

EX

1721/10

MIROSLAV HAVLÍK – znalecká kancelář
oceňování nemovitostí, oceňování věcí movitých, oceňování nemovitostí pro bankovní účely
IČO 14523621, DIČ CZ501030164

ZNALECKÝ POSUDEK



kancelář
mobilní

494 534 135
602 845 045



Javornická 1501
516 01 Rychnov nad Kněžnou
E-mail: miroslav.havlik@wo.cz

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5537 – 68/11

o ceně obvyklé rodinného domu čp. 316 v Litomyšli, okres Svitavy

Objednatel posudku:

**Paní
Mgr. Pavla Fučíková
Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava – Mariánské Hory**

Účel posudku:

zjištění ceny pro potřebu
exekučního řízení

Posudek vypracoval:

Miroslav Havlík
Javornická 1501
516 01 Rychnov nad Kněžnou

Znalecký posudek obsahuje celkem 10 stran, z toho 5 stran příloh. Je vypracován ve čtyřech vyhotoveních. Tři vyhotovení jsou předávána žadateli o ocenění a jedno vyhotovení je uloženo u znalce.

VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

Znalecký úkol:

Dle Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové, Exekutorský úřad Ostrava, je úkolem znalce podat písemně do 30 dnů od doručení vyrozumění o právní moci usnesení 3x znalecký posudek o ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 1939 v k. ú. a obci Litomyšl, okres Svitavy, ve vlastnictví paní Dagmar Hruškové. Má být stanovena cena obvyklá dle § 2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb.. Dále mají být oceněna práva a závady vážnoucí na oceňovaných nemovitostech.

Prohlídka a zaměření nemovitostí:

Oceňované nemovitosti jsem osobně prohlédl a zaměřil dne 18.5.2011 za přítomnosti manželů Hruškových. Účelem posudku je zjištění ceny nemovitostí pro potřebu exekučního řízení.

Ocenění je provedeno dle stavu ke dni prohlídky.

Podklady:

- usnesení sp. zn. 024 EX 1721/10-79 ze dne 19.4.2011
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dne 19.4.2011 dálkovým přístupem, obsahuje výpis z LV č. 1939
- kopie katastrální mapy vyhotovená dne 10.2.2011 Katastrálním úřadem ve Svitavách pod zak.č. PÚ 601/2011
- fotodokumentace
- prohlídka a zaměření na místě
- informace poskytnuté účastníky místního šetření.

Stručný popis nemovitostí:

Oceňované nemovitosti se nacházejí v katastrálním území a obci Litomyšl, okres Svitavy. Jsou lokalizovány v okrajové části zastavěného území města, v ulici Zahájská, v zóně rodinných domů. Přístup z veřejné zpevněné komunikace. Je provedeno napojení na veřejný rozvod el. energie, vody, kanalizace a plynu. Dle sdělení paní D. Hruškové nebylo v domě provedeno měření objemové koncentrace radonu ve vzduchu obytných místností.

Předmětem ocenění je rodinný dům (čp. 316), vedlejší stavba (sklad zahradního náčiní), venkovní úpravy (přípojka elektro, vody, kanalizace a plynu, pilíř HUP, zpevněné plochy, oplocení, venkovní schody), pozemky (stavební) a trvalé porosty.

Rodinný dům je umístěn samostatně na vlastním pozemku parcel. č. st. 2858. Jedná se o přízemní objekt s podsklepením a podkrovím. Obsahuje jednu bytovou jednotku s úplným příslušenstvím. Je užíván od kolaudace v roce 1987. V průběhu užívání byla prováděna běžná údržba.

Objekt je uložen na základových pasech s hydroizolací, obvodové zdivo cihelné tl. 450 mm, příčky zděné, stropy nad 1. PP a 1. NP tvrdé MIAKO s rovným podhledem, v podkroví dřevěné s rovným podhledem, krov dřevěný sedlový vázaný, krytina tašková, klempířské úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné štukované, fasáda břizolitová škrabaná, obklad soklu fasádními pásky, vnitřní obklady keramické v kuchyni, koupelnách, WC a prádelně, schody ze sklepa teracové, do podkroví dřevěné na ocelové konstrukci, dveře dřevěné dýhované v ocelových zárubních, okna plastová s izolačním dvojsklem a dřevěná zdvojená, podlahy obytných místností dřevotřískové a textilní, podlahy ostatních místností z keramických dlaždic, vytápění ústřední teplovodní, plynový kotel, ocelové radiátory, el. instalace 230/400 V s jističi, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody v pozinkovaném potrubí, ohřev TUV v plynovém ohřívači 160 l, kanalizace plastová a litinová z kuchyně, koupelen, WC, prádelny a kotelny, el. sporák, kuchyňská linka, odsavač par, myčka, 2x ocelová vana, 2x sprchový kout, 3x umývadlo, 2x WC mísa.

V 1. PP se nachází chodba se schodištěm, garáž, dílna, sklep na potraviny, kotelna, prádelna

a sklep na ovoce a zeleninu.

V 1. NP se nachází zádveří, chodba se schodištěm, ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna a WC.

V podkroví se nachází chodba se schodištěm, 3x pokoj, koupelna s WC a šatna.

Technický stav objektu lze hodnotit jako průměrný, odpovídá stáří a způsobu užívání, zjevné závady mající vliv na životnost nebyly zjištěny.

Samostatně na pozemku parcel. č. st. 2859 se nachází sklad zahradního náčiní. Jedná se o zděný objekt, přízemní, s částečným podsklepením, bez podkroví, pořízený v roce 1987. Obsahuje 2x skladovou místnost a otevřený přístřešek. Průměrný technický stav.

Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předložených podkladů je vlastníkem oceňovaných nemovitostí občan:

H r u š k o v á

Dagmar

(RČ 536121/004)

Způsob ocenění nemovitostí:

Stanovení ceny obvyklé se provede podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zák. č. 121/2000 Sb., zák. č. 237/2004 Sb. a zák. č. 257/2004 Sb..

Obvyklá (obecná, tržní) cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době dosáhnout. 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 rozumí např. stav tísně kupujícího nebo prodávajícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.




Obvyklou cenu nelze vypočítat matematickými postupy. Při její tvorbě se vychází ze stanovení ceny pomocnými metodami, kterými je věcná, výnosová a porovnávací hodnota.

V daném případě, kdy se jedná o stanovení obvyklé ceny pro účely exekučního prodeje nemovitostí, se jako nejvhodnější a dostačující způsob zjištění obvyklé ceny jeví porovnávací hodnota, která je založena na vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou v níž jsou umístěny. Toto srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s místními realitními kancelářemi a nabídkových cen v internetové databázi. Výsledkem je odhadovaná prodejní cena se zohledněním aktuální situace na trhu srovnatelných nemovitostí.

P O S U D E K - vlastní ocenění:

A) Obvyklá cena

Při stanovení obvyklé ceny vycházím z provedené analýzy trhu založené na vyhodnocení aktuální nabídky místních realitních kanceláří a internetové inzerce. Rodinné domy srovnatelných parametrů jako oceňované nemovitosti jsou v daném městě velmi dobře obchodovatelné, pokud požadovaná cena respektuje reálné vlastnosti prodáváných nemovitostí. Pro porovnání uvádím několik nemovitostí nabízených k prodeji realitními kancelářemi REALITY - ODHADY s.r.o. Česká Třebová, BART REALITY s.r.o. Brno a ARTOSS realitní kancelář Litomyšl:

Objekt č. 1		Nabídka		Nabídková cena		Foto 
RD v Litomyšli		06/2011		2.000.000,- Kč		
PP/NP/podkr.	1/1/1	Pořízen	1966	pozemky	872 m ²	
BJ	1 x 1+5	Opotř.	před. rekonstr.	přístup	veř. zpev. kom.	
UP	150 m ²	Tech.stav	průměrný	sítě	elektro, voda, kanalizace, plyn	
Objekt č. 2		Nabídka		Nabídková cena		Foto 
RD v Litomyšli		06/2011		4.799.000,- Kč		
PP/NP/podkr.	0/2/1	Pořízen	starší	pozemky	1.642 m ²	
BJ	3 x 1+0, 1+1, 1+2	Opotř.	v rekonstr.	přístup	veř. zpev. kom.	
UP	120 m ²	Tech.stav	průměrný	sítě	elektro, voda, kanalizace, plyn	
Objekt č. 3		Nabídka		Nabídková cena		Foto 
RD v Litomyšli		06/2011		2.998.000,- Kč		
PP/NP/podkr.	1/1/1	Pořízen	starší	pozemky	200 m ²	
BJ	2 x 1+3, 1+4	Opotř.	po část. rekonstr.	přístup	veř. zpev. kom.	
UP	224 m ²	Tech.stav	průměrný	sítě	elektro, voda, kanalizace, plyn	

Oceňovaný rodinný dům vykazuje nejvíce shodných znaků s porovnávanou nemovitostí č. 3. Oproti ní má však menší užitnou plochu. Naopak je mladší, moderněji řešený, výměra pozemků je výrazně větší. Výhodou je i dobrá dostupnost centra a umístění RD v dostatečné vzdálenosti od frekventované komunikace. Porovnávaný RD je řadový krajní.

Na základě shora uvedených důvodů se domnívám, že obvyklá cena rodinného domu čp. 316 na pozemku parcel. č. st. 2858 a pozemků parcel. č. st. 2858, 2859, 238/1 a 238/4 včetně součástí a příslušenství v k. ú. a obec Litomyšl, okres Svitavy činí:

3.000.000,- Kč

B) Cena práv a závad

V předloženém výpisu u katastru nemovitostí v části B1 nejsou zapsána žádná práva, v části C jsou zapsána následující omezení vlastnického práva:

1) Nařízení exekuce dle Usnesení Okresního soudu ve Svitavách č.j. 9EXE 364/2010-12 ze dne 19.5.2010. Právní moc ke dni 13.8.2010.

2) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti dle Usnesení Okresního soudu ve Svitavách č. 9 EXE 364/2010-12 ze dne 19.5.2010.

- 3) Nařízení exekuce dle Usnesení Okresního soudu ve Svitavách č.j. 9EXE 594/2010-13 ze dne 28.7.2010. Právní moc ke dni 22.10.2010.
- 4) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti dle Usnesení Okresního soudu ve Svitavách č. 9 EXE 594/2010-13 ze dne 28.7.2010.
- 5) Zástavní právo smluvní pro manž. Kornfeilovi dle Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 27.10.2006, právní účinky ke dni 30.10.2006
- 6) Zástavní právo smluvní pro manž. Kornfeilovi dle Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 27.10.2006, právní účinky ke dni 30.10.2006

Tato omezení nejsou zohledněna v obvyklé ceně. Dle sdělení paní D. Hruškové nevážnou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závady ani práva, nemovitosti nebyly a nejsou pronajaty.

Závěr:

- A) cena obvyklá činí **3.000.000,- Kč**
 B) cena práv a závad činí **0,- Kč**

Znalecký posudek vypracoval dne 14.6.2011



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové dne 22.9.1986 a 29.7.1996 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a věci movitých a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavební odvětví různá a stavební konstrukce, č.j. Spr. 1957/86, 1114/91 a 2598/96.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5537 – 68/11 znaleckého deníku.
 Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

MIROSLAV HAVLÍK
 znalecká kancelář
 Javornická 1501
 516 01 Rychnov nad Kněžnou
 IČO 145 23 621 DIČ CZ501030164