřejného řádu. Přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku je nepravidelný. Pozemek je rovinatý.

B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Budovy:

Výčet budov

1.1. RD č.p. 9 (na pozemku parc. č. St. 39)

1.2. Hospodářská budova bez č.p. (na pozemku parc č. St. 39)

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. RD č.p. 9

Budova je postavena na pozemku parc. č. St. 39.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o jednopodlažní dům, částečně podsklepený s neobytným podkrovím, nacházející se při jižním okraji obce. V 1.NP domu se nachází vstupní hala, chodba, kuchyň, 3 pokoje, WC, koupelna, kotelna a hospodářská místnost. V podkroví se nachází nevytápěný půdní prostor.

Rodinný dům má kamenné základy s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou z plných cihel tloušťky 90 cm. Strop nad prvním nadzemním podlažím je tvořen keramickými deskami Hurdis osazených do I profilů. Strop nad hospodářskou místností je klenbový z plných cihel. Strop nad podsklepenou částí je také klenbový z kamene a plných cihel. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina je z eternitových šablon, klempířské konstrukce jsou z hliníkového plechu. Dům je ke dni ocenění z poloviny bez fasády, ve druhé polovině je fasáda vápenná, z části poškozená. Vnitřní omítky jsou vápenné. Na záchodě byl proveden obklad z keramických obkladaček. Podlahy jsou v obytných místnostech částečně s PVC nebo s kobercem, v hale byla provedena keramická dlažba. V technických místnostech jsou podlahy betonové nebo bez úpravy. Dveře jsou dřevěné, prosklené, okna jsou dřevěná dvojitá. V koupelně a WC jsou okna plastová s izolačním dvojsklem. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva s ÚT, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Objekt je ke dni ocenění napojen na elektrickou síť. Zdroj pitné vody je zajištěn

z veřejného řádu. Stáří stavby rodinného domu je 138 let. Stavba je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, bez vybavení kuchyně. Původně sloužil objekt jako fara.

Informativní výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (31 m ²)	m ³	62.84
1.nadzemní podlaží (156 m ²)	m ³	748.31
Celkový obestavěný prostor	m ³	811.15

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2008 - 1870 = 138 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	595 108.21
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (31 m ²)	Kč	373 505.25
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (156 m ²)	Kč	2 197 046.02
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	3 165 659.48
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2008	Kč	4 811 802.41
Rok uvedení do provozu		1870
Plánovaná životnost roků		175
Opotřebení	%	80.00
Cena k roku 2008	Kč	962 360.48
Zaokrouhlení	Kč	39.52
Cena zaokrouhlená	Kč	962 400.00

1.2. Hospodářská budova bez č.p.

Budova je postavena na pozemku parc. č. St. 39.

Jedná se o jednopodlažní objekt, nepodsklepený, bez podkroví, samostatně stojící západně k rodinnému domu. V 1.NP budovy se nachází prostor ke skladování.

Budova má kamenné základy bez izolace proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce jsou z části zděné z plných cihel a z části dřevěné. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina je z eternitových šablon, klempířské konstrukce nejsou provedeny. Podlaha budovy je bez úpravy. Vrata jsou dřevěná. Budova není napojena na inženýrské sítě. Stáří objektu je 138 let. Hospodářská budova se nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu bez jakékoli údržby.

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2008 - 1870 = 138 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	201 586.18
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (143 m ²)	Kč	655 727.76

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	857 313.94
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2008	Kč	1 303 117.18
Rok uvedení do provozu		1870
Plánovaná životnost roků		160
Opotřebení	%	85.00
Cena k roku 2008	Kč	195 467.58
Zaokrouhlení	Kč	32.42
Cena zaokrouhlená	Kč	195 500.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 9	Kč	962 400.00
1.2. Hospodářská budova bez č.p.	Kč	195 500.00
1. Budovy	Kč	1 157 900.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy	Kč	1 157 900.00
Stavby celkem	Kč	1 157 900.00

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Olšany

Katastrální území: Klášterec

Vlastník stavby:

SJM Varmuža Marek a Varmužová Pavlína

Vlastník pozemku:

SJM Varmuža Marek a Varmužová Pavlína

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 39	942	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
81/1	162	zahrada	
82	65	zahrada	
Výměra pozemků celkem			m² 1 169.00
Výpočet ceny			
Výměra pozemku		m ²	1 169.00
Směrná cena pozemku		Kč/m ²	170.00
Výchozí cena pozemku		Kč	198 730.00
Směrná cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy pro obec Olšany, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.			
Pozemky celkem			Kč 198 730.00
<u>D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací</u>			
V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.			
Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.			
Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.			
Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. rodinný dům uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je nabídka srovnatelná s poptávkou . Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná .			
Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek z internetových stránek.			

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikosti bytů (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Lesnice, okr. Šumperk	špatný	190 m ²	711 000	2008
			3 742	
Rodinný dům, Hrabišín, okr. Šumperk	špatný	159 m ²	630 000	2008
			3 962	
Rodinný dům, Veleboř, okr. Šumperk	špatný	167 m ²	585 000	2008
			3 511	
Rodinný dům, Radnice, okr. Šumperk	špatný	150 m ²	580 000	2008
			3 866	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v okrajové části obce Olšany, v katastrálním území Klášterec, okr. Šumperk. Občanská vybavenost (obchod, škola, pošta, úřad, kostel, restaurace) se nachází v docházkové vzdálenosti od oceňované nemovitosti v centru obce. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, ve vzdálenosti cca 1,5 km od oceňovaného objektu se nachází stanice meziměstské hromadné dopravy. Oceňovaná nemovitost se svou polohou, vybavením a stavebně-technickým stavem řadí do nižší cenové kategorie. Negativní vliv na cenu nemovitosti má umístění v lokalitě s omezenou nabídkou pracovních možností v místě.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu ve výši :

3 800 Kč/m² tj. celkem za obytné plochy domu (156 m²) 592 800 Kč

tj. celkem 592 800 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění, jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

- viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle prohlášení vlastníka nemovitostí na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2464/14-73 ze dne 21.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 152 pro k.ú. Klášterec, obec Olšany, okr. Šumperk.

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- objekt bydlení č.p. 9 na parcele č. St. 39,
- pozemek parc.č. St. 39, o výměře 942 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 81/1, o výměře 162 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 82, o výměře 65 m² – zahrada

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 9 Kč 962 400.00

1.2. Hospodářská budova bez č.p. Kč 195 500.00

1. Budovy **Kč 1 157 900.00**

Stavby po opotřebení celkem **Kč 1 157 900.00**

Pozemky **Kč 198 730.00**

Celkem **Kč 1 356 630.00**

Srovnávací hodnota **Kč 592 800**

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu se značně zanedbanou údržbou, průměrné dopravní napojení a umístění v málo atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to:

590 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 292-2417/08 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 19.12.2008