

Znalecký posudek č. 278 – 2403 / 08

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 223 na pozemku parc.č. St. 458, **garáž bez č.p.** na pozemku parc.č. St. 459 a **pozemky parc.č. St. 458, St. 459, 117/2 a 117/5.**

Obec : Pražmo

PSČ: 739 04

Okres: Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Pražmo

Identifikační kód: 733059

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku



Vlastník stavby a pozemků: Miloš Malinovský

Objednavatel: Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor
Slévárenská 410/14, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 2.12.2008.

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 13 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 3.12.2008

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
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	10
E. Omezení vlastnických práv	11
Rekapitulace	12

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 2356/07-66 ze dne 6.10.2008
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 6.10.2008
Kopie katastrální mapy ze dne 5.2.2008
Situační plánec
Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2356/07-66 ze dne 6.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 351 pro k.ú. Pražmo, obec Pražmo, okr. Frýdek-Místek.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- rodinný dům č.p. 223 na parcele č. St. 458,
- garáž bez č.p. na parcele č. St. 459,
- pozemek parc.č. St. 458, o výměře 144 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. St. 459, o výměře 54 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 117/2, o výměře 1858 m² – orná půda,
- pozemek parc.č. 117/5, o výměře 1655 m² – orná půda.

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 12.11.2008 od 14:00 hod.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden vnější náhled z pozemků přilehlých k oceňované nemovitosti. Při ocenění byla využita fotodokumentace domu (vnitřních prostor) z internetové inzerce rodinného domu na www.digireality.cz.

Přítomni: soudní znalec, Ing. František Vlček.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Pražmo, obec Pražmo, okr. Frýdek-Místek, list vlastnictví č. 351, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek dne 6.10.2008.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Pražmo, mapový list č. XXI – 13/1,5, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek dne 5.2.2008 v měřítku 1:2880

3. Ostatní podklady

částečná projektová dokumentace rodinného domu č.p. 223 z roku 1997
fotodokumentace pořízená znalcem dne 12.11.2008
údaje zjištěné při místním šetření

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 prodeji 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 katastrálním území Pražmo, v obci Pražmo (982 obyvatel), okres Frýdek-Místek, obec se nachází jihovýchodním směrem od města Frýdek-Místek ve vzdálenosti cca 15 km. Oceňovaný rodinný dům č.p. 223 s pozemky ve funkčním celku se nachází v západní části obce, centrum obce se stanicí meziměstské hromadné dopravy se nachází ve vzdálenosti 500 m, obecní úřad obce Pražmo se nachází ve vzdálenosti 750 m. Napojení na frekventovanou komunikaci č. R48 (E462) zajišťující spojení mezi Frýdkem-Místkem a Českým Těšínem se nachází ve vzdálenosti 10 km.

Z hlediska oceňované nemovitosti se v rámci regionu jedná o atraktivní lokalitu, s dobrou dostupností do rekreačních míst Moravskoslezských Beskyd, správního centra Frýdek-Místek, resp. obce Nošovice s automobilkou Hyundai.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná velikost **užitných ploch** činí cca **176 m²**.

Souhrnná velikost **pozemků** je **3 711 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 223 na pozemku parc.č. St. 458, garáž bez č.p. na pozemku parc.č. St. 459 a pozemky parc.č. St. 458, St. 459, 117/2 a 117/5, tvořící s oceňovanými stavbami jeden funkční celek.

Oceňovaný dům byl kolaudován v roce 2005. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 458, který je zastavěn rodinným domem a rovněž tvoří plochu přílehlého prostranství na jižní straně domu. Předmětem ocenění je dále budova garáže kolaudovaná také v roce 2005, garáž se nachází na vlastním pozemku parc. č. St. 459. Oceňované stavby byly dokončeny dle dostupných informací v roce 2000, kolaudace objektů proběhla v roce 2005. Přístup a příjezd k domu je po místní zpevněné komunikaci, vstup do domu je ze západní a severní strany. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Stavby a pozemky jsou ve vlastnictví Miloše Malinovského. Ke dni ocenění nemovitosti slouží k trvalému bydlení a jsou pravidelně udržovány, ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu odpovídajícím novostavbám rodinných domů.

Stavba rodinného domu je ke dni ocenění napojena na elektro a vodu z veřejných řádů, kanalizace je svedena do žumpy. Tvar pozemkového celku je přibližně obdélníkový, pozemky jsou v rovině.

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.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 223

1.2. Garáž bez č.p.

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 223

Jedná se o jednopodlažní dům, nepodsklepený, s obytným podkrovím, situovaný na pozemku parc.č. St. 458. V 1.NP domu se nachází závěťří, hala se schodištěm, koupelna s WC, komora, prádelna se sušárnou, kuchyň, pokoj a terasa, v podkroví se nachází hala se schodištěm, WC, koupelna, šatna, balkon a 4 pokoje.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Rodinný dům má základy z betonových pásů s izolací proti zemi vlhkosti, svislé konstrukce jsou tvořeny dřevěným srubem tl. 24 cm, příčně provázaným nosnými roubenými středovými. Strop nad přízemím je tvořen z dřevěných stropních trámů s viditelným podhledem. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina je alpská taška Bramac, klempířské konstrukce jsou z mědi. Fasáda je dřevěná opatřená impregnačním nátěrem, sokl je obložen pískovcovým obkladem. V technických místnostech jsou stěny a strop obloženy nehořlavými deskami Izomin. V koupelně, WC a v kuchyni byl proveden obklad z keramických obkladaček. Podlahy jsou dřevěné. Schody jsou dřevěné, dveře jsou dřevěné (pouze vstupní), okna jsou dřevěná s izolačními dvojskly. Dům je vytápěn el. přímotopy, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Objekt je ke dni ocenění napojen na elektro a vodu, kanalizace je do žumpy. Stáří původní stavby rodinného domu 8 let. Stavba je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Informativní výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (114 m ²)	m ³	318.64
podkroví (114 m ²)	m ³	238.98

Celkový obestavěný prostor	m³	557.62
Stáří budovy: 2008 - 2000 = 8 roků		
<u>Výpočet ceny</u>		
Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	233 290.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (114 m ²)	Kč	1 085 652.00
Výchozí cena podkroví (114 m ²)	Kč	1 054 926.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 373 868.00
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2008	Kč	3 608 279.36
Rok uvedení do provozu		2000
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	A _L %	8.00
Cena k roku 2008	Kč	3 319 617.01
Zaokrouhlení	Kč	-17.01
Cena zaokrouhlená	Kč	3 319 600.00

1.2. Garáž bez č.p.

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou garáž stojící na pozemku parc.č. St. 459, garáž má jedno parkovací stání. Svislé konstrukce jsou tvořeny dřevěným srubem, objekt je založený na betonových pasech, sedlová střecha je kryta alpskou taškou Bramac, s měděnými klempířskými konstrukcemi, strop je dřevěný s podhledem, podlaha je betonová. Okno v garáži je dřevěné s dvojsklem, vrata jsou dřevěná. Vybavení tvoří pouze elektroinstalace (220/380V). Garáž byla kolaudována odhadem v roce 2000. Součástí garáže je dřevěný přístřešek.

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2008 - 2000 = 8 roků

<u>Výpočet ceny</u>		
Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	43 130.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (24 m ²)	Kč	156 275.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	199 405.00
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2008	Kč	303 095.60
Rok uvedení do provozu		2000
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	A _L %	8.00
Cena k roku 2008	Kč	278 847.95
Zaokrouhlení	Kč	-47.95

Cena zaokrouhlená	Kč	<u>278 800.00</u>
--------------------------	-----------	--------------------------

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 223

Kč 3 319 600.00

1.2. Garáž bez č.p.

Kč 278 800.00**1. Budovy****Kč 3 598 400.00****Rekapitulace nákladových cen****1. Budovy****1. Budovy****Kč 3 598 400.00****Stavby celkem****Kč 3 598 400.00**

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: Pražmo

Katastrální území: Pražmo

Vlastník stavby: Miloš Malinovský

Vlastník pozemku: Miloš Malinovský

Parcela č.	Výměra m²	Druh	Využití
St. 458	144	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
St. 459	54	zastavěná plocha a nádvoří	garáž
117/2	1858	orná půda	
117/5	1655	orná půda	

Výměra pozemků celkem **m²** **3 711.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	3 711.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	250.00
Výchozí cena pozemku	Kč	927 750.00

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro obec Pražmo, k.ú. Pražmo, vypracovaného spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem **Kč** **927 750.00**

D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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 mírný převis poptávky nad nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je dobře 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	Velikost bytů (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Vojkovice u Frýdku-Místku, okr. Frýdek-Místek	novostavba	176 m ²	3 600 000	2008
			20 455	
Rodinný dům, Skalice, okr. Frýdek-Místek	novostavba	200 m ²	4 500 000	2007
			22 500	
Rodinný dům, Dolní Domaslovice, okr. Frýdek-Místek	novostavba	210 m ²	4 800 000	2007
			22 857	
Rodinný dům, Nošovice, okr. Frýdek-Místek	po rekonstrukci	160 m ²	3 825 000	2007
			23 906	
Rodinný dům, Metylovice, okr. Frýdek-Místek	dobrý	216 m ²	3 890 000	2007
			18 009	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v poměrně atraktivní lokalitě, ve vzdálenosti cca 500 m od centra obce Pražmo. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, vybavením a stavem se oceňovaný rodinný dům řadí do vyšší cenové kategorie. Kladný vliv má dobrá dostupnost do rekreačních míst Moravskoslezských Beskyd, správního centra Frýdek-Místek, resp. obce Nošovice s automobilkou Hyundai, velmi dobrý stavebně-technický stav novostavby rodinného domu a velká výměra pozemků ve funkčním celku s rodinným domem.

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

20 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu (176 m²) 3 520 000 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 neváznou 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 2356/70-66 ze dne 6.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 531 pro k.ú. Pražmo, obec Pražmo, okr. Frýdek-Místek.

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- rodinný dům č.p. 223 na parcele č. St. 458,
- garáž bez č.p. na parcele č. St. 459,
- pozemek parc.č. St. 458, o výměře 144 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. St. 459, o výměře 54 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 117/2, o výměře 1858 m² – orná půda,
- pozemek parc.č. 117/5, o výměře 1655 m² – orná půda.

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 223	Kč	3 319 600.00
1.2. Garáž bez č.p.	Kč	278 800.00
Pozemky	Kč	927 750.00
Celkem	Kč	4 526 150.00

Srovnávací hodnota	Kč	3 520 000.00
---------------------------	-----------	---------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. velmi dobrý stavebně-technický stav novostavby rodinného domu, dobré dopravní napojení a umístění v atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to:

3 500 000 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 278-2403/08 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 3.12.2008