

## Znalecký posudek č. 151-2581/09

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

### **Předmět ocenění:**

**Rodinný dům č.p. 42** na pozemku parc.č. St. 190 a **pozemky parc.č. St. 190 a 469/7.**

Ulice: Lašská

Město: Ostrava

Okres: Ostrava-město

Katastrální území: Nová Ves u Ostravy

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě

č.p. 42

PSČ 709 00

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 713937



Vlastník stavby a pozemků: Sidek Luděk 1/2  
Vašíčková Marie 1/2

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 14.5.2009.**

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

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

V Ostravě dne 24.6.2009

**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 .....	7
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 č.j. 024 EX 1441/07-38 ze dne 6.4.2009  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Situační plánek  
Fotodokumentace

## Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1441/07-38 ze dne 6.4.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na **LV č. 15** pro k.ú. Nová Ves u Ostravy, město Ostrava, okr. Ostrava-město.

### **Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:**

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 15**, a to:

- rodinný dům č.p. 24 na pozemku parc.č. St. 190,
- pozemek parc.č. St.190, o výměře 67 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 469/7, o výměře 184 m<sup>2</sup> – zahrada

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenil závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovil výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 14.5.2009 od 14:00 hod za účasti majitelky nemovitostí pí. Vašíčkové, vykonavatele soudního exekutora p. Naiverta a soudního znalce p.Vlčka.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Nová Ves u Ostravy, město Ostrava, list vlastnictví č. 15, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava ze dne 8.12.2008.

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy, mapový list BÍLOVEC 0-1/24 v měřítku 1:1000 ze dne 8.12.2008

### **3. Ostatní podklady**

informace zjištěné při místním šetření  
fotodokumentace pořizená znalcem dne 14.5.2009

## 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 prodejích 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**

Rodinný dům se nachází v souvislé zástavbě rodinných domů v k.ú. Nová Ves u Ostravy, ve městském obvodu Nová Ves, okr. Ostrava-město, při ulici Lašská, ve stavebně nesouvislém území města. Napojení na frekventovanou komunikaci II/479 (ul. Opavská), spojující města Ostrava a Opava se nachází ve vzdálenosti 500 m od výše uvedené nemovitosti. Centrum města Ostravy, kde se nachází veškerá občanská vybavenost (úřad, obchody, škola, zdravotnické zařízení, policie) je vzdáleno cca 5 km od rodinného domu č.p. 42. Nákupní středisko Shopping park se nachází ve vzdálenosti 4 km. Výhodou je umístění rodinného domu v klidné lokalitě a dobrá dopravní dostupnost do všech částí města Ostravy. V místě se nachází autobusová zastávka ostravské MHD. Jedná se o typické městské bydlení. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu atraktivní, žádanou na trhu v rámci Ostravského regionu.

### **Souhrnné informace o nemovitosti:**

Souhrnná velikost pozemku je **251 m<sup>2</sup>**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **52 m<sup>2</sup>**. **Užitná plocha** domu je **80 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňovaném rodinném domě**

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v souvislé zástavbě rodinných domů v ostravské městské části Nová-Ves, v řadové zástavbě 3 domů. Dle zjištěných informací byl dům postaven v roce 1951. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. St.190. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 15 jsou v podílovém vlastnictví Ludka Sidka a Marie Vašíčkové. Rodinný dům je napojen všechny inženýrské sítě: elektro, voda, plyn je z řádu. Odpadní a splaškové vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ústředního topení. Tvar pozemku je obdélníkový. Pozemek je v rovině.

## 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 průměřené 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. Rodinný dům č.p 42 (vlastní parcela č. St. 190)

### **Popis, výměry, výpočet ceny:**

#### 1.1. Rodinný dům č.p 42

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 190.

Jedná se o podsklepený řadový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 2+1 (2 pokoje, kuchyň, chodba, předsíň, WC a sprchový kout).

Dům je založen na betonových základových pásech, svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 30 cm. Zdivo je navlhle. Vlhkost způsobily povodně v roce 1997. Ke dni ocenění neproběhla sanace zdiva. Střecha je sedlová, krytá pozinkovaným plechem. Stropní konstrukce tvoří monolitické betonové desky. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Vnější omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou také vápenné, z části opadané. V kuchyni, v koutě se sprchou a z části na chodbě byl proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou původní prkenné, v předsíni ve 2.NP je podlaha betonová bez úpravy. Na chodbě a v sociálním zařízení je keramická dlažba, v kuchyni je PVC. Schody do 2.NP jsou dřevěné, do 1.PP jsou betonové. Dveře jsou dřevěné náplňové a prosklené, okna jsou dřevěná zdvojená. Záchody je splachovací s nádržkou. V objektu se nenachází koupelna, pouze kout se sprchou. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. Voda, elektro, plyn jsou z veřejného řádu. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Rodinný dům je vytápěn plynovým kotlem s novými rozvody ÚT. Ke dni ocenění není rodinný dům obydlen, je bez vybavení a nemá pravidelnou údržbu. Dle sdělení majitelky byl rodinný dům postaven v roce 1951. Stavebně-technický stav domu je zhoršený, odpovídá stáří domu a poškození povodněmi v roce 1997. Po roce 1997 proběhla v domě pouze částečná rekonstrukce – nová dlažba na chodbě, obklady na WC, nový plynový kotel s rozvody ÚT.

**Výpočet užitého obestavěného prostoru:**

1.podzemní podlaží (52 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	104.76
1.nadzemní podlaží (52 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	130.95
2.nadzemní podlaží (45 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	96.36
půda	m <sup>3</sup>	8.80
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	m <sup>3</sup>	<b>340.87</b>

**Počet podzemních podlaží: 1****Počet nadzemních podlaží: 2**

**Stáří budovy:** 2009 - 1951 = 58 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 107 379.00

**Podlaží**

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (52 m<sup>2</sup>) Kč 427 708.89

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (52 m<sup>2</sup>) Kč 465 632.01

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (45 m<sup>2</sup>) Kč 349 592.76

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 350 312.66

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 2 092 984.62

Rok uvedení do provozu 1951

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 70.00

Cena k roku 2009 Kč 627 895.39

Zaokrouhlení Kč 4.61

**Cena zaokrouhlená Kč 627 900.00**

**Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 42 Kč 627 900.00

**1. Budovy Kč 627 900.00**

**Rekapitulace nákladových cen****1. Budovy**

**1. Budovy Kč 627 900.00**

**Stavby celkem Kč 627 900.00**

## C. Pozemky

**Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. St. 190 a 469/7 zapsané na LV č. 15 pro město Ostrava, katastrální území Nová Ves u Ostravy, které tvoří jeden funkční celek.**

### **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: Nová Ves

Katastrální území: Nová Ves u Ostravy

Vlastník stavby a pozemků:

Sidek Luděk

Vašíčková Marie

podíl:

1/2

1/2

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
St.190	67	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
469/7	184	zahrada	

**Výměra pozemků celkem** **m<sup>2</sup>** **251**

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	251
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	500
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>125 500</b>

Směrná cena pozemku byla stanovena podle cenové mapy schválené ministerstvem financí pro obec Nová Ves, k.ú. Nová Ves u Ostravy.

**Pozemky celkem** **Kč** **125 500**



## 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 kancelářemi a správcem 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 srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti v poměrně atraktivní lokalitě, jejímu zhoršenému stavebně-technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je špatně 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 <sup>2</sup>	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> užitné plochy [Kč]	
Rodinný dům, Nová Ves, okr. Ostrava-město	Průměrný	99 m <sup>2</sup>	1 368 000	2009
			<b>13 818</b>	
Rodinný dům, ul. Trnkovecká, Radvanice, okr. Ostrava-město	Průměrný	110 m <sup>2</sup>	1 107 000	2009
			<b>10 064</b>	
Rodinný dům, Slezská Ostrava, okr. Ostrava-město	Průměrný	103 m <sup>2</sup>	1 170 000	2009
			<b>11 359</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je umístěna v zástavbě rodinných domů, ve stavebně nesouvislém území města. Občanská vybavenost (obchod, školka, škola, pošta, zdravotnické zařízení, policie, restaurace, sportoviště) je vzdálena 2 km od oceňovaného objektu. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, v místě se nachází autobusová zastávka ostravské MHD. Oceňovaná nemovitost se svou polohou, vybavením, ale především stavebně-technickým stavem řadí do nižší cenové kategorie.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektu po dokončení ve výši:**

12 500 Kč/m<sup>2</sup> za užitné plochy rodinného domu (80 m<sup>2</sup>)

**tj. celkem 1 000 000 Kč**

### E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

Nařízení exekuce okresního soudu v Ostravě a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 15 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 1441/07-38 ze dne 6.4.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 15 pro k.ú. Nová Ves u Ostravy, město Ostrava, okr. Ostrava-město.

### Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 15 u Katastrálního úřadu Ostrava, katastrální území Nová Ves u Ostravy, obec Ostrava, a to:

- rodinný dům č.p. 24 na pozemku parc.č. St. 190,
- pozemek parc.č. St.190, o výměře 67 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 469/7, o výměře 184 m<sup>2</sup> – zahrada

### Nákladová cena rozestavěných staveb po opotřebení

#### 1. Budova

1.1. Rodinný dům č.p. 42 Kč 627 900

**1. Budova po opotřebení celkem** **Kč 627 900**

**Pozemky** **Kč 125 500**

**Celkem** **Kč 753 400**

**Srovnávací hodnota** **Kč 1 000 000**

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v průměrně atraktivní lokalitě s dobrou dopravní dostupností a zhoršený stavebně-technický stav bez údržby odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši (po zaokrouhlení):

**1 000 000 Kč**

**Cenu spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitostech o velikosti ideální 1/2 pak odhaduji na :**

**500 000 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 151-2581/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 24.6.2009