

Znalecký posudek č. 81-2821/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 138 na pozemku parc.č. St. 180/1 a **pozemky parc.č. St. 180/1 a 1964.**

Ulice: Komenského	č.p. 138
Obec: Čechy pod Kosířem	Okres: Prostějov
Katastrální území: Čechy pod Kosířem	PSČ 798 58
Sídlo katastr. úřadu v Prostějově	Kraj: Olomoucký kraj
Identifikační kód: 739057	



Vlastník staveb a pozemků:

SJM Tulej Roman a Tulejová Jolana

Objednavatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 1.4.2010.

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 1.4.2010

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
B. 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 3649/08-75 ze dne 22.2.2010
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánec a výřez z leteckého snímku
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3649/08-75 ze dne 22.2.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 665 pro k.ú. Čechy pod Kosířem, obec Čechy pod Kosířem.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 665**, a to:

- rodinný dům č.p. 138 na pozemku parc. č. St. 180/1
- pozemek parc.č. St. 180/1, o výměře 169 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1964, o výměře 20 m² – zahrada

2. 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 10.3.2010 od 10:00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: povinný pí. Tulejová, vykonavatel soudního exekutora p. Naivert.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Čechy pod Kosířem, obec Čechy pod Kosířem, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 8.1.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Čechy pod Kosířem

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořizená znalcem dne 10.3.2010

informace 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 se nachází ve východní části obce Čechy pod Kosířem (1 040 obyvatel), v katastrálním území Čechy pod Kosířem, v okrese Prostějov, při místní veřejné komunikaci ul. Komenského. Oceňovaná nemovitost je umístěna ve vzdálenosti cca 500 m od centra obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, škola, pošta, zdravotnické zařízení). Správní centrum město Prostějov se nachází ve vzdálenosti 12 km. Stavba se nachází v lokalitě se špatnou dopravní dostupností. V obci se nachází autobusová zastávka meziměstské MHD. Napojení na rychlostní komunikaci R46 spojující města Brno, Prostějov a Olomouc je možné ve vzdálenosti 12 km. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu málo atraktivní v rámci okresu Prostějov.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemků je **189 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **103 m²**. **Obytná plocha** rodinného domu činí **87 m²**.

Údaje o oceňované budově

Oceňovaný dům je situován v zástavbě rodinných domů ve východní části obce Čechy pod Kosířem. Dům byl postaven na začátku 20. století a během jeho životnosti nebyla provedena žádná zásadní rekonstrukce. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 180/1, který je zastavěn rodinným domem a rovněž tvoří dvorní plochy. Přístup a příjezd k domu je možný z východní strany z veřejné komunikace. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Dům se ke dni ocenění nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou. Stavební prvky jsou fyzicky i morálně opotřebené. Negativní vliv na cenu má také malá výměra přilehlého pozemku.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 665 jsou ve vlastnictví SJM Tuleje Romana a Tulejové Jolany. Ke dni ocenění je rodinný dům využíván vlastníky k bydlení. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě: elektro, vodu, kanalizaci i plyn. Zdrojem tepla jsou plynové kamna a lokální kamna na tuhá paliva.

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. 138

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 138

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům, který svojí jižní štítovou stěnou přiléhá k sousednímu rodinnému domu. Dům má jedno nadzemní podlaží a částečně obytné podkroví. V 1.NP se nachází 3 pokoje, kuchyň, chodba a koupelna, v podkroví pak 2 pokoje a půdní prostor.

Dům je založen na kamenných základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Střecha je sedlová, krytá vlnitými osinkocementovými šablonami. Stropy jsou dřevěné trámové s podhledem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V koupelně je proveden keramický obklad. Podlahy jsou dřevěné, kryté kobercí a PVC. Okna jsou dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné náplňové, některé jsou prosklené. V koupelně se nachází vana a WC. 1. NP je s podkrovím spojeno venkovním dřevěným schodištěm. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě: elektro, vodu, kanalizaci i plyn. Zdrojem tepla jsou plynové kamna a lokální kamna na tuhá paliva. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou, kdy konstrukčních prvky jsou fyzicky i morálně zastaralé a značně opotřebené.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.nadzemní podlaží (103 m ²)	m ³	257.50
podkroví (49 m ²)	m ³	178.85
půda	m ³	184.05
Celkový obestavěný prostor	m ³	620.40

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2010 - 1900 = 110 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 127 514.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (103 m²) Kč 1 239 090.00

Výchozí cena podkroví (49 m²) Kč 530 670.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 897 274.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2010 Kč 2 940 774.70

Rok uvedení do provozu 1900

Plánovaná životnost roků 150

Opotřebení % 80.00

Cena k roku 2010 Kč 588 154.94

Zaokrouhlení Kč -54.94

Cena zaokrouhlená Kč 588 100.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 138 Kč 588 100.00

1. Budovy Kč 588 100.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 588 100.00

Stavby celkem Kč 588 100.00

B. 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: Čechy pod Kosířem

Katastrální území: Čechy pod Kosířem

Vlastník stavby:

SJM Tulej Roman a Tulejová Jolana

Vlastník pozemku:

SJM Tulej Roman a Tulejová Jolana

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 180/1	169	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
1964	20	ostatní plocha	

Výměra pozemků celkem **m² 189.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	189.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	300.00
Výchozí cena pozemku	Kč	56 700.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč 56 700.00**

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 vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, vybavení, způsobu využití a vzhledem k jejímu stavebně-technickému stavu, 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 podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Čechy pod Kosífem, okr. Prostějov	Zhoršený	100 m ²	513 000	2010
			5 130	
Rodinný dům, Stařechovice, okr. Prostějov	Zhoršený	120 m ²	693 000	2010
			5 775	
Rodinný dům, Víceměřice, okr. Prostějov	Zhoršený	100 m ²	552 500	2010
			5 525	
Rodinný dům, Myslejovice, okr. Prostějov	Zhoršený	100 m ²	585 000	2010
			5 850	
Rodinný dům, Vrbátky, okr. Prostějov	Zhoršený	110 m ²	540 000	2010
			4 910	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se v okrese Prostějov. Vybavením se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okresu Prostějov jedná o málo

atraktivní lokalitu se špatnou dopravní dostupností vůči větším městům a 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, obdobné velikosti v rozmezí od 400 000 až 600 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, zejména však s ohledem na zhoršený stav rodinného domu, malou výměru přilehlého pozemku, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného mírně nižší než je uvedené rozmezí, a to ve výši:

4 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (87 m²)

tj. celkem 348 000 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 3649/08-75 ze dne 22.2.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 665 pro k.ú. Čechy pod Kosířem, obec Čechy pod Kosířem.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 665**, a to:

- rodinný dům č.p. 138 na pozemku parc. č. St. 180/1
- pozemek parc.č. St. 180/1, o výměře 169 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1964, o výměře 20 m² – zahrada

Nákladová cena

1. Budovy

1.1. Rodinný dům	Kč	588 100
------------------	----	---------

1. Budovy	Kč	588 100
------------------	-----------	----------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	588 100
-----------------------------	----	---------

Pozemky	Kč	56 700
---------	----	--------

Celkem	Kč	544 800
---------------	-----------	----------------

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	350 000
--------------------------------------	----	---------

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, zhoršený stavebně-technický stav objektu se zanedbanou údržbou, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, a to:

350 000 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 81-2821/10 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 1.4.2010