

Znalecký posudek č. 199-2629/09

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 107 na pozemku parc.č. St. 111/2, a **pozemky parc.č. St. 111/2 a 229/2.**

Obec: Bílov

Okres: Nový Jičín

Katastrální území: Bílov

Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně

č.p. 107

PSČ 743 01

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 604402



Vlastník stavby a pozemků: SJM Michalík Jiří a Michalíková Jarmila

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 21.8.2009

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

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

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

V Ostravě, dne 21.8.2009

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	7
C. Pozemky.....	7
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	10
Rekapitulace	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1590/07-56 ze dne 26.5.2009
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1590/07-56 ze dne 26.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na **LV č. 42** pro k.ú. Bílov, obec Bílov, okr. Nový Jičín.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 42**, a to:

- rodinný dům č.p. 107 na pozemku parc.č. St. 111/2,
- pozemek parc.č. St. 111/2, o výměře 242 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 229/2, o výměře 81 m² – zahrada

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenil závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovil výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 7.7.2009 od 10:00 hod za účasti povinného p. Michalíka, vykonavatele soudního exekutora p. Naiverta a soudního znalce Ing. Vlčka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bílov, obec Bílov, list vlastnictví č. 42, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín ze dne 29.1.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list XVI-11-10 v měřítku 1:2880 ze dne 29.1.2009.

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 7.7.2009

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

Oceňovaný rodinný dům se nachází v husté zástavbě rodinných domů v centrální části obce Bílov (545 obyvatel), v katastrálním území Bílov, okr. Nový Jičín. Správní centrum Nový Jičín je vzdálen 20 km. V obci se nachází obecní úřad, základní škola a 3 km severním směrem od oceňovaného rodinného domu. Dopravní dostupnost rodinného domu je průměrná, v obci se také nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/47 spojující města Ostrava a Olomouc je možné ve vzdálenosti 1,2 km. Ve vzdálenosti cca 2 km se nachází vjezd na budoucí dálnici D1. Železniční stanice se nachází ve městě Bílovec. V rámci okresu Nový Jičín se jedná o průměrně atraktivní lokalitu v území přírodního parku Oderské vrchy.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemků je **323 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **146 m²**. Obytná plocha rodinného domu je **53 m²**, užitná plocha v hospodářské části činí **46 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě rodinných domů v obci Bílov. Dle odhadu byl dům postaven v 30. letech 20. století. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 111/2. Přístup a příjezd k domu je možný z východní strany z veřejné komunikace. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 42 jsou ve vlastnictví SJM Michalík Jiří a Michalíková Jarmila. Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vodu a plyn je z řádu. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva a plynovými kamny GAMAT. Tvar pozemku je obdélníkový. Pozemek je rovinný.

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 průměrné 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. 107

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p 107

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 2+1 (Obývací pokoj, ložnice, kuchyně, předsíň, zádveří a WC). V domě se také nacházejí 2 hospodářské místnosti, zpřístupněné samostatným vchodem.

Rodinný dům je založen na kamenných základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 30 cm. Stropní konstrukci nad 1.NP tvoří betonové desky nebo cihelné klenby uložené do I profilů. Střecha je sedlová krytá jednoduchými pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří vápenná omítka, která je z části opadaná. Vnější úpravu stěn také tvoří vápenná omítka, v hospodářských místnostech omítka chybí. V kuchyni je proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, kryté koberci nebo PVC, v zádveří je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné hladké plné. V domě se nenachází koupelna, pouze v kuchyni je umístěno umývadlo. V koupelnách se nachází vany a umývadla. WC je splachovací s nádržkou. Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vodu a plyn je z řádu. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva a plynovými kamny GAMAT. Dle odhadu byl dům postaven v 30. letech 20. století. Ke dni ocenění je rodinný dům obydlen a nachází se v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.nadzemní podlaží (146 m ²)	m ³	438.00
půda	m ³	401.50
Celkový obestavěný prostor	m ³	839.50

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1930 = 79 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 180 748.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (146 m²) Kč 1 281 880.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 462 628.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 2 267 073.40

Rok uvedení do provozu 1930

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 65.00

Cena k roku 2009 Kč 793 475.69

Zaokrouhlení Kč 24.31

Cena zaokrouhlená Kč 793 500.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 107 Kč 793 500.00

1. Budovy Kč 793 500.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 793 500.00

Stavby celkem Kč 793 500.00

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: Bílov

Katastrální území: Bílov

Vlastník stavby a pozemků:

SJM Michalík Jiří a Michalíková Jarmila

podíl:

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 111/2	242	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
229/2	81	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m²** **323.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	323.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	100.00
Výchozí cena pozemku	Kč	32 300.00

Směrná cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy pro obec Bílov, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem **Kč** **32 300.00**

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 **nabídka srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obtížně 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	Užitná plocha v m ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
Rodinný dům, Velké Albrechtice, okr. Nový Jičín	Průměrný	100 m ²	690 000	2009
			6 900	
Rodinný dům, Lukavec, okr. Nový Jičín	Průměrný	130 m ²	1 020 000	2009
			7 846	
Rodinný dům, Fulnek, okr. Nový Jičín	Průměrný	100 m ²	720 000	2009
			7 200	
Rodinný dům, Studénka, okr. Nový Jičín	Průměrný	180 m ²	1 095 000	2009
			6 083	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se severně od města Nový Jičín. Vybavením a umístěním se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okresu jedná o průměrně atraktivní lokalitu s dobrou dostupností vůči městům Nový Jičín a Ostrava. Negativní vliv na cenu obvyklou má stáří domu, nutná rekonstrukce a změna dispozice domu, kdy ke dni ocenění v domě chybí koupelna. Vůči srovnatelným objektům má hodnocený rodinný dům menší užitnou plochu.

Podle výše uvedených porovnáání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy, obdobné velikosti v průměru od 500 000 až 800 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektu po dokončení ve výši :

**7 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu v rodinném domě
(53 m²) 371 000 Kč**

**2 500 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu v hospodářské části (46 m²)
115 000 Kč**

tj. celkem 486 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

Zástavní právo smluvní smluvní ve výši 300 000 Kč ve prospěch komerční banky a.s., nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - **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 předložených podkladů a zjištěných informací nezáznou na oceňovaných nemovitostech 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 1590/07-56 ze dne 26.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 42 pro k.ú. Bílov, obec Bílov, okr. Nový Jičín.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 42, a to:

- rodinný dům č.p. 107 na pozemku parc.č. St. 111/2,
- pozemek parc.č. St. 111/2, o výměře 242 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 229/2, o výměře 81 m² – zahrada

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 107	Kč	793 500
----------------------------	----	---------

1. Budovy	Kč	793 500
------------------	-----------	----------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	793 500
------------------------------------	-----------	----------------

Pozemky	Kč	32 300
---------	----	--------

Celkem	Kč	825 800
---------------	-----------	----------------

Srovnávací hodnota	Kč	486 000
---------------------------	-----------	----------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě v obci Bílov, okr. Nový Jičín, s průměrnou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti a průměrný až zhoršený stavebně-technický stav, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

490 000 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 199-2629/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 21.8.2009