

Znalecký posudek č. 30-2770/10

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 143 na pozemku parc.č. St. 204/1 a **pozemky parc.č. St. 204/1 a 394/2.**

Obec: Dětřichov nad Bystřicí

č.p. 143

Okres: Bruntál

PSČ 793 03

Katastrální území: Dětřichov nad Bystřicí

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Bruntále

Identifikační kód: 626066



Vlastník stavby a pozemků: Pospíšil Václav

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 11.2.2010

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 11.2.2010.

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti.....	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.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	10
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 492/09-61 ze dne 17.12.2009
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 492/09-61 ze dne 17.12.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 271 pro k.ú. Děřichov nad Bystřicí, obec Děřichov nad Bystřicí, okr. Bruntál.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na nemovitostech zapsaných na LV č. 271, a to:

- rodinný dům č.p. 143 na pozemku parc.č. St. 204/1,
- pozemek parc.č. St. 204/1 o výměře 82 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 394/2 o výměře 619 m² – zahrada

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případné práva a závady s nemovitostí spojené, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 18.1.2010 od 14.00 hod za účasti majitele nemovitostí p. Václava Pospíšila a vykonavatele soudního exekutora p. Petra Najverta.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Děřichov nad Bystřicí, obec Děřichov nad Bystřicí, list vlastnictví č. 271, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Bruntál ze dne 27.11.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list X-10-04 v měřítku 1:2880 ze dne 2.3.2009.

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 18.1.2010

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 nacházejí při východním okraji obce Dětrichov nad Bystřicí (495 obyvatel), v zástavbě rodinných domů. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, škola, pošta, zdravotnické zařízení), je vzdáleno cca 500 m. Správní centrum Bruntál, kde se nachází úplná občanská vybavenost, je vzdálen cca 18 km. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/45 spojující města Bruntál a Olomouc je možné ve vzdálenosti 0,5 km. V obci se nachází vlaková zastávka a zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Bruntál se jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí.

Souhrnné informace o nemovitostech:

Souhrnná velikost pozemků je **701 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **82 m²**. **Obytná plocha** je velikosti **78 m²**. Užitná plocha v 1.PP je velikosti **25 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Rodinný dům č.p. 143 je situovaný v zástavbě rodinných domů v obci Dětrichov nad Bystřicí. Dle zjištěných informací byl dům postaven v roce 1953. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 204/1. Přístup a příjezd k domu je možný ze západní strany z veřejné komunikace. Rodinný dům je napojen na veřejnou vodovodní a elektrickou síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem tepla jsou kamna na TP s rozvody ústředního topení. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

Oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví povinného Václava Pospíšila. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván vlastníkem k bydlení. Pozemky jsou mírně svažité s orientací na západ. Tvar pozemků je obdélníkový.

V roce 2008 bylo provedeno zateplení budovy a nové vnější omítky.

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. 143

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 143

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím. Rodinný dům svojí severní štítovou stěnou přilehá k sousednímu rodinnému domu a spolu tvoří tzv. dvojdomek. V 1.PP se nachází kotelna a skladovací prostory, v 1.NP se nachází 2 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, chodba, zádveří a komora. V podkroví se nachází 1 pokoj.

Rodinný dům je založen na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Stropní konstrukci tvoří Hurdis desky uložené do I profilů. Střeška je sedlová. Střešní krytina je z plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky nejsou ke dni ocenění dokončeny, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V koupelně a v kuchyni je proveden keramický obklad. Schodiště do podkroví i do 1.PP je dřevěné. Podlahy jsou kryty koberci, v kuchyni je PVC, v koupelně a WC se nachází keramická dlažba. Okna jsou dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, částečně prosklené. Dle zjištěných informací byl dům postaven v roce 1953. Rodinný dům je napojen na veřejnou vodovodní a elektrickou síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem tepla jsou kamna na TP s rozvody ústředního topení. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu.

V roce 2008 bylo provedeno zateplení budovy a nové vnější omítky, které ovšem nejsou ke dni ocenění dokončeny.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (32 m ²)	m ³	70.40
1.nadzemní podlaží (82 m ²)	m ³	237.80
podkroví (20 m ²)	m ³	45.00
půda	m ³	119.00
Celkový obestavěný prostor	m³	472.20

Počet podzemních podlaží: 1**Počet nadzemních podlaží: 2**

Stáří budovy: 2010 - 1953 = 57 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 168 100.00

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (32 m²) Kč 357 040.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (82 m²) Kč 973 873.00

Výchozí cena podkroví (20 m²) Kč 205 130.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 704 143.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2010 Kč 2 641 421.65

Rok uvedení do provozu 1953

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 65.00

Cena k roku 2010 Kč 924 497.58

Zaokrouhlení Kč 2.42

Cena zaokrouhlená Kč 924 500.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 143 Kč 924 500.00

1. Budovy Kč 924 500.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 924 500.00

Stavby celkem Kč 924 500.00

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: Dětřichov nad Bystřicí

Katastrální území: Dětřichov nad Bystřicí

Vlastník stavby a pozemků:

Václav Pospíšil

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 204/1	82	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
394/2	619	zahrada	

Výměra pozemků celkem m² **701.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	701.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	200.00
Výchozí cena pozemku	Kč	140 200.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč** **140 200.00**

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 kancelářemi 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, velikosti a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře 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, Valšov, okr. Bruntál	Průměrný	150 m ²	810 000	2010
			5 400	
Rodinný dům, Milotice nad Opavou, okr. Bruntál	Zhoršený	90 m ²	500 000	2010
			5 555	
Rodinný dům, Křišťanovice, okr. Bruntál	Zhoršený	145 m ²	710 000	2010
			4 896	
Rodinný dům, Dvorce, okr. Bruntál	Zhoršený	110 m ²	621 000	2010
			5 645	
Rodinný dům, Moravský Beroun, okr. Bruntál	Zhoršený	150 m ²	630 000	2010
			4 200	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy v okolí města Bruntál. Vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. V rámci okresu se z hlediska individuálního bydlení jedná o málo atraktivní lokalitu s dobrou dostupností vůči větším městům. Negativní vliv na cenu obvyklou má umístění nemovitostí v lokalitě s nedostatkem pracovních příležitostí.

Podle výše uvedených porovnání 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 700 000 Kč.

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

6 000 Kč/m² za obytnou plochu v rodinném domě (78 m²) 468 000 Kč

2 000 Kč/m² za užitnou plochu v 1.PP rodinného domu (25 m²) 50 000 Kč

tj. celkem 518 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

Usnesení soudu o 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 neváznou 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 492/09-61 ze dne 17.12.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 271** pro k.ú. Dětrichov nad Bystřicí, obec Dětrichov nad Bystřicí, okr. Bruntál.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 271**, a to:

- rodinný dům č.p. 143 na pozemku parc.č. St. 204/1,
- pozemek parc.č. St. 204/1 o výměře 82 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 394/2 o výměře 619 m² – zahrada

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 143	Kč	924 500
----------------------------	----	---------

1. Budovy

	Kč	924 500
--	----	----------------

Stavby po opotřebení celkem

	Kč	924 500
--	----	----------------

Pozemky

	Kč	140 200
--	----	----------------

Celkem

	Kč	1 064 700
--	----	------------------

Srovnávací hodnota

	Kč	518 000
--	----	----------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě v rámci okresu Bruntál, v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a s ohledem na průměrný až zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu, odhaduji obvyklou cenu ve výši:

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 30-2770/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 11.2.2010