

Znalecký posudek č. 305-3045/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 60 na pozemku parc.č. 129 a pozemek parc.č. 129.

Obec: Třebom

č.p. 60

Okres: Opava

PSČ 747 25

Katastrální území: Třebom

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Opavě

Identifikační kód: 770205



Vlastník nemovitostí: Gřivačová Marie

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 30.12.2010

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

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

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

V Ostravě dne 30.12.2010

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
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1983/09-59 ze dne 30.9.2010
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1983/09-59 ze dne 30.9.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 155 pro k.ú. Třebom, obec Třebom, okr. Opava.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit **nemovitosti** zapsané na **LV č. 155**, a to:

- rodinný dům č.p. 60 na pozemku parc. č. 129,
- pozemek parc.č. 129, o výměře 326 m² – zastavěná plocha a nádvoří,

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, 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 5.11.2010 od 10.30.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: majitelka nemovitostí Marie Gřívačová, vykonavatel soudního exekutora Radim Lokša, soudní znalec a odhadce nemovitostí Ing. František Vlček.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí LV č. 155 pro k.ú. Třebom, obec Třebom, vyhotovený dálkovým přístupem dne 21.9.2010

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platné pro k.ú. Třebom, mapový list č. 4-8/1, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava v měřítku 1:2000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 5.11.2010

údaje a výměry 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

Oceňovaný rodinný dům č.p. 60 se nachází při hlavní průjezdné komunikaci v obci Třebom (208 obyvatel), která se nachází severovýchodním směrem od Opavy ve vzdálenosti cca 24 km, ve vzdálenosti cca 1,5 km od státní hranice ČR s Polskem. Oceňovaná nemovitost se nachází v původní zástavbě centrální části obce, v katastrálním území Třebom, obec Třebom, okres Opava. Obecní úřad se nachází ve vzdálenosti 500 m, autobusová stanice meziměstské hromadné dopravy a základní služby jsou ve vzdálenosti do 200 m. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/46 zajišťující spojení mezi Opavou a polskou Raciborzí se nachází ve vzdálenosti cca 4 km. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu málo atraktivní.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Výměra oceňovaného pozemku je **326 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí cca **70 m²**. V domě se nachází jedna bytová jednotka o **dispoziční velikosti 2+1** (celková obytná plocha je **49 m²**).

Údaje o oceňované budově

Oceňovaný dům je situován jako samostatně stojící v centrální části obce Třebom. Ke dni ocenění je rodinný dům obýván povinnou Marií Gřívačovou k bydlení. Odborným odhadem byl dům postaven koncem 19. století, pro účely ocenění je uvažován rok 1890. V průběhu užívání byly některé prvky domu vyměněny či rekonstruovány, avšak celková rekonstrukce domu nebyla provedena.

Dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. 129, který je zastavěn rodinným domem a rovněž tvoří plochu přílehlého nádvoří. Přístup a příjezd je možný ze severovýchodní strany z veřejné komunikace. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Rodinný dům je napojen na elektro, veřejný vodovod a kanalizaci. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Dům je vytápěn lokálními kamny na tuhá paliva. 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. 60

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 60

Jedná se o stavbu rodinného domu, který je jednopodlažní, nepodsklepený s neupraveným půdním prostorem. V 1.NP se nachází bytová jednotka o dispoziční velikosti 2+1 (obývací pokoj s kuchyní, pokoj, koupelna s WC a předsíň).

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Rodinný dům má kamenné základy bez izolace proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Střecha je sedlová s živičnou krytinou IPA, v části se nachází pouze lepenka. Stropní konstrukce jsou dřevěné s podhledem. Fasádu tvoří vápenné omítky, které jsou z velké části opadané, obvodové zdivo půdního prostoru je obíjené dřevěnými prkny. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v soc. zázemí je proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou kryty koberci, v soc. zázemí je keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné, okna jsou dřevěná špaletová. Rodinný dům je napojen na elektro, veřejný vodovod a kanalizaci. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Dům je vytápěn lokálními kamny na tuhá paliva. V koupelně se nachází vana a umývadlo, WC je splachovací s nádržkou. Dle dostupných informací byl rodinný dům postaven na konci 19. Století. V průběhu užívání byly některé prvky domu vyměněny či rekonstruovány, avšak celková rekonstrukce domu nebyla provedena. Z východní strany k rodinnému domu přiléhá hospodářská část, která je již z velké části zdemolována, zbyly pouze části svislých konstrukcí. Dům je celkově ve zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou, kdy konstrukční prvky jsou opotřebené a morálně zastaralé.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (70 m ²)	m ³	189.00
půda	m ³	197.75
Celkový obestavěný prostor	m ³	386.75

Počet nadzemních podlaží: 1**Bytové prostory 1. NP.**

obývací pokoj s kuchyňským koutem	m ²	29.84
pokoj	m ²	8.60
předsíň	m ²	7.20
koupelna s WC	m ²	3.25
VÝMĚRA CELKEM	m ²	48.89

Stáří budovy: 2010 - 1890 = 120 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 86 660.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (70 m²) Kč 674 800.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 761 460.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2010 Kč 1 180 263.00

Rok uvedení do provozu 1890

Plánovaná životnost roků 150

Opotřebení % 80.00

Cena k roku 2010 Kč 236 052.70

Zaokrouhlení Kč 47.30

Cena zaokrouhlená Kč 236 100.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 60 Kč 236 100.00

1. Budovy Kč 236 100.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 236 100.00

Stavby celkem Kč 236 100.00

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: Třebom

Katastrální území: Třebom

Směrná cena pozemků byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 200 do 400 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
129	326	zastavěná plocha a nádvoří	v LV neuvedeno

Výměra pozemků celkem **m² 236.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 236.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 250.00

Výchozí cena pozemku **Kč 59 000.00**

Pozemky celkem **Kč 59 000.00**

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 **poptávka nižší, než je nabídka**. 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 podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Třebom, okr. Opava	Zhoršený	70 m ²	425 000	2010
			6 071	
Rodinný dům, Oldřišov, okr. Opava	Zhoršený	150 m ²	540 000	2010
			3 600	
Rodinný dům, Štěpánkovice, okr. Opava	Zhoršený	100m ²	586 500	2010
			5 865	
Rodinný dům, Štítina, okr. Opava	Průměrný	155 m ²	660 000	2010
			4 258	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s uvedenými rodinnými domy situovanými v obdobné lokalitě severním směrem od města Opava. Vybavením a umístěním se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Oceňovaný rodinný dům je umístěn v málo atraktivní lokalitě, v centrální části obce Třebom, v katastrálním území Třebom.

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 400 000 do 600 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů, s ohledem na zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu, a vzhledem k menší užitné ploše rodinného domu a menší výměře přilehlého pozemku odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu pod dolní hranici uvedeného rozmezí, a to na částku ve výši:

5 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu rodinného domu (49 m²)

tj. celkem 245 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

Zástavní právo smluvní ve výši 252 000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitostí

- 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 1983/09-59 ze dne 30.9.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 155 pro k.ú. Třebom, obec Třebom, okr. Opava.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit **nemovitosti** zapsané na **LV č. 155**, a to:

- rodinný dům č.p. 60 na pozemku parc. č. 129,
- pozemek parc.č. 129, o výměře 326 m² – zastavěná plocha a nádvoří,

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 60	Kč	236 100
Stavby po opotřebení celkem	Kč	236 100
Pozemky	Kč	59 000
Celkem	Kč	295 100
Srovnávací hodnota	Kč	245 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu, průměrné dopravní napojení a umístění v málo atraktivní lokalitě, v obci Třebom, okr. Opava, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to:

250 000 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 305-3045/10 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 30.12.2010