

## Znalecký posudek č. 297-2727/09

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

### **Předmět ocenění:**

Spoluvlastnický podíl o velikosti ¼ na **rodinném domě č.p. 179 a na pozemku parc.č. 33.**

Obec: Ostrava

č.p. 179

Okres: Ostrava-město

PSČ 725 29

Katastrální území: Petřkovice u Ostravy

Kraj: Moravskoslezský kraj

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě

Identifikační kód: 720470



Vlastník stavby a pozemků: Carbol Tomáš  
Carbolová Lucie  
Kroker Arnošt  
Roškaninová Anna

podíl: ¼  
podíl: ¼  
podíl: ¼  
podíl: ¼

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 17.12.2009.**

**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 17.12.2009

**Obsah**

Úkol .....	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.....	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 1765/06-31 ze dne 8.7.2009  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Situační plán  
Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1765/06-31 ze dne 8.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na **LV č. 128** pro k.ú. Petřkovice u Ostravy, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

### **Úkolem znaleckého posudku je:**

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti  $\frac{1}{4}$  na nemovitostech zapsaných na **LV č. 128**, a to:

- rodinný dům č.p. 179 na pozemku parc.č. 33,
- pozemek parc.č. 33, o výměře 439 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případné práva a závady s nemovitostí spojené, dále ocenil 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 27.7.2009 od 9:00 hod za účasti spolumajitelky nemovitostí pí. Rožkaninové, vykonavatele soudního exekutora p. Pajchla a soudního znalce Ing. Vlčka.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Petřkovice u Ostravy, obec Ostrava, list vlastnictví č. 128, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, ze dne 13.5.2009.

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy, mapový list BOHUMÍN 8-8/31 v měřítku 1:1000 ze dne 13.5.2009.

### **3. Ostatní podklady**

informace zjištěné při místním šetření  
fotodokumentace pořízená znalcem dne 27.7.2009

## 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 bývalé hornické kolonii, při ulici Balbínova, v městské části Petřkovice, která je vzdálená cca 5 km severně od centra města Ostravy. Centrum městské části, kde se nachází základní služby, je vzdáleno 300 m od oceňované nemovitosti. Veškerá občanská vybavenost (úřady, zdravotnické zařízení, sportoviště, školy apod.) se nachází v centru města. Dopravní dostupnost vůči centru města je dobrá, autobusová zastávka MHD se nachází ve vzdálenosti 200 m. V místě je možné napojení na frekventovanou komunikaci č. I/56, která spojuje města Ostravu, Hlučín a Opavu. V rámci města Ostravy se jedná o atraktivní, žádanou lokalitu.

### **Souhrnné informace o nemovitosti:**

Souhrnná velikost pozemku je **439 m<sup>2</sup>**. **Zastavěná plocha** ¼ rodinného domu činí **45 m<sup>2</sup>**. Obytná plocha oceňované čtvrtiny domu je **32 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňované čtvrtině rodinného domu**

Předmětem ocenění je část domu č.p. 179, a to konkrétně jihozápadní čtvrtina domu, ke dni ocenění užívaná povinným Anoštem Krokerem. Celý dům č.p. 179 je umístěn na jednom pozemku parc.č. 33, s tím, že ostatní části domu a přilehlý pozemek jsou užívány ostatními spoluvlastníky domu. Rodinný dům se sestává ze čtyř samostatně užívaných částí a tvoří tzv. „čtyřdomek“. K ocenění nebyla předložena žádná dohoda nebo smlouva o způsobu nebo vymezení užívání domu.

Oceňovaná nemovitost je situována v zástavbě rodinných domů v městské části Petřkovice. Dle odhadu byl dům postaven v 30. letech 20. století. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. 33. Přístup a příjezd k domu je možný z jižní strany z veřejné komunikace ul. Balbínova. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Oceňovaná čtvrtina rodinného domu je napojena na elektrickou a vodovodní síť. Kanalizace v současné době není provedena. Tvar pozemku je obdélníkový. Pozemek je mírně svažité s orientací na sever.

## 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. Jihozápadní část (1/4) rodinného domu č.p. 179

**Popis, rozměry, výpočet ceny:**

#### 1.1. Jihozápadní část (1/4) rodinného domu č.p. 179

Oceňovaná nemovitost je nepodsklepená, jednopodlažní s nevyužívaným půdním prostorem. Dispoziční řešení v oceňované čtvrtině rodinného domu je 1+1 (pokoj, kuchyň, předsíň a WC).

Rodinný dům je založen na kamenných základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Strop je dřevěný, trámový s podhledem. Střecha je sedlová krytá pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu oceňované části tvoří rezné zdivo s příznanými spárami. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, z velké části poškozené. V kuchyni je proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, kryté koberci nebo PVC. Okna jsou dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné hladké plné. V oceňované části rodinného domu se nenachází koupelna. Kuchyň je bez vybavení. Oceňovaná čtvrtina rodinného domu je napojena na elektrickou a vodovodní síť. Kanalizace v současné době není provedena. Dle odhadu byl celý dům postaven v 30. letech 20. století. Ke dni ocenění se oceňovaná část nachází se ve zhoršeném až havarijním stavu bez jakékoliv údržby. Ostatní části rodinného domu č.p. 179 jsou udržovány, část je po rekonstrukci.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (45 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	139.50
půda	m <sup>3</sup>	42.75
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<u>182.25</u>

**Počet nadzemních podlaží: 1**

**Stáří budovy:** 2009 - 1930 = 79 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 92 250.00

**Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (45 m<sup>2</sup>) Kč 390 060.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 482 310.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 747 580.50

Rok uvedení do provozu 1930

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 70.00

Cena k roku 2009 Kč 224 274.15

Zaokrouhlení Kč 25.85

**Cena zaokrouhlená Kč 224 300.00**

**Rekapitulace**

1.1. 1/4 Rodinného domu č.p. 179 Kč 224 300.00

**1. Budovy Kč 224 300.00**

**Rekapitulace nákladových cen**

**1. Budovy**

**1. Budovy Kč 224 300.00**

**Stavby celkem Kč 224 300.00**

## 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: Petřkovice

Katastrální území: Petřkovice u Ostravy

Vlastník stavby a pozemku:

Carbol Tomáš	podíl:	1/4
Carbolová Lucie		1/4
Kroker Arnošt		1/4
Roškaninová Anna		1/4

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
33	439	zastavěná plocha a nádvoří	

**Výměra pozemků celkem** m<sup>2</sup> **439.00**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	439.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	500.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>219 500.00</b>

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

**Pozemky celkem** Kč **219 500.00**



## 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, 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 <sup>2</sup>	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> užitné plochy [Kč]	
Rodinný dům, Ostrava-Petřkovice, okr. Ostrava-město	Před rekonstrukcí	97 m <sup>2</sup>	1 170 000	2009
			<b>12 061</b>	
Rodinný dům, Ostrava-Petřkovice, okr. Ostrava-město	Průměrný	135 m <sup>2</sup>	1 521 000	2009
			<b>11 266</b>	
Rodinný dům, Ostrava-Petřkovice, okr. Ostrava-město	Před rekonstrukcí	121 m <sup>2</sup>	616 500	2009
			<b>5 095</b>	
Rodinný dům, Ostrava-Koblov, okr. Ostrava-město	Průměrný	82 m <sup>2</sup>	972 000	2009
			<b>11 853</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je polohou srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se v městské části Ostrava-Petřkovice. Vybavení a stavebně-technický stav nemovitosti je horší než u srovnávacích nemovitostí. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okresu jedná o atraktivní lokalitu s dobrou dostupností vůči centru města. Negativní vliv na cenu obvyklou má stáří domu, nutná celková rekonstrukce a změna dispozice domu, kdy ke dni ocenění v domě chybí koupelna a dále neupravený spoluvlastnický vztah pro užívání nemovitosti.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy v obdobném stavebně-technickém stavu v průměru od 1 000 000 až 1 200 000 Kč, tj. 10 000 až 12 000 Kč/m<sup>2</sup>.

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

**10 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za obytnou plochu v oceňované čtvrtině rodinného domu (32 m<sup>2</sup>)**  
**320 000 Kč**

### E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

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 1765/09-31 ze dne 8.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na **LV č. 128** pro k.ú. Petřkovice u Ostravy, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

### Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti  $\frac{1}{4}$  na nemovitostech zapsané na **LV č. 128**, a to:

- rodinný dům č.p. 179 na pozemku parc.č. 33,
- pozemek parc.č. 33, o výměře 439 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří

### Nákladová cena staveb po opotřebení

#### 1. Budovy

1.1. Jihozápadní část ( $\frac{1}{4}$ ) rodinného domu č.p. 179	Kč	224 300
---	----	---------

<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>224 300</b>
------------------	-----------	----------------

<b>Stavba po opotřebení celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>224 300</b>
------------------------------------	-----------	----------------

Spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{4}$ na pozemku parc.č. 33	Kč	54 875
---	----	--------

<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>279 175</b>
---------------	-----------	----------------

<b>Srovnávací hodnota</b>	<b>Kč</b>	<b>320 000</b>
---------------------------	-----------	----------------

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, umístění nemovitosti v atraktivní lokalitě s dobrou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti, avšak zejména vzhledem ke zhoršenému stavu oceňované části nemovitosti bez jakékoliv údržby, odhaduji obvyklou cenu této jihozápadní čtvrtiny rodinného domu ve výši:

**300 000 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 297-2727/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 17.12.2009