

Znalecký posudek č. 42-2782/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na rozestavěném rodinném domě bez č.p. a na pozemku parc.č. 1661/13.

Ulice: Větrná

Obec: Odry

Okres: Nový Jičín

Katastrální území: Odry

PSČ 742 35

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 709085



Vlastník stavby a pozemků: Esslerová Jitka
Juříček Vojtěch, Ing.

podíl: ½

podíl: ½

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 26.2.2010.

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

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

V Ostravě dne 26.2.2010

Obsah

Úkol znalce	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

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1397/06-67 ze dne 8.7.2009
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánec
Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1397/06-67 ze dne 8.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 1343** pro k.ú. Odry, obec Odry, okr. Nový Jičín.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 1343**, a to:

- pozemek parc.č. 1661/13 o výměře 364 m² – ostatní plocha
- rozestavěný rodinný dům bez č.p. na pozemku parc.č. 1661/13 – s ohledem na skutečnost, že při prohlídce na místě samém bylo zjištěno, že na oceňovaném pozemku parc.č. 1661/13 je postavena stavba rozestavěného rodinného domu bez č.p. je i tato stavba dle požadavku objednatele zahrnuta do ocenění.

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 1.12.2009 od 11.00 hod. Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Odry, obec Odry, list vlastnictví č. 1343, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín, dne 20.3.2009

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list 1-8/3 v měřítku 1:2000 ze dne 20.3.2009

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 10.9.2009
Stavební povolení ze dne 15.3.1990
Projektová dokumentace z roku 1990

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

Rozestavěný rodinný dům se nachází v zástavbě rodinných domů při místní veřejné komunikaci ul. Větrná, ve východní části města Odry (7 336 obyvatel). Centrum města, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, obchod, škola, pošta, zdravotnické zařízení a další), je vzdáleno cca 1,5 km. Správní centrum Nový Jičín se nachází ve vzdálenosti 20 km jihovýchodním směrem. Jedná se o klidnou lokalitu s dobrou dopravní dostupností, napojení na dálnici D1 bude možné po dokončení mimoúrovňové křižovatky ve vzdálenosti 5 km, V současnosti je nájezd na dálnici možný v obci Běloutín ve vzdálenosti 10 km. V obci se nachází vlaková zastávka a zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Nový Jičín se jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemku je **364 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **121 m²**. **Obytná plocha** rodinného domu činí **129 m²** a **užitná plocha** garáže a suterénu činí **108 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě rodinných domů okrajové části města Odry. Rodinný dům svojí severní štítovou stěnou přiléhá k sousednímu rodinnému domu a tvoří s ním dvojdům. Dle zjištěných informací byla stavba rodinného domu započata začátkem 90. let 20. století. Ke dni ocenění není rodinný dům řádně zkolaudován, přesto byl vlastníky užíván k bydlení, ke dni ocenění je dům bez využití. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. 1661/13, pozemek parc.č. 1661/13 rovněž tvoří okolní zahradu. Přístup a příjezd k domu je možný z veřejné komunikace ul. Větrná z východní strany. Vlastnické údaje odpovídají skutečnosti, evidenční údaje jsou v rozporu se skutečností, když nedokončená stavba rodinného domu není zapsána do katastru. K ocenění bylo předloženo stavební povolení ze dne 15. 3. 1990 vydané Městským národním výborem v Odrách pro stavebníky a zároveň tedy vlastníky rozestavěné stavby a to manželé Juříčkovy. Dle provedené prohlídky je dům před dokončením (chybí fasáda a zámečnické konstrukce) v užitelném stavu.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1343 jsou v podílovém vlastnictví Jitky Esslerové a Ing. Vojtěcha Juříčka. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Tvar pozemku je obdélníkový. Pozemek je svažité s orientací na západ.

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. Rozestavěný rodinný dům

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rozestavěný rodinný dům

Jedná se o podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Rodinný dům přiléhá severní štítovou stěnou k sousednímu domu a tvoří s ním dvojdom. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 4+1. V 1. PP se nachází skladovací prostory a technické zázemí domu, v 1.NP se nachází obývací pokoj, kuchyň, sociální zázemí, předsíň, spíž a garáž, v podkroví pak 3 pokoje a koupelna s WC.

Popis provedení konstrukcí a vybavení:

Oceňovaný dům je založen na betonových základových pásech s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové zdivo je z plynosilikátových tvárnic (tl. 30 cm), vnitřní nosné zdivo a zdivo v suterénu je ze škvárobetonových tvárnic (tl. 30 cm). Příčky jsou z dutých cihel. Stropní konstrukce tvoří keramické desky. Střecha je sedlová krytá pozinkovaným plechem. Schodiště je železobetonové. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky nejsou dokončeny, vnitřní omítky jsou vápenné štukované. V hygienických prostorech a v kuchyni je pravděpodobně proveden keramický obklad. Okna jsou dřevěné zdvojené, okna v suterénu jsou ocelová jednoduchá. Vstupní dveře jsou dřevěné náplňové, částečně prosklené. Vstupní dveře a vrata do garáže jsou plechová. Dle zjištěných informací byla stavba rodinného domu započata začátkem 90. let 20. století. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Ke dni ocenění se objekt nachází v rozestavěném stavu, není dokončena fasáda a zámečnické konstrukce.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (121 m ²)	m ³	338.80
1.nadzemní podlaží (112 m ²)	m ³	324.80
podkroví (112 m ²)	m ³	323.85
Celkový obestavěný prostor	m³	987.45

Počet podzemních podlaží: 1**Počet nadzemních podlaží: 2****Stáří budovy:** 2010 - 1992 = 18 roků**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	229 600.00
----------------------------------	----	------------

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (121 m ²)	Kč	1 285 806.50
---	----	--------------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (112 m ²)	Kč	1 032 248.00
---	----	--------------

Výchozí cena podkroví (112 m ²)	Kč	1 002 008.00
---	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	3 549 662.50
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	155.00
----------------	---	--------

Opravný index místa		1.00
---------------------	--	------

Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	5 501 976.88
-----------------------------	----	--------------

Rozestavěnost	%	90
---------------	---	----

Výchozí cena rozestavěné budovy CÚ 2010	Kč	4 951 779.19
---	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1992
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		2010
--------------------------	--	------

Opotřebení	%	30.00
------------	---	-------

Cena k roku 2010	Kč	3 466 245.43
------------------	----	--------------

Zaokrouhlení	Kč	45.43
--------------	----	-------

Cena zaokrouhlená	Kč	3 466 200.00
--------------------------	-----------	---------------------

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům bez č.p.	Kč	3 466 200.00
---------------------------	----	--------------

1. Budovy	Kč	3 466 200.00
------------------	-----------	---------------------

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	3 466 200.00
------------------	-----------	---------------------

Stavby celkem	Kč	3 466 200.00
----------------------	-----------	---------------------

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

Město: Odry

Katastrální území: Odry

Vlastník stavby:

Esslerová Jitka

Juříček Vojtěch, Ing.

podíl:

1/2

1/2

Vlastník pozemku:

Esslerová Jitka

Juříček Vojtěch, Ing.

podíl:

1/2

1/2

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1661/13	364	ostatní plocha	

Výměra pozemků celkem **m²** **364.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	364.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400.00
Výchozí cena pozemku	Kč	145 600.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč** **145 600.00**

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 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 podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Odry, okr. Nový Jičín	Průměrný	180 m ²	2 880 000	2010
			16 000	
Rodinný dům, Suchdol nad Odrou, okr. Nový Jičín	Dobry	165 m ²	2 420 000	2010
			14 666	
Rodinný dům, Odry-Tošovice, okr. Nový Jičín	Dobry	130 m ²	1 890 000	2010
			14 538	
Rodinný dům, Odry, okr. Nový Jičín	Před dokončením	200 m ²	2 430 000	2010
			12 150	
Rodinný dům, Fulnek, okr. Nový Jičín	Po rekonstrukci	130 m ²	2 430 000	2010
			18 692	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se v okrese Nový Jičín. Vybavením se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okolí města jedná o průměrně atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností vůči větším městům. Negativní vliv na cenu obvyklou má nedostatečná velikost pozemku zahrady.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy po dokončení, obdobné velikosti v průměru od 2 000 000 až 2 500 000 Kč.

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

14 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (129 m²)

1 806 000 Kč

5 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu suterénu a garáže rodinného domu
(108 m²)

540 000 Kč

tj. celkem 2 346 000 Kč

Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota celkem – po dokončení	2 346 000 Kč
Srovnávací hodnota rozestavěného objektu (90%)	2 111 400 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 1397/06-67 ze dne 8.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 1343** pro k.ú. Odry, obec Odry, okr. Nový Jičín.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 1343**, a to:

- rozestavěný rodinný dům bez č.p. na pozemku parc.č. 1661/13
- pozemek parc.č. 1661/13 o výměře 364 m² – ostatní plocha

Nákladová cena rozestavěných staveb po opotřebení

1. Budovy		
1.1. Rodinný dům	Kč	3 466 200
1. Budovy	Kč	3 466 200
Stavby po opotřebení celkem	Kč	3 466 200
Pozemky	Kč	145 600
Celkem	Kč	3 611 800
Srovnávací hodnota po dokončení	Kč	2 346 000
Srovnávací hodnota v rozestavěném stavu ke dni ocenění	Kč	2 111 400

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v průměrně atraktivní lokalitě, rozestavěný stav budovy a dobrou dopravní dostupnost odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši (po zaokrouhlení):

2 100 000 Kč

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ na oceňovaných nemovitostech činí:

1 050 000 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 42-2782/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 26.2.2010