

1605-18/2012

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 192 včetně příslušenství a pozemků, v katastrálním území a obci Žabeň, evidovaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 93, Moravskoslezský kraj, okres Frýdek-Místek

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory
dne 03.05.2012

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitostí pro
prodej nemovitostí exekucním příkazem
povinných Milana Chobota a Evy Stružové,
podle stavu k datu 15.05.2012

Předpis pro ocenění:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
Oceňovací vyhláška číslo 3/2008 Sb. ve
znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášek
číslo 460/2009 Sb., 364/2010 Sb. a
číslo 387/2011 Sb.

Posudek vypracoval:

Ing. Luboslava Michnová
Stará Riviera 2067
738 02 Frýdek-Místek
tel. 558 432 162, 603 249 222



M. Michnová

Posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu, z toho 7 stran příloh a předává se objednavateli ve 3 vyhotoveních.

Ve Frýdku-Místku dne 20.05.2012

Podklady pro ocenění:

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví číslo 93, poskytnuto objednatelem posudku, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel provedení exekuce č.j. 024 EX 510/10 dne 3.5.2012
- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Žabeň v měřítku 1:1000, zajistil znalec dálkovým přístupem dne 16.5.2012,
- Usnesení Exekutorského úřadu Ostrava ze dne 3.5.2012, č.j. 024 EX 510/10-86 k ustanovení znalce
- Původní znalecký posudek číslo 1517-41/2009 ze dne 20.9.2009 a Dodatek číslo 1 ke znaleckému posudku číslo 1517-41/2009 ze dne 1.11.2010, obojí zpracovala Ing. Luboslava Michnová
- Usnesení Okresního soudu ve Frýdku-Místku o schválení dědické dohody ze dne 29.4.2008, č.j. 47 D-133/2008
- Mapa širších vztahů

Vlastníci nemovitostí dle předloženého LV ze dne 03.05.2012

LV č. 93 pro k.ú. Žabeň		kód 794139
1/2	Milan Chobot	540510/1185
1/2	Eva Stružová	615801/1409
bydliště Žabeň 192, 738 01 Frýdek-Místek		

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Prohlídka a místní šetření byly provedeny dne 15.05.2012 za účasti vlastníků nemovitostí, kteří podali další informace, potřebné pro zpracování ocenění.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 15.05.2012.

Stručný popis

Dle předloženého Usnesení č.j. 024 EX 510/10-86 je úkolem znalce ocenit nemovitosti cenou obvyklou a zvláště ocenit obvyklou cenou závalu vážnoucí na oceňovaných nemovitostech - věcné břemeno užívání pro paní Magdalenu Chobotovou. Výměry, popis, dispozice, konstrukce a vybavení jsou převzaty z původního posudku, doplněné o aktuální stav.

Popis

Oceňovaná nemovitost se nachází v k.ú. Žabeň, příjezd od Frýdku-Místku, za restaurací U Čápa odbočka doprava, po cca 200 m další odbočka doleva, 2. rodinný dům po pravé straně. Vzdálenost do centra obce cca 700 m, autobusová zastávka 500 m u restaurace U Čápa.

Rodinný dům se nachází v lokalitě stávajících rodinných domů, v blízkosti na dohled je pozemek, který je pronajatý provozovatelům kolotočů, na pozemku jsou odstaveny přes zimní období části zařízení lunaparku, přes den tam provádějí opravy zařízení a údržbu, čímž ruší obyvatele okolních rodinných domů hlukem. Inženýrské sítě: elektro, vodovod, tlaková kanalizace, která je poruchová, zemní plyn. V obci Žabeň je základní škola, obchody jsou ve Sviadnově, v dosahu kompletní služby ve městě Frýdek-Místek (12 km), nebo základní služby v obci Sviadnov, nebo v obci Paskov (3 km).

Dům obsahuje 1 bytovou jednotku o velikosti 4+1 se sociálním zařízením. Dům je napojen na všechny veřejné sítě včetně plynu.

Objekt je účelem užití určen k bydlení, jeho stáří je odvozeno z předložené dokumentace, byl postaven v roce 1971. jedná se o typový rodinný dům Okal, kde 1. nadzemní podlaží slouží převážně jako technické.

Budova splňuje podmínky stavebního zákona na užívání jako rodinný dům.

Vzhledem k tomu, že obestavěný prostor oceňovaného rodinného domu je menší než 1100 m², ocenění bude provedeno dle § 26 písmeno a porovnávacím způsobem. K rodinnému domu náleží jako příslušenství přípojka elektro, přípojka vody ze studny, vybírací jímka. Venkovní úpravy (příslušenství rodinného domu) jsou zahrnuty v ceně rodinného domu zjištěného porovnávacím způsobem. Na pozemku se nachází hospodářská budova a přístavba hospodářské budovy, nejsou evidované v katastru nemovitostí.

Ocenění dle vyhlášky číslo 387/2011 Sb:

1.1 Rodinný dům č.p. 192

1.1.1 Nález

Oceňovaný rodinný dům je postavený na pozemku p.č. 77/10, je nepodsklepený, pouze místnost s kotlem UT má sníženou podlahu, má 2 nadzemní podlaží s plochou střechou s mírným spádem. Jedná se samostatně stojící rodinný dům.

Dispozice:

1. nadzemní podlaží:

veranda, ve verandě WC, dále chodba se schodištěm, pokoj, prádelna, komora vedle schodiště, garáž, kotelna

2. nadzemní podlaží:

chodba, 3 pokoje, obývací pokoj, koupelna, kuchyňský kout, spíž, jídelna, balkon přístupný z obývacího pokoje a ložnice.

Konstrukce a vybavení:

Základy betonové, obvodové konstrukce zděné, v 1. nadzemním podlaží tloušťky 45 cm, ve 2. NP z plynosilikátových tvárníc tl. 30 cm, stropy betonové s omítaným povrchem, střecha plochá, s mírným spádem, s se škvárobetonovým násypem ve spádu, krytina svařovaná lepenka, klempířské konstrukce - žlaby, svody a parapety z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky břizolitové, keramické obklady v koupelně a v kuchyni, dveře hladké lakované, okna plastová 2 roky, podlahy obytných místností převažují PVC, pouze v obývacím pokoji plovoucí, podlahy v koupelně keramická, v kuchyni a jídelně PVC, ve sklepě převažuje beton, vytápění ústřední, kotel na tuhá paliva i na plyn, elektroinstalace světelný a motorový proud, pojistky, rozvod teplé a studené vody, zdroj teplé vody elektrický obojživelný bojler, vnitřní kanalizace - odkanalizování z kuchyně, WC a koupelny, vybavení kuchyně malá linka, plynový sporák, vybavení koupelny - vana, umývadlo, vybavení prádelny - obložená vana, ostatní vybavení - žádné.

Objekt je obyvatelný, nevyhovuje dnešním požadavkům na tepelnou pohodu (tl. zdiva 2. NP 30 cm, zateplení střechy škvárobetonový násyp).

Technický stav rodinného domu je průměrný až zhoršený, konstrukce a vybavení v původním stavu mimo plastová okna a plynofikace objektu včetně plynového kotle (11 let). V domě jsou trhliny ve stropní části 2. NP údajně vlivem poddolování, krytina, která byla narušena již v roce 2009 nebyla opravená, do objektu zatéká, na objektu jsou mapy po zatečení, veranda má poškozenou venkovní omítku, v kuchyni ve 2. NP je v rohu u stropu plíseň. Pro standardní bydlení by bylo nutné provést stavební úpravy, dům je vhodný k rekonstrukci. Vzhledem k

možnosti exekuce není prováděná ani zachovná údržba. Konstrukce a vybavení v domě stáří 41 roků (mimo okna a plynový kotel).

1.1.1.2 Výměry obestavěného prostoru

Část		Výměra
základní část	$10,68 \times 9,96 \times (0,08 + 2,16 + 0,30 + 2,65 + 0,20) + 10,68 \times 1,10 \times 1,0 + 5,10 \times 2,95 \times (0,08 + 0,98) =$	$601,05 \text{ m}^3$
veranda	$2,36 \times 4,58 \times 3,05 =$	$32,97 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor celkem		$634,02 \text{ m}^3$

1.1.3 Výpočet podlažnosti

Část		Výměra
1. NP	$10,68 \times 9,96 + 2,36 \times 4,58 =$	$117,18 \text{ m}^2$
2. NP		$117,18 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha celkem		$234,36 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha 1.NP		$117,18 \text{ m}^2$
Podlažnost		2,00

1.1.4 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti:	2012 - 1971 = 41 r.
Stavba po celk.rekonstrukci:	ne
Kraj:	Moravskoslezský
Oblast/obec/kategorie:	do 2000 obyv.

1.1.5 Výpočet indexu cenového porovnání

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
1 Situace na trhu nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,00
3 Vliv právních vztahů bez vlivu	II.	0,00

$$\text{Index trhu} = 1 + 0,00 = 1,000$$

1 Význam obce bez většího významu	I.	0,00
2 Poloha nemovitosti v obci centrální území obce	III.	0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí objekty pro bydlení	II.	0,00
4 Obchod, služby, kultura v okolí pouze obchod se základním sortimentem	II.	0,00
5 Školství a sport základní škola	II.	0,00
6 Zdravotnické zařízení žádné zdravotnické zařízení	I.	-0,03
7 Veřejná doprava omezené dopravní spojení	II.	0,00
8 Obyvatelstvo bezproblémové okolí	II.	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu	III.	0,00

bez vlivu		
11 Vlivy neuvedené	I.	-0,10
vlivy snižující cenu - poddolované území, neopravované trhliny na objektu		

$$\text{Index polohy} = 1 - 0,12 = 0,880$$

0 Typ stavby nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 ZP 1.NP - s plochou střechou	II.	CH
1 Druh stavby samostatný rodinný dům	III.	0,00
2 Provedení obvodových stěn zdivo cihelné nebo tvárnice	III.	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn méně jak 45 cm	I.	-0,02
4 Podlažnost hodnota více jak 1 do 2 včetně	II.	0,01
5 Napojení na veřejné sítě přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V.	0,08
6 Způsob vytápění stavby ústřední, etážové, dálkové	III.	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD úplné - standardní provedení	III.	0,00
8 Ostatní vybavení v RD bez dalšího vybavení	I.	0,00
9 Venkovní úpravy zanedbatelného rozsahu	I.	-0,05
10 Vedlejší stavby k RD bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II.	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stav. nad 800 m ² celkem	III.	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené bez vlivu na cenu	III.	0,00
13 Stavebně-technický stav stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších staveb. úprav) Koeficient s pro kategorii C činí 0,8	IV.	0,65

$$\text{Index konstrukce a vybavení} = (1 + 0,03) \times 0,65 \times 0,8 = 0,536$$

$$\text{Index cenového porovnání I} = 1,000 \times 0,880 \times 0,536 = 0,472$$

1.1.6 Ocenění (§ 26a)

Index. průměrná cena IPC (příloha č. 20a)	3.307,00 Kč/m ³
Index cenového porovnání I	x 0,472
Cena upravená CU	1.560,90 Kč/m ³
Výměra obestavěného prostoru	x 634,02 m ³
Zjištěná cena - rodinný dům č.p. 192	<u>989.641,82 Kč</u>

1.2 Hospodářská budova

1.2.1 Nález

Nepodsklepený objekt postavený na pozemku p.č. 77/3. Objekt slouží jako příslušenství

rodinného domu, převážně jako sklad a chov domácího zvířectva. Postaveno dle vyjádření majitelů v roce 1985. Objekt má jedno nadzemní podlaží s pultovou střechou s nízkým spádem.

Konstrukce a vybavení:

základy betonové, obvodové konstrukce zděné na tloušťku 30 cm, střecha - krov pultový, krytina svařovaná lepenka, klempířské konstrukce žlaby a svody z pozinkovaného plechu, strop tvoří konstrukci střechy, dřevěné trámký bez podhledu, omítky vápenné hladké, venkovní vápenné hladké, podlaha betonová, okna dřevěná, dveře náplňové, ostatní vybavení - elektroinstalace světelná. Obvodové konstrukce v tabulce konstrukce a vybavení hodnotím jako podstandard, trhlíny, popraskané zdivo.

Zastavěná plocha $8,35 \times 3,72 = 31,06 \text{ m}^2$, ocenění bude provedeno dle § 7 vyhlášky (zastavěná plocha větší než 25 m^2).

1.1.2.2 Výměry

Obestavěný prostor: $8,35 \times 3,72 \times (3,72 + 3,60) \times 0,50 = 113,69 \text{ m}^3$

1.2.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP
Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
Velikost podkrovi: střecha-krov neumožňuje zřít podkrovi

1.2.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,07100	100	1,00	0,07100
02 Obvodové stěny	P	0,31800	100	0,46	0,14628
03 Stropy	S	0,19800	100	1,00	0,19800
04 Krov	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytina	S	0,08100	100	1,00	0,08100
06 Klempířské konstrukce	S	0,01700	100	1,00	0,01700
07 Úpravy povrchů	S	0,06100	100	1,00	0,06100
08 Schodiště	S	0,00000	100	1,00	0,00000
09 Dveře	S	0,03000	100	1,00	0,03000
10 Okna	S	0,01100	100	1,00	0,01100
11 Podlahy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
12 Elektroinstalace	P	0,05800	100	0,46	0,02668

Koeficient vybavení stavby K_4 0,797

1.2.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2012 - 1985 = 27 r.
Předpokládaná životnost: 80 r.
Celkové opotřebení: $100 \% / 80 \text{ r.} \times 27 \text{ r.} = 33,75 \%$

1.2.6 Ocenění (§ 7)

Typ stavby "B" (příloha č. 8)	1.250,00 Kč/m ³
Koeficient za podkrovi	-
Základní cena ZC	1.250,00 Kč/m ³
Koeficienty:	
vybavení K_4	x 0,797
poloha K_5 (příloha č. 14, ostatní obce)	x 0,850
změna ceny K_1 (příloha č. 38, CZ-CC 1274)	x 2,103
prodejnost K_6 (příloha č. 39, FM do 1tis, sl.11)	x 1,538
Základní cena upravená ZCU	2.738,94 Kč/m ³

Obestavěný prostor	x 113,69 m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	311.390,09 Kč
Snížení o opotřebení 33,75 %	-105.094,16 Kč
Zjištěná cena - hospodářská budova	206.295,93 Kč

1.3 Přístavba hospodářské budovy

1.3.1 Nález

Na severovýchodní straně pozemku p.č. 77/3 je k hospodářské budově přistavěn objekt v roce 1995, slouží pro parkování automobilu, jeho skutečné využití při zamezení příjezdu z pozemku p.č. 77/14, který je jiného vlastníka, je možný pouze jako hospodářská budova, avšak bude potřeba vybudovat nový vstup. Přístavba tvoří jeden funkční celek, avšak se samostatným přístupem.

Konstrukce a vybavení:

základy betonové, obvodové konstrukce zděné na tloušťku 30 cm, střecha - krov pultový, krytina svařovaná lepenka, klempířské konstrukce žlaby a svody z pozinkovaného plechu, strop omítaný s rovným podhledem, střecha s mírným spádem, krytina svařovaná lepenka, omítky vápenné hladké, venkovní vápenné hladké, podlaha betonová, okna dřevěná, vrata otevíravá, ostatní vybavení - elektroinstalace světelná.

1.1.3.2 Výměry

Obestavěný prostor: $6,21 \times 4,45 \times (2,84 + 2,74) \times 0,50 = 77,10 \text{ m}^3$

1.3.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP
 Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
 Velikost podkrovní: střecha-krov neumožňuje zřídit podkrovní

1.3.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy	S	0,07100	100	1,00	0,07100
02 Obvodové stěny	S	0,31800	100	1,00	0,31800
03 Stropy	S	0,19800	100	1,00	0,19800
04 Krov	S	0,07300	100	1,00	0,07300
05 Krytina	S	0,08100	100	1,00	0,08100
06 Klempířské konstrukce	S	0,01700	100	1,00	0,01700
07 Úpravy povrchů	S	0,06100	100	1,00	0,06100
08 Schodiště	S	0,00000	100	1,00	0,00000
09 Dveře	Ch	0,03000	100	0,00	0,00000
10 Okna	S	0,01100	100	1,00	0,01100
11 Podlahy	S	0,08200	100	1,00	0,08200
12 Elektroinstalace	P	0,05800	100	0,46	0,02668

Koeficient vybavení stavby K_v 0,939

1.3.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2012 - 1995 = 17 r.
 Předpokládaná životnost: 80 r.
 Celkové opotřebení: $100 \% / 80 \text{ r.} \times 17 \text{ r.} = 21,25 \%$

1.3.6 Ocenění (§ 7)

Typ stavby "B" (příloha č. 8)	1.250,00 Kč/m ³
Koeficient za podkroví	-
Základní cena ZC	1.250,00 Kč/m ³
Koeficienty:	
vybavení K _v	x 0,939
poloha K _p (příloha č. 14, ostatní obce)	x 0,850
změna ceny K ₁ (příloha č. 38, CZ-CC 1274)	x 2,103
prodejnost K _p (příloha č. 39, FM do 1tis, sl.11)	x 1,538
Základní cena upravená ZCU	3.226,93 Kč/m ³
Obestavěný prostor	x 77,10 m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	248.796,30 Kč
Snížení o opotřebení 21,25 %	-52.869,21 Kč
Zjištěná cena - přístavba hospodář.budovy	195.927,09 Kč

1.4 Pozemek p.č. 77/10

Pozemek p.č. 77/10 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku je postaven rodinný dům č.p. 192.

Základní cena pozemku se stanoví podle § 28 odstavec "h" a vypočte se podle počtu obyvatel. Cena se upraví podle přílohy číslo 21 tabulky číslo 1, číslo položky 1.2.4 přírážkou 60 % za výhodnost umístění z hlediska bydlení, a přírážkou za napojení na plyn. Výsledná cena se násobí koeficientem K_i z přílohy číslo 38 a koeficientem K_p z přílohy číslo 39.

1.4.2 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Žabeň, 695 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. h) se stanovuje výpočtem.

Výpočet: $(35 + (\min(1.000 - 1.000) \times 0,007414)) \times 2,50 = 87,50 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
77/10	102 m ²	87,50	8.925,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
1.2 Výhodnost polohy s ohledem na účel užití			
1.2.4 v ostatních obcích		60 %	5.355,00 Kč
Základní cena po prvotní úpravě			14.280,00 Kč
2.11 Možnost napojení na plynovod		10 %	1.428,00 Kč
Základní cena upravená			15.708,00 Kč
Koeficient K _i (příloha č. 38, CZ-CC 111)		x 2,155	
Prodejnost K _p (příloha č. 39, FM do 1tis, sl.11)		x 1,538	
Zjištěná cena - pozemek p.č. 77/10			52.062,44 Kč

1.5 Pozemek p.č. 77/3

1.5.1 Nález

Pozemek p.č. 77/10 je evidován v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, ve skutečnosti se jedná o udržovanou zahradu.

Cena pozemků, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem, se stanoví podle § 28 odstavec 5, to je ocení se jako zastavěná plocha a násobí koeficientem 0,40.

1.5.2 Ocenění (§ 28 odst. 5)

Obec: Žabeň, 695 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. h) se stanovuje výpočtem.

Výpočet: $(35 + (\min(1.000 - 1.000) \times 0,007414)) \times 2,50 = 87,50 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
77/3	700 m ²	87,50	61.250,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
1.2 Výhodnost polohy s ohledem na účel užití			
1.2.4 v ostatních obcích			
		60 ‰	36.750,00 Kč
Základní cena po prvotní úpravě			98.000,00 Kč
2.11 Možnost napojení na plynovod			
		10 ‰	9.800,00 Kč
Základní cena upravená			107.800,00 Kč
Koeficient K _i (příloha č. 38, CZ-CC 111)			x 2,155
Prodejnost K _p (příloha č. 39, FM do 1 tis, sl.11)			x 1,538
Cena dle § 28 odst. 2			357.291,24 Kč
Koeficient dle § 28 odst. 5			x 0,40
Zjištěná cena - zahrada			142.916,50 Kč

1.6 Ovocné,okrasné (zjednodušeně)

Na pozemku p.č. 77/3 se nacházejí ovocné stromy stáří cca 40 let, 2 ks ořešák, 1 planá švestka, 1 hrušeň, 3 jabloně ČK, a 1 brokev. Ocenění bude provedeno zjednodušeným způsobem.

1.6.2 Ocenění (§ 42)

Zjištěná jednotková cena pozemku	204,17 Kč/m ²
Výměra porostu 206,12 (převzato z pův.posudku)	206,12 m ²
Koeficient pro ovocné dřeviny a ostatní vinné révy	0,045

Zjištěná cena - ovocné,okrasné (zjednodušeně) 1.893,76 Kč

Rekapitulace cen zjištěných dle oceňovací vyhlášky - LV 93

1.1 Rodinný dům č.p. 192	989.641,82 Kč
1.2 Hospodářská budova	206.295,93 Kč
1.3 Přístavba hospodářské budovy	195.927,09 Kč
1.4 Pozemek p.č. 77/10	52.062,44 Kč
1.5 Pozemek p.č. 77/3	142.916,50 Kč
1.6 Ovocné,okrasné (zjednodušeně)	1.893,76 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	1.588.740,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 1.588.740,00 Kč

Slovy: =Jedenmilionpětsetosmdesátosmtisícsešmsetčtyřicetkorunčeských=

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu s příslušenstvím a pozemky

Stanovení obvyklé ceny:

Obvyklá (tržní cena) je cena, která by byla dosažena při prodejích obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v okolí 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 oblíby.

Oceňovaný rodinný dům je umístěn v k.ú. Žabeň, v klidové zóně, v lokalitě se zástavbou rodinnými domy, rušené provozovateli kolotočů v blízkosti oceňovaného RD, s příjezdem po zpevněné komunikaci. Autobusová zastávka ve vzdálenosti cca 500 m, centrum obce 700 m. V dosahu autobusem jsou základní služby (Sviadnov, Paskov, Frýdek-Místek). Dům je napojen na kompletní veřejné inženýrské sítě, kanalizace je tlaková, je však poměrně poruchová.

Oceňované nemovitosti tvoří rodinný dům č.p. 192 s venkovními úpravami minimálního rozsahu a s pozemky o výměře 802 m², dále je na pozemku postavena hospodářská budova a přístavba hospodářské budovy, jako příslušenství rodinného domu, tyto stavby nejsou evidovány v katastru nemovitostí, přístavba k hospodářské budově bude muset být zpřístupněná z oceňovaného pozemku p.č. 77/10.

Rodinný dům je 41 let starý, má 1 bytovou jednotku o velikosti 4+1 se soc.zařízením a garáží. Dům je typový, zděný, typ Okal. Dům je nepodsklepený, má 2 nadzemní podlaží, garáž pro stání 1 automobilu. Technický stav průměrný až zhoršený, údržba nedostatečná, závady vypsány v ocenění podle vyhlášky. Rodinný dům má však provedenou výměnu oken za plastová a v obývacím pokoji plovoucí podlahu. Vybavení domu původní, původní rozvody vody a elektro, střecha plochá s mírným spádem s tepelnou izolací škvárobetonovým násypem, což je v dnešní době zcela nedostatečné. Dům má viditelné trhliny, dle předložených dokladů se jedná o vady z poddolování území, v kuchyni plíseň, zatečené stropy od nekvalitní střešní krytiny.

Zastavěná plocha RD včetně verandy 121 m², obestavěný prostor 634 m³.

Obvyklá cena bude zjištěna porovnáním nabídek realitních kanceláří na prodej obdobných rodinných domů.

Na realitním trhu se s obdobnými rodinnými domy, nezatíženými břemeny obchoduje. V nabídce jsou pouze rodinné domy bez omezení vlastnického práva. Nabídka takových rodinných domů je rovnováze s poptávkou.

Srovnávací metoda

1. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace		realitní inzerce – nabídky: RK RE/MAX Ostrava, datum vložení inzerátu 6.6.2011, datum změny inzerátu 10.5.2012					
Konstrukční provedení		Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkrovi	1	Zastavěná plocha 1.NP	110.0 m ²
Podlahová plocha		220.0 m ²		Celková výměra všech pozemků		784.0 m ²	
Cena za nemovitost		1 750 000 Kč		8 000 Kč/m ²			
Redukce ceny		10 %					

Redukovaná cena	1 575 000 Kč	7 200 Kč/m ²
-----------------	--------------	-------------------------

Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Porovnávaný RD je podsklepený, s 1 nadzemním podlažím, se sedlovou střechou, stáří cca 50 let, v původním stavu, obsahuje 2 bytové jednotky - v 1. nadzemním podlaží 3+1, v podkrovní 2+1, sítě kompletní, vytápění ústřední na tuhá paliva, plyn, v obývacím pokoji 1. nadzemního podlaží krb. Ve sklepě garáž a technické místnosti. Pozemek 784 m ² , lokalita: Brušperk. Porovnávaný RD je udržovaný, v dobrém technickém stavu, oceňovaný je menší, není podsklepený, v horším technickém stavu. Porovnávaný je v lepší lokalitě. Redukce ceny 10 % - porovnávaný RD má 2 BJ.

2. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: RK Frýdecká realitní kancelář, s.r.o. Frýdek-Místek, datum vložení inzerátu 20.4.2012, datum změny inzerátu 11.5.2012					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Počet PP	1	Počet NP	2	Počet podkrovní	0	Zastavěná plocha 1.NP
Podlahová plocha	292.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		2210.0 m ²
Cena za nemovitost	1 600 000 Kč			5 500 Kč/m ²		
Redukce ceny	10 %					
Redukovaná cena	1 440 000 Kč			4 900 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Porovnávaný RD je podsklepený, se 2 nadzemními podlažními, s plochou střechou, v původním stavu z roku cca 1970, vhodný k rekonstrukci, obsahuje 2 bytové jednotky, v 1. NP 3+1, ve 2. NP 4+1, ve sklepě garáž, v každém nadzemním podlaží lodžie, sítě kompletní, vytápění ÚT na plyn, pozemek 2210 m ² , lokalita: Baška, Kunčičky u Bašky. Oceňovaný RD má 1 byt.jednotku o velikosti 4+1 s garáží, porovnávaný má výrazně větší pozemek, lokalita srovnatelná. Redukce ceny z důvodu výrazně většího pozemku 10 %.

3. srovnatelná nemovitost						
Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: RK Sting Frýdek-Místek, datum vložení inzerátu 11.5.2012					
Konstrukční provedení	Stavba zděná					
Počet PP	0	Počet NP	2	Počet podkrovní	0	Zastavěná plocha 1.NP
Podlahová plocha	208.0 m ²			Celková výměra všech pozemků		1300.0 m ²
Cena za nemovitost	2 400 000 Kč			11 500 Kč/m ²		
Redukce ceny	20 %					
Redukovaná cena	1 920 000 Kč			9 200 Kč/m ²		

Porovnání s nemovitostí oceňovanou
Porovnávaný RD je nepodsklepený, se 2 NP, s plochou střechou, obsahuje 1 bytovou jednotku o velikosti 4+1, dům je z roku 1980, udržovaný, výměna oken za plastová v roce 2008, 1. nadzemní podlaží je technické s garáží, ve 2. NP bytová jednotka 4+1 s lodžii, sítě kompletní, vytápění ústřední na TP a plyn. K rodinnému domu přistavěná dvojgaráž v roce 2002. Pozemek 1300 m ² , lokalita Václavovice u Frýdku Místku. Redukce ceny 25 % z důvodu přistavěné garáže navíc a většího pozemku.

Součet započitatelných ploch za obě podlaží	227.80 m ²	227.80 m ²
---	-----------------------	-----------------------

Vyhodnocení srovnávací metody			
Rozpětí redukovaných cen	4 900 - 9 200	Kč/m ²	1 440 000 - 1 920 000 Kč
Stanovená cena za 1m ² v oceňované nemovitosti	6 500 Kč/m ²		

Obvyklá cena - současný stav			
Započitatelná podl. plocha	227.8 m ²	5 500 Kč/m ²	1 480 700 Kč
Garáže v domě	1 x		80 000 Kč

Obvyklá cena - současný stav	1 560 000 Kč
Jeden milion pětsetšedesát tisíc	Kč

Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti
Rodinný dům z roku 1971, s nedostatečnou údržbou, příslušenství – hospodářská budova s přístavbou.
Stanovená obvyklá cena za předpokladu, že nemovitost nemá omezení vlastnického práva věcným břemenem užívání

Odhaduji obvyklou cenu rodinného domu s příslušenstvím a pozemky ve stávajícím stavu (včetně hospodářské budovy s přístavbou) na základě porovnání a odborného posouzení ve výši

obvyklá cena 1 560.000,00 Kč

Věcné břemeno užívání oceňovaného rodinného domu s příslušenstvím a pozemky - obvyklá cena

Na oceňovaných nemovitostech vázne omezení vlastnického práva formou věcného břemene užívání. Jedná se o věcné břemeno uvedené v Usnesení okresního soudu o schválení dědické dohody ze dne 29.4.2008, č.j. 47 D 133/2008-42.

V článku III výše uvedené dědické dohody je uvedeno zřízení věcného břemene doživotního, výhradního a bezplatného užívání zděděných nemovitostí pro paní Magdalenu Chobotovou, tak jak je tato do dnešního dne užívala a užívat byla zvyklá, se všemi právy a povinnostmi spojenými s řádným výkonem práva bytu. Oprávněná z věcného břemene bude hradit veškeré poplatky - plyn, elektřinu a vodu, povinní z věcného břemene syn Milan Chobot a dcera Eva Stružová jsou povinni platit daň a poplatky a nemovitost udržovat v dobrém stavu.

Obvyklá cena se stanoví výnosovým způsobem podle zákona číslo 151/1997 Sb. § 18 odstavec 4, to znamená, bude se vycházet z možnosti pronájmu nemovitosti.

Na realitním trhu se obdobné nemovitosti pronajímají, Realitní kancelář M+M Reality holding a.s. Praha inzeruje pronájem bytu 3+1 v rodinném domě s vlastním vchodem, v obci Palkovice, byt po rekonstrukci – plastová okna, zděné jádro, rohová vana, vlastní plynové topení. K dispozici pozemek-zahrada o velikosti 600 m². Cena pronájmu 15 tis. Kč + inkaso (služby).

Další rodinný dům k pronájmu nabízí RK AAA Byty Ostrava, jedná se o pronájem bytu 3+1 se samostatným vchodem o podlahové ploše 120 m², byt tvoří přístavbu ke stávajícímu rodinnému domu, v obci Sedliště, byt je zcela vybavený, nová linka, sprchový kout, v obývacím pokoji krbová kamna, jinak vytápění el.přímotopy. Cena pronájmu 8,9 tis. Kč + služby.

Pronájem bytů v panelových bytových domech převažuje nad poptávkou, cena pronájmu bytu po částečné rekonstrukci o velikosti 3+1, v domě před revitalizací, na ulici K Hájků, ve Frýdku-Místku, o podlahové ploše 78 m² 5,5 tis. Kč/měs + služby, nabízí RK RPG byty, s.r.o. Ostrava, byt od stejné kanceláře RPG Byty, s.r.o. Ostrava o velikosti 4+1, 89 m², ve Frýdku-Místku, ul. Nad Stadionem, byt po částečné rekonstrukci – nová elektroinstalace, nový plynový sporák, koupelna po rekonstrukci – nová vana, umývadlo, WC, obklady a dlažba, cena nájmu 6,1 tis. Kč/měs. + služby.

Odhaduji, že oceňovaný rodinný dům 4+1 s příslušenstvím a pozemky, by bylo možno pronajmout za čistý nájem 6.500 Kč/měsíc + služby, vzhledem k jeho technickému stavu a vybavení.

Výpočet ceny práva bydlení:

cena pronájmu za rok : $6\,500 \times 12 = 78\,000,-$ Kč

protože je věcné břemeno bydlení určeno na dobu života určité osobě, vynásobí se roční výnos desetinásobkem ročního užitku.

$78\,000,- \times 10 = 780\,000,-$ Kč

Obvyklá cena - věcné břemeno užívání RD s příslušenstvím a pozemky

780.000,00 Kč

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Ostrava dne 30.01.1990, č.j. Spr.1208/90, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1605-18/2012 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu číslo 48/2012

Podpis znalce

Otisk kulaté pečeti:

Ve Frýdku-Místku dne 20.05.2012



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2012 13:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 510/10 pro Soudní exekutor
Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 552691 Žabeň

Kat.území: 794139 Žabeň

List vlastnictví: 93

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chobot Milan, Žabeň 192, 738 01 Frýdek-Místek 1	540510/1185	1/2
Stružová Eva, Žabeň 192, 738 01 Frýdek-Místek 1	615801/1409	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
77/3	700	orná půda		zemědělský půdní fond
77/10	102	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Žabeň, č.p. 192		bydlení		77/10

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o **Věcné břemeno užívání**

Chobotová Magdalena, Žabeň 192, 738 01 Frýdek-Místek 1, RČ/IČO: 325909/800	Stavba: Žabeň, č.p. 192 Parcela: 77/3 Parcela: 77/10	Z-9081/2008-802 Z-9081/2008-802 Z-9081/2008-802
--	--	---

Listina Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu ve Frýdku-Místku 47 D-133/2008 ze dne 29.04.2008. Právní moc ke dni 31.05.2008.

Z-9081/2008-802

o **Nañízení exekuce**

Stružová Eva, Žabeň 192, 738 01 Frýdek-Místek 1, RČ/IČO: 615801/1409	Z-10055/2009-802
--	------------------

Listina Usnesení soudu o nařizení exekuce Okresního soudu ve Frýdku-Místku 26 Nc-6484/2008 (73 Ex 173/08) ze dne 14.05.2009.; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-10055/2009-802

Listina Usnesení soudu Okresního soudu ve Frýdku-Místku 26 Nc-6484//2008 (doplňující) ze dne 15.05.2009.; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-10055/2009-802

o **Nañízení exekuce**

Chobot Milan, Žabeň 192, 738 01 Frýdek-Místek 1, RČ/IČO: 540510/1185	Z-10055/2009-802
--	------------------

Listina Usnesení soudu o nařizení exekuce Okresního soudu ve Frýdku-Místku 26 Nc-6484/2008 (73 Ex 173/08) ze dne 14.05.2009.; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-10055/2009-802

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2012 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 024 EX 510/10 pro Soudní exekutor Fučíková Pavla, Mgr.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 552691 Žabeň

Kat.území: 794139 Žabeň

List vlastnictví: 93

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení soudu Okresního soudu ve Frýdku-Místku 26 Nc-6484//2008 (doplňující) ze dne 15.05.2009.; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-10055/2009-802

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podíl ve výši 1/2

Chobot Milan, Žabeň 192, 738 01 Z-10055/2009-802
Frýdek-Místek 1, RČ/IČO:
540510/1185, Stavba: Žabeň,
č.p. 192

Chobot Milan, Žabeň 192, 738 01 Z-10055/2009-802
Frýdek-Místek 1, RČ/IČO:
540510/1185, Parcela: 77/3

Chobot Milan, Žabeň 192, 738 01 Z-10055/2009-802
Frýdek-Místek 1, RČ/IČO:
540510/1185, Parcela: 77/10

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu ve Frýdku-Místku 73 Ex-173/2008 (26 Nc 6484/08) ze dne 22.05.2009.

Z-10055/2009-802

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podíl ve výši 1/2

Stružová Eva, Žabeň 192, 738 01 Z-10055/2009-802
Frýdek-Místek 1, RČ/IČO:
615801/1409, Stavba: Žabeň,
č.p. 192

Stružová Eva, Žabeň 192, 738 01 Z-10055/2009-802
Frýdek-Místek 1, RČ/IČO:
615801/1409, Parcela: 77/3

Stružová Eva, Žabeň 192, 738 01 Z-10055/2009-802
Frýdek-Místek 1, RČ/IČO:
615801/1409, Parcela: 77/10

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu ve Frýdku-Místku 73 Ex-173/2008 (26 Nc 6484/08) ze dne 22.05.2009.

Z-10055/2009-802

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1.100.000,- Kč

CDV-2, LTD., id.č.4434554, Fleet	Stavba: Žabeň, č.p. 192	Z-14096/2011-802
Street 133, EC4A 2BB London -	Parcela: 77/3	Z-14096/2011-802
Peterborough Court,, Spojené	Parcela: 77/10	Z-14096/2011-802
království, RČ/IČO: -001		

Listina Smlouva V2 2280/1994 o zřízení zástavního práva ze dne: 16.08.1994 právní účinky vkladu ke dni: 22.08.1994

POLVZ:610/1994 Z-2100610/1994-802

Listina Smlouva V2 985/1993 ze dne 8.4.1993, právní účinky vkladu ke dni 9.4.1993

POLVZ:8/1993 Z-11300008/1993-802

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky (Ohlášení ČSOB, a.s.) ze dne 14.07.2003.

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2012 13:15:02

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Povinnost k

Z-3784/2004-802

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

615801/1409

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Výměra [m²]

700

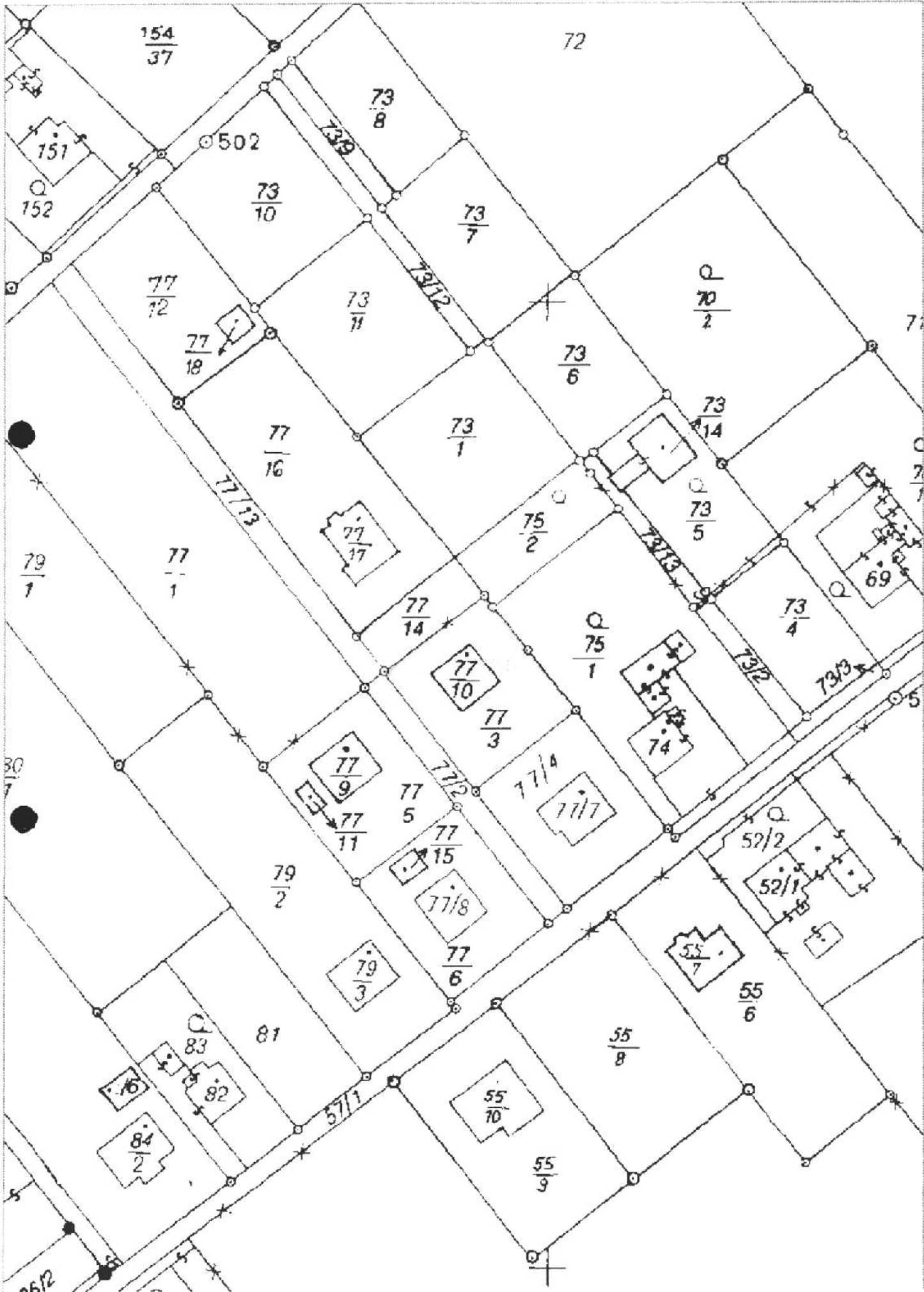
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotoveno: 03.05.2012 13:21:22

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

strana 3



Fotodokumentace ze dne 15.5.2012



Pohled jihozápadní



Pohled jihovýchodní s verandou



Pohled na hospodářskou budovu, vzadu přístavba



Pohled na přístavbu hospodářské budovy, vjezd na cizí pozemek



Kuchyň



Koupelna



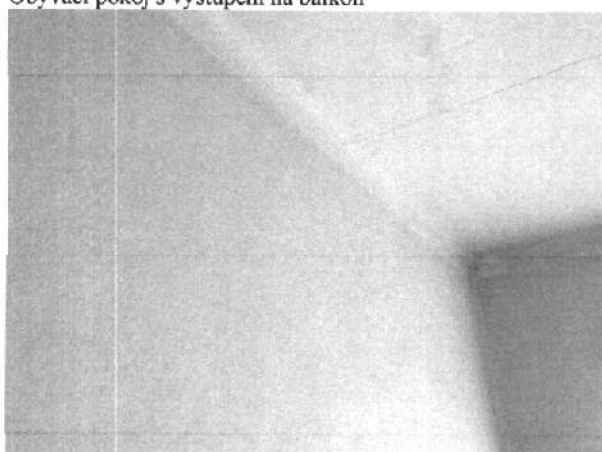
Ložnice



Obývací pokoj s výstupem na balkón



Pokoj



Trhliny a zatečení stropu



Plíseň v kuchyni



Pohled na RD ze severozápadní strany

