

Znalecký posudek č. 250-3295/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na rodinném domě č.p. 114 na pozemku parc.č. 468 a na pozemcích parc.č. 468 a 469

Obec: Nový Jičín

č.p. 114

Okres: Nový Jičín

PSČ 741 01

Katastrální území: Bludovice u Nového Jičína

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně

Identifikační kód: 605832



Vlastník stavby a pozemků:

Černochová Petra

podíl: ½

Kráčmar Lukáš

podíl: ½

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 26.10.2011

Vypracoval:

Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.2.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 26.10.2011

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	8
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	10
E. Omezení vlastnických práv	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	12

Znalecká doložka

Přílohy

- Usnesení č.j. 024 EX 3512/09-68 ze dne 13.5.2011
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Situační plánec a výřez z leteckého snímku
- Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3512/09-68 ze dne 13.5.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 424 pro k.ú. Bludovice u Nového Jičína, obec Nový Jičín.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 424**, a to:

- rodinný dům č.p. 114 na pozemku parc. č. 468
- pozemek parc.č. 468, o výměře 114 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 469, o výměře 505 m² – zahrada

2. 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 12.7.2011 od 9.00. Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled, ocenění bylo provedeno dle dohledané projektové dokumentace.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bludovice u Nového Jičína, obec Nový Jičín, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 10.5.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Bludovice u Nového Jičína, mapový list č. NOVÝ JIČÍN 6-4/14, v měřítku 1:1000, ze dne 30.9.2009

3. Ostatní podklady

- Kupní smlouva ze dne 6.4.2007
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 10.12.1984
- Projektová dokumentace z roku 1980
- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 12.7.2011
- 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 č.p. 114 se nachází v jižní části města Nový Jičín (26 500 obyvatel), v místní části Bludovice. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Centrum města, kde se nachází úplná občanská vybavenost a služby (úřad, škola, obchod, pošta, zdravotnické zařízení, atd.), je vzdáleno cca 3 km severním směrem. Objekt se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností. V místní části se nachází autobusová zastávka meziměstské dopravy, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/57, spojující města Opava, Nový Jičín a Valašské Meziříčí, je možné ve vzdálenosti cca 500 m. V rámci města Nový Jičín a jeho okolí se z hlediska individuálního bydlení jedná o atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná velikost pozemků je **649 m²**.

Zastavěná plocha rodinným domem je **138 m²**.

Užitná plocha rodinného domu činí **241 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Stavba původního rodinného domu byla započata v roce 1975. V roce 1984 došlo ke změně stavebního povolení, kdy během výstavby byla změněna dispozice a účel užívání stavby. V roce 1984 byla stavba kolaudována jako školící a ubytovací středisko. Ke dni ocenění je objekt bez využití a chátrá. Dům se nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu bez jakékoliv údržby.

V katastru nemovitostí je objekt vedený jako rodinný dům, což neodpovídá skutečnosti, kdy byla stavba užívána jako školící a ubytovací středisko.

Oceňovaná stavba je napojena na veřejnou elektrickou a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění a ohřev vody pravděpodobně zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT.

Tvar pozemku okolní zahrady, pozemek se nachází ve svažitém terénu s orientací na západ. Pozemek zahrady je v neudržovaném stavu, porostlý náletovým porostem. Příjezd a přístup k domu je možný ze západní strany z veřejné komunikace.

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. Budova školícího střediska č.p. 114

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Budova školícího střediska č.p. 114

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům se třemi nadzemními podlažími.

Dům je založen na betonových základech s izolací proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z tvárnice tl. do 45 cm. Střecha je plochá krytá živičnou krytinou (IPA) a lepenkou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce tvoří betonové desky. Schody do 2.NP a 3.NP jsou dřevěné. Vstupní předsazené schodiště je betonové. Fasádu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu v kombinaci s dřevěným obkladem. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v některých místnostech je proveden dřevěný obklad. V kuchyni a hygienických zařízeních je pravděpodobně proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté PVC nebo keramickou dlažbou. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné náplňové. Vstupní dveře jsou prosklené. Vrata do garáže jsou kovová s dřevěnou výplní.

Oceňovaná stavba je napojena na veřejnou elektrickou a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění a ohřev vody pravděpodobně zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT.

Ke dni ocenění je objekt bez využití a chátrá. Dům se nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu bez jakékoliv údržby.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (138 m ²)	m ³	414.00
2.nadzemní podlaží (140 m ²)	m ³	420.00
3.nadzemní podlaží (51 m ²)	m ³	153.00
Celkový obestavěný prostor	m³	987.00

Počet nadzemních podlaží: 3**Bytové prostory****1. NP.**

vstup	m ²	2.75
hala	m ²	28.20
pokoj	m ²	7.20
sklad	m ²	28.60
pokoj	m ²	12.80
sklad	m ²	10.83
chodba	m ²	5.60
chodba	m ²	5.19
WC	m ²	3.00
úklidová místnost	m ²	3.45

Výměra 1. NP.

m²	107.62
----------------------	---------------

2. NP

kabinet	m ²	18.00
učebna	m ²	44.70
pokoj	m ²	9.90
kuchyň	m ²	10.40
chodba	m ²	9.36
WC	m ²	0.95
WC	m ²	1.38
koupelna	m ²	8.42

Výměra 2. NP

m²	103.11
----------------------	---------------

3. NP

pokoj	m ²	13.20
pokoj	m ²	8.60
chodba	m ²	7.00
sprcha	m ²	1.40

Výměra 3. NP

m²	30.20
----------------------	--------------

VÝMĚRA CELKEM

m²	240.93
----------------------	---------------

Stáří budovy: 2011 - 1975 = 36 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	158 700.00
----------------------------------	----	------------

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (138 m ²)	Kč	1 458 660.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (140 m ²)	Kč	1 479 800.00

Výchozí cena 3.nadzemního podlaží (51 m ²)	Kč	<u>539 070.00</u>
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	3 636 230.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	5 563 431.90
Rok uvedení do provozu		1975
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	40.00
Cena k roku 2011	Kč	3 338 059.14
Zaokrouhlení	Kč	40.86
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>3 338 100.00</u>
Rekapitulace		
1.1. Budova školícího střediska č.p. 114	Kč	<u>3 338 100.00</u>
1. Budovy	Kč	<u>3 338 100.00</u>
Rekapitulace nákladových cen		
1. Budovy		
1. Budovy	Kč	<u>3 338 100.00</u>
Stavby celkem	Kč	<u>3 338 100.00</u>

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: Nový Jičín

Katastrální území: Bludovice u Nového Jičína

Vlastník staveb a pozemků:

Černochová Petra

podíl: ½

Kráčmar Lukáš

podíl: ½

Výpočet ceny

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 500 do 800 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena
468	144	zastavěná plocha a nádvoří	500 Kč	72 000 Kč
469	505	zahrada	500 Kč	252 500 Kč

Výměra pozemků celkem **m²** **649**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 649

Směrná cena pozemku Kč/m² 500

Výchozí cena pozemku **Kč** **324 500**

Pozemky celkem (po zaokrouhlení) **Kč** **325 000**

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.

Budova je s ohledem na umístění a charakter hodnocena jako rodinný dům, což nejlépe odpovídá charakteru, uspořádání a možnému využití objektu s ohledem na umístění. Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **nabídka je srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k velikosti a dispozici domu, jeho mírně zhoršenému stavu a zanedbanému stavu okolní zahrady, 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, Hodslavice, okr. Nový Jičín	Průměrný	195 m ²	2 300 000	2011
			11 795	
Rodinný dům, Libhošť, okr. Nový Jičín	Průměrný	240 m ²	2 900 000	2011
			12 083	
Rodinný dům, Nový Jičín-Lamberk, okr. Nový Jičín	Průměrný	194 m ²	2 125 000	2011
			10 954	
Rodinný dům, Libhošť, okr. Nový Jičín	Průměrný	200 m ²	2 720 000	2011
			13 600	
Rodinný dům, Nový Jičín, okr. Nový Jičín	Průměrný	200 m ²	2 300 000	2011
			11 500	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okolí města Nový Jičín. Vybavením a stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální

bydlení se v rámci okresu jedná o atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností vůči větším městům.

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 průměru od 2 300 000 do 2 700 000 Kč. Vzhledem k mírně zhoršenému stavu objektu a zanedbanému stavu okolní zahrady uvažují se srovnatelnou hodnotou pod dolní hranici uvedeného rozmezí.

Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu objektu včetně pozemků s nimi ve funkčním celku na částku ve výši:

9 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu objektu (241 m²)

tj. celkem 2 169 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo smluvní ve výši 2 870 000 Kč ve prospěch NASH FINANCE LTD.

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 nezávnou 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 3512/09-68 ze dne 13.5.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 424 pro k.ú. Bludovice u Nového Jičína, obec Nový Jičín.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 424**, a to:

- rodinný dům č.p. 114 na pozemku parc. č. 468
- pozemek parc.č. 468, o výměře 114 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 469, o výměře 505 m² – zahrada

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Budova školícího střediska č.p. 114

Kč 3 338 100

1. Budovy

Kč 3 338 100

Pozemky

Kč 325 000

Celkem

Kč 3 663 100

Srovnávací hodnota rodinného domu včetně pozemků

Kč 2 170 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav objektu, dobré dopravní napojení a umístění v atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí, tj. budovy č.p. 114 a pozemků zahrady, ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku

2 170 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ stanovuji na částku:

1 085 000 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 250-3295/11 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 26.10.2011