

Znalecký posudek č. 126-2556/09
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 320 na pozemku parc.č. St. 541 a **pozemky parc.č. St. 541, 641/2 a 641.**

Obec: Lučina	č.p. 320
Okres: Frýdek-Místek	PSČ 739 39
Katastrální území: Lučina	Identifikační kód: 688371
Sídlo katastr. úřadu ve: Frýdku-Místku	



Vlastník stavby a pozemků: Marcela Gulyášová

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 20.5.2009

Vypracoval: Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.22**, platná od 1.1.2009

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

V Ostravě, dne 5.6.2009

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	8
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací.....	9
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	10
Rekapitulace	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení 024 EX 285/05-99 ze dne 25.3.2009

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek z katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 285/05-99 ze dne 25.3.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 394 pro k.ú. Lučina, obec Lučina.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 394 u Katastrálního úřadu Frýdek-Místek, katastrální území Lučina, obec Lučina, a to:

- rodinný dům č.p. 320 na pozemku parc.č. St. 541,
- pozemek parc.č. St. 541, o výměře 148 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 641/2, o výměře 342 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 20.5.2009 od 15.00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: majitelka nemovitostí pí. Gulyášová a soudní znalec Ing. Vlček

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Lučina, město Lučina, list vlastnictví č. 394, vyhotovený Katastrálním úřadem ve Frýdku-Místku dne 20.2.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Lučina, mapový list č.-9--4/31, vyhotovený Katastrálním úřadem ve Frýdku-Místku dne 20.2.2009 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

projektová dokumentace k rodinnému domu
fotodokumentace pořizená znalcem dne 20.5.2009
údaje sdělené účastníky místního 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 řadový rodinný dům se nachází v obci Lučina (1 139 obyvatel), v katastrálním území Lučina, ve správním území okresu Frýdek-Místek. Oceňovaná nemovitost je umístěna v okrajové části obce, v řadové zástavbě rodinných domů při místní komunikaci. Centrum obce Lučina s obecním úřadem, poštou, obchodem, školou a zdravotnickým zařízením je vzdáleno cca 500 m od rodinného domu č.p. 320. Správní centrum Frýdek-Místek leží ve vzdálenosti 12 km. V obci Lučina se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na frekventovanou komunikaci R/48, spojující města Frýdek-Místek a Český Těšín se nachází v obci Dobrá ve vzdálenosti cca 6 km a na frekventovanou komunikaci I/11, spojující města Ostrava a Český Těšín se nachází ve městě Havířov ve vzdálenosti cca 8 km od výše uvedené nemovitosti. Rodinný dům je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností. Výhodou je také umístění rodinného domu v rekreační zóně poblíž vodní nádrže Žermanice. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu atraktivní, žádanou na trhu v rámci Ostravského regionu.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemků je **490 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí 90 m². V domě se nachází jedna **bytová jednotka o velikosti 4+1** (obytná plocha **97 m²**), celková podlahová plocha rodinného domu je cca 145 m² (vč. sklepních místností v 1.PP).

Údaje o oceňované budově

Rodinný dům je ke dni ocenění užíván rodinou Gulyášových pro bydlení. Stavba na pozemku parc.č. St. 541 je napojena na veřejný vodovodní řád, na veřejnou kanalizaci, elektrickou síť a plyn. Ohřev vody a vytápění domu zajišťuje plynový kotel umístěný v 1.PP. Přístup a příjezd k domu je ze severní strany z veřejné komunikace. Pozemek je rovinný. Budova je postavena na vlastním pozemku.

Na listu vlastnictví č. 394 je zapsán pozemek parc.č. 642, který není předmětem ocenění. Na pozemku parc.č. 641/2 se nachází polovina hospodářské budovy, která však s ohledem na její velikost a stavebně-technický stav nemá zásadní vliv na cenu obvyklou.

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 procent opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům, č.p. 320 (vlastní parcela č. St. 541)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 320

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 541.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o koncový řadový rodinný dům, nacházející se v řadové zástavbě rodinných domů. Dům je postaven jako krajní dvoupodlažní, z poloviny podsklepený. V domě se nachází jedna bytová jednotka. V 1.PP domu se nachází technické a skladové zázemí domu a prádelna, v 1.NP domu se nachází garáž, zádveří, hala, koupelna, WC a pokoj, ve 2.NP pak 2 pokoje, obývací pokoj, kuchyň a WC. V roce 2005 byla provedena změna dispozice ve 2.NP, kdy byla odstraněna příčka, která oddělovala obývací pokoj a kuchyň a tím došlo k jejich propojení a zároveň byla vyměněná část vybavení (podlaha v obývacím pokoji, obklad v koupelně a v kuchyni).

Rodinný dům má základy z prostého betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel tloušťky 37,5 cm. Stropní konstrukce jsou z hurdis desek uložených do I profilů. Střecha je plochá, z části pochůzí. Střešní krytina je z asfaltových pásů IPA, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Vnější omítky jsou ze škrábaného břizolitu, vnitřní omítky jsou vápenné štukované, v 1.PP jsou omítky vápenné hladké. V koupelně, WC, kuchyni a v prádelně byl proveden keramický obklad. Schodiště do 1.PP je betonové se stupni z keramických dlaždic, schodiště do 2.NP je ocelové s dřevěnými stupni. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí laminátové nebo kryté koberci, v hale a v sociálním zařízení je keramická dlažba, v 1.PP je cementový potěr. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné, prosklené, v 1.PP jsou dveře dřevěné, náplňové. Vstupní dveře

jsou ocelové, prosklené. Vrata do garáže jsou dřevěná. Dům je napojen na veřejný vodovodní řád, na veřejnou kanalizaci, elektrickou síť a plyn. Ohřev vody a vytápění domu zajišťuje plynový kotel umístěný v 1.PP. Stáří rodinného domu je 35 let. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází ve zhoršeném až nevyhovujícím stavebně-technickém stavu. Dům má pravděpodobně narušenou statiku, zapříčiněnou nerovnoměrným sedáním a nadměrnou vlhkostí zdiva, což způsobuje tvorbu plísní. Na svislých konstrukcích jsou patrné výrazné praskliny a trhliny. Stropní I profily jsou z části obnažené a vypadávají části stropních hrdis desek. Tyto skutečnosti výrazně ovlivňují obvyklou cenu nemovitostí.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (38 m ²)	m ³	109.16
1.nadzemní podlaží (90 m ²)	m ³	260.27
2.nadzemní podlaží (90 m ²)	m ³	260.27
Celkový obestavěný prostor	m ³	629.71

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Technický stav :

Prohlídkou bylo konstatováno následující bodové hodnocení konstrukcí a vybavení:

obvodové stěny	tech. stav zhoršený	4 body
stropy	tech. stav zhoršený	4 body
krov	tech. stav průměrný	3 body
krytina	tech. stav zhoršený	4 body
údržba	tech. stav průměrný	3 body

celkem 18 bodů

Tomuto zjištěnému technickému stavu vzhledem ke stáří a plánované životnosti, odpovídá podle metodiky A-Consult plus spol.s r.o. stanovené procento opotřebení 72.5%

Stáří budovy: 2009 - 1974 = 35 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	0.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (38 m ²)	Kč	402 164.58
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (90 m ²)	Kč	928 643.25
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (90 m ²)	Kč	928 643.25
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 259 451.08
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2009	Kč	3 502 149.17
Rok uvedení do provozu		1974
Plánovaná životnost roků		60
Opotřebení	%	72.50

Cena k roku 2009	Kč	963 091.02
Zaokrouhlení	Kč	8.98
Cena zaokrouhlená	Kč	963 100.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům, č.p. 320	Kč	963 100.00
1. Budovy	Kč	963 100.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	963 100.00
Stavby celkem	Kč	963 100.00

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: Lučina

Katastrální území: Lučina

Vlastník stavby a pozemků:

Gulyášová Marcela

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 541	148	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
641/2	342	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m²** **490.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	490.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	200.00
Výchozí cena pozemku	Kč	98 000.00

Směrná cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy pro obec Lučina, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem **Kč** **98 000.00**

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 **poptávka srovnatelnou s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu vybavení, způsobu využití a hlavně k jejímu technickému stavu, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obtížně obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze ARK 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, Horní Domaslovice, okr. Frýdek-Místek	Po rekonstrukci	4+1 (120 m ²)	2 376 000	2009
			19 800	
Rodinný dům, Lučina okr. Frýdek-Místek	Velmi dobrý	5+1 (150 m ²)	2 745 000	2009
			18 300	
Rodinný dům, Dolní Domaslovice, okr. Frýdek-Místek	Dobrý	4+1 (120 m ²)	1 935 000	2009
			16 125	
Rodinný dům, Bruzovice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	4+1 (100 m ²)	1 215 000	2009
			12 150	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v okrajové části obce Lučina, v katastrálním území Lučina v okrese Frýdek-Místek. Rodinný dům je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností. V obci Lučina se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na frekventovanou komunikaci R/48, spojující města Frýdek-Místek a Český Těšín se nachází v obci Dobrá ve vzdálenosti cca 6 km a na frekventovanou komunikaci I/11, spojující města Ostrava a Český Těšín se nachází ve městě Havířov ve vzdálenosti cca 8 km od výše uvedené nemovitosti. Výhodou je také umístění rodinného domu v rekreační zóně poblíž vodní nádrže Žermanice.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy, obdobné velikosti v průměru od 1 500 000 až 3 000 000 Kč.

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

16 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (96 m²) 1 536 000 Kč

8 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu v 1.PP a 1.NP (48 m²) 384 000 Kč

tj. celkem 1 920 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

- viz. výpis z katastru nemovitostí č. 394 oddíl C.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 285/05-99 ze dne 25.3.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 394 pro k.ú. Lučina, obec Lučina.

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

Ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 394 u Katastrálního úřadu Frýdek-Místek, katastrální území Lučina, obec Lučina, a to:

- rodinný dům č.p. 320 na pozemku parc.č. St. 541,
- pozemek parc.č. St. 541, o výměře 148 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 641/2, o výměře 342 m² – zahrada

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 320	Kč	963 100
----------------------------	----	---------

1. Budovy	Kč	963 100
------------------	-----------	----------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	963 100
------------------------------------	-----------	----------------

Pozemky	Kč	98 000
---------	----	--------

Celkem	Kč	1 061 100
---------------	-----------	------------------

Srovnávací hodnota	Kč	1 920 000
---------------------------	-----------	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v atraktivní lokalitě, v okrajové části obce Lučina, zhoršený stavebně-technický stav, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši:

1 900 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 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 126-2556/09 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 5.6.2009