

Znalecký posudek č. 280-2405/08
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům bez č.p. na pozemku parc.č. st. 310, pozemek parc.č. 46/1 a pozemek parc.č. 46/3.

Obec : Krasov

Okres: Bruntál

Katastrální území: Krasov

Sídlo katastr. úřadu v Krnově

PSČ: 794 01

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 674036



Vlastník stavby a pozemku: SJM Jiří Juříček a Věra Juříčková

Objednavatel: Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
7090 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 26.11.2008.

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

verze **ACONS 10.21**, platná od 1.7.2008

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

V Ostravě dne 5.12.2008

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitostí.....	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 nemovitostí metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1414/04-110 ze dne 23.10.2008

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 4.9.2008

Kopie katastrální mapy ze dne 11.3.2005

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1414/04-110 ze dne 23.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 205 pro k.ú. Krasov, obec Krasov, okr. Bruntál.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- objekt bydlení bez č.p. na parcele č. st. 310,
- pozemek parc.č. st. 310, o výměře 602 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 46/1, o výměře 213 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 46/3, o výměře 126 m² – zahrada.

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 26.11.2008 od 13:30 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: soudní znalec Ing. František Vlček, paní Věra Juříčková.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krasov, obec Krasov, okr. Bruntál, list vlastnictví č. 205, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Krnov dne 4.9.2008.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Krasov, mapový list č. XV-6-5, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Krnov dne 11.3.2005 v měřítku 1:2880

3. Ostatní podklady

Projektová dokumentace pro rodinný dům bez č.p. z roku 1990

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 26.11.2008

Údaje zjištěné při místním šetření dne 26.11.2008

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

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Krasov (331 obyvatel), která se nachází severním směrem od okresního města Bruntál ve vzdálenosti 20 km. Oceňovaný rodinný dům bez č.p. se nachází při východním okraji obce, v katastrálním území Krasov, obec Krasov, okres Bruntál. Centrum obce se stanicí meziměstské hromadné dopravy se nachází ve vzdálenosti 500 m, obecní úřad obce Krasov se nachází ve vzdálenosti 500 m. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/45 zajišťující spojení mezi Krnovem a Bruntálem se nachází ve vzdálenosti 8 km. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu málo atraktivní.

Souhrnné informace o nemovitosti

Celková obytná plocha rodinného domu činí cca 105 m², celková podlahová plocha domu (vč. kotelny a 2 garáží) činí 178 m².

Souhrnná velikost pozemků je 941 m².

Údaje o oceňovaném objektu

Objekt se nachází na vlastních pozemcích parc.č. St. 310, 46/3 46/1, není zaměřen a zapsán v katastru nemovitostí. Na pozemku parc. č. St. 310 je vyznačena původní stavba rodinného domu, která byla odstraněna, což odpovídá zápisu v katastru nemovitosti, kde je pozemek veden s využitím zbořiště. Pozemky parc. č. St. 310, 46/3 a 46/1 přiléhající k domu jsou v celé ploše svažité s orientací k jihu a tvoří zahradu a nádvoří domu. Příjezd z hlavní komunikace je zpevněn šterkovým povrchem ke garáži přistavěné z východní strany k rodinnému domu, vstup do domu je z jižní strany. Oceňovaný dům ke dni ocenění nebyl zkolaudován, dům byl rozestavěn na základě stavebního povolení v roce 1991 a jako nedokončený je již více než 10 let užíván bez řádné kolaudace.

Stavba je ve vlastnictví SJM Jiřího Juříčka a Věry Juříčkové. Oceňovaný dům slouží pro bydlení, je obýván manželi Juříčkovými, a je v průměrném stavebně-technickém stavu, s mírně zanedbanou údržbou.

Stavba na pozemku je ke dni ocenění napojena na veřejnou elektrickou síť a i přes neprovedenou kolaudaci je elektrický proud odebírán. Zdrojem vody je studna, která je umístěná na pozemku parc. č. St. 310. Kanalizace je svedena do septiku, dešťová voda je svedena do veřejného řádu. Přístupová komunikace je zpevněná. Tvar pozemku je nepravidelný. Pozemek je svažitý ve směru sever-jih.

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.

Budovy:

Výčet budov

1.1. RD bez č.p. (vlastní parcely č. St. 310)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. RD bez č.p.

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 310.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o jednopodlažní dům, nepodsklepený s neobytným podkrovím, nacházející se při východním okraji obce. V 1.NP domu se nachází veranda, kuchyň, obývací pokoj, 3 pokoje, kotelna, 2 garáže, WC, koupelna a předsíň. Vestavba obytných prostor v podkroví byla zahájena, ale nebyla dokončena.

Rodinný dům má základy z betonových pásů s izolací proti zemi vlhkosti, svislé konstrukce jsou tvořeny kombinací škvárobetonové tvárnice a plné cihly. Stropy nad prvním nadzemním podlažím jsou monolitické, železobetonové s rovným podhledem. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina je z lepenky a eternitových šablon, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda ke dni ocenění nebyla provedena. Vnitřní omítky jsou vápenné. V koupelně, WC a v kuchyni byl proveden obklad z keramických obkladaček. Podlahy jsou v obytných místnostech s PVC nebo s kobercem, v technických místnostech jsou podlahy betonové. Dveře jsou dřevěné, prosklené, okna jsou dřevěná zdvojená. Vrata do garáže jsou dřevěné. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, ohřev vody je zajištěn kombinací kotle a elektrického bojleru. Objekt je ke dni ocenění napojen na elektrickou síť. Zdroj pitné vody je zajištěn ze studny, která se nachází na pozemku parc. č. St. 310. Stáří stavby rodinného domu 17 let. Stavba je v průměrném stavebně-technickém stavu, s mírně zanedbanou údržbou, částečně nedokončená (zejména podkroví a fasáda).

Informativní výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (216 m ²)	m ³	695.52
Celkový obestavěný prostor	m ³	695.52

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2008 - 1991 = 17 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 272 743.20

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (216 m²) Kč 1 863 000.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 2 135 743.20

Stavební index % 152.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2008 Kč 3 246 329.66

Rok uvedení do provozu 1991

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 40.00

Cena k roku 2008 Kč 1 947 797.80

Zaokrouhlení Kč 2.20

Cena zaokrouhlená Kč 1 947 800.00

Rekapitulace

1.1. RD bez č.p. Kč 1 947 800.00

1. Budovy Kč 1 947 800.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 1 947 800.00

Stavby celkem Kč 1 947 800.00

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: Krasov

Katastrální území: Krasov

Vlastník stavby:

SJM Jiří Juříček a Věra Juříčková

Vlastník pozemku:

SJM Jiří Juříček a Věra Juříčková

Parcela č.	Výměra m²	Druh	Využití
st. 310	602	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
46/1	213	zahrada	
46/3	126	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m²** **941.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 941.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 75.00

Výchozí cena pozemku **Kč 70 575.00**

Pozemky celkem **Kč 70 575.00**

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 **nabídka mírně vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, a zejména ke skutečnosti, že nemovitost nebyla řádně zkolaudována, 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	Velikosti bytů (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Jindřichov u Krnova okr. Bruntál	průměrný	200 m ²	1 095 000	2008
			5 475	
Rodinný dům, Brantice okr. Bruntál	průměrný	102 m ²	799 000	2008
			5 326	
Rodinný dům, Svobodné Heřmanice okr. Bruntál	dobrý	270 m ²	1 778 400	2008
			6 586	
Rodinný dům, Třemešná okr. Bruntál	průměrný	280 m ²	1 480 000	2008
			5285	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v okrajové části obce Krasov, v katastrálním území Krasov, okr. Bruntál. Občanská vybavenost (obchod, pošta, úřad, kostel, restaurace) se nachází v docházkové vzdálenosti od oceňované nemovitosti v centru obce. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, ve vzdálenosti cca 1 km od oceňovaného objektu se nachází stanice meziměstské hromadné dopravy. Oceňovaná nemovitost se svou polohou, vybavením a stavebně-technickým stavem řadí do nižší cenové kategorie. Negativní vliv na cenu nemovitosti má umístění v lokalitě s omezenou nabídkou pracovních možností v místě a zejména skutečnost, že nemovitost nebyla zkolaudována.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu variantně ve výši :

5 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu domu (105 m²) 1 397 000 Kč

2 500 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu (73 m²) 550 000 Kč

tj. celkem 707 500 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění, jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

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

- 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 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 1414/04-110 ze dne 23.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 205 pro k.ú. Krasov, obec Krasov, okr. Bruntál.

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- objekt bydlení bez č.p. na parcele č. st. 310,
- pozemek parc.č. st. 310, o výměře 602 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 46/1, o výměře 213 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 46/3, o výměře 126 m² – zahrada.

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům bez č.p. Kč 1 947 800.00

1. Budovy Kč 1 947 800.00

Stavby po opotřebení celkem Kč 1 947 800.00

Pozemky Kč 70 575.00

Celkem Kč 2 018 375.00

Srovnávací hodnota Kč 707 500.00

Rizika:

Rodinný dům je ke dni ocenění užíván bez řádného uvedení do užívání, tj. je užíván již více než 10 let a dosud nebyl kolaudován.

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rodinného domu s mírně zanedbanou údržbou, nedokončený stav (zejména podkroví a fasáda), průměrné dopravní napojení a umístění v málo atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to:

700 000 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 280-2405/08 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 5.12.2008