

## Znalecký posudek č. 171-2601/09

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

### **Předmět ocenění:**

**Rodinný dům č.p. 164** na pozemku parc.č. St. 80 a **pozemky parc.č. St. 80, 370 a 379.**

Obec: Janov

Okres: Bruntál

Katastrální území: Janov u Krnova

Sídlo katastr. úřadu v Krnově

č.p. 164

PSČ 793 84

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 656976



Vlastník stavby a pozemků: Ciosová Vilma

### **Objednavatel:**

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 13.7.2009.**

### **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 14.7.2009

**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
Rekapitulace nákladových cen .....	7
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	10
Rekapitulace .....	11

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 652/08-58 ze dne 18.5.2009  
 Výpis z katastru nemovitostí  
 Kopie katastrální mapy  
 Situační plánec  
 Fotodokumentace

## Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 652/08-58 ze dne 18.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na **LV č. 163** pro k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, okr. Bruntál.

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

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 163**, a to:

- rodinný dům č.p. 164 na pozemku parc.č. St. 80,
- pozemek parc.č. St. 80, o výměře 143 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 370, o výměře 172 m<sup>2</sup> – zahrada,
- pozemek parc.č. 379, o výměře 302 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 26.6.2009 od 11:00 hod za účasti sestry povinné pí. Ciosové, vykonavatele soudního exekutora p. Naiverta a soudního znalce p. Vlčka.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, list vlastnictví č. 163, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Krnov ze dne 25.3.2009.

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy, mapový list XI-4-2 v měřítku 1:2880 ze dne 25.3.2009

### **3. Ostatní podklady**

informace zjištěné při místním šetření  
fotodokumentace pořízená znalcem dne 26.6.2009

## 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 původní zástavbě rodinných domů v k.ú. Janov u Krnova, v centrální části města Janov, okr. Bruntál. Město Janov (359 obyvatel) se nachází ve vzdálenosti 45 km severním směrem od správního centra Bruntál, poblíž hranic s Polskem. Ve městě se nachází pouze úřad, pošta a obchod, základní občanská vybavenost (škola, zdravotnické zařízení, sportoviště a jiné služby) se nachází ve městě Zlaté Hory ve vzdálenosti 12 km. Oceňovaná nemovitost se nachází v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností. Napojení na frekventovanou komunikaci I/57 spojující město Krnov s česko-polskou hranicí je možné ve vzdálenosti cca 10 km. Ve městě se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Železniční zastávka se nachází v obci Jindřichov ve vzdálenosti cca 5 km od oceňované nemovitosti. Jedná se o typické venkovské bydlení. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu málo atraktivní v rámci Moravskoslezského kraje.

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

Souhrnná velikost pozemků je **617 m<sup>2</sup>**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **122 m<sup>2</sup>**. **Obytná plocha** domu je **111 m<sup>2</sup>**, **užitná plocha** technického zázemí a půdního prostoru je **55 m<sup>2</sup>**.

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

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v původní zástavbě rodinných domů v centrální části města Janov. Dle odhadu byl dům postaven na začátku 20. století. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 80. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 163 jsou ve vlastnictví Vilmy Ciosové. Rodinný dům je napojen pouze na elektrickou síť. Na pozemku parc.č. 379 se nachází studna, která je zdrojem pitné vody. Dům není napojen na kanalizaci a také se v něm nenachází WC. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Tvar pozemků je nepravidelný. Pozemek je v rovině.

Od roku 2008 probíhá na náklady sestry povinné generální rekonstrukce domu – byly provedeny nové rozvody elektřiny a vody, mezi pokojem a komorou v 1.NP byla vyzděna nová příčka, v komoře bylo vyměněno špaletové okno za plastové EURO, byl nainstalován elektrický bojler a kotel na tuhá paliva.

## 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 164 (vlastní parcela č. St. 80)

### **Popis, výměry, výpočet ceny:**

#### **1.1. Rodinný dům č.p 164**

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 80.

Jedná se o nepodsklepený samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím, s částí obytným podkrovím a půdním prostorem. V domě se nachází jedna bytová jednotka se 6-ti pokoji, ke dni ocenění není žádný prostor v domě upraven pro kuchyň. V 1.NP se nachází technické zázemí domu, chodba, spíž a 3 pokoje, v podkroví pak 3 pokoje, chodba a půdní prostor.

Dům je založen na kamenných základech, svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 60 cm. Střecha je sedlová, krytá eternitovými šablonami a z části pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou dřevěné trámové s podhledem. Fasáda je ze škrábaného břizolitu, z části je chybějící, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v jedné místnosti omítka chybí. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné prkenné, ve zbývajících místnostech jsou podlahy betonové. Schody do podkroví jsou dřevěné. Dveře jsou dřevěné náplňové a prosklené, okna jsou dřevěná špaletová. Rodinný dům je napojen pouze na elektrickou síť. Na pozemku parc.č. 379 se nachází studna, která je zdrojem pitné vody. Dům není napojen na kanalizaci a také se v něm nenachází WC. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ústředního topení. Ke dni ocenění není rodinný dům obydlen a je bez vybavení. Dle odhadu byl dům postaven na začátku 20. století. Stavebně-technický stav domu je zhoršený a odpovídá stáří domu. Od roku 2008 probíhá generální rekonstrukce domu – byly provedeny nové rozvody elektřiny a vody, mezi pokojem a komorou v 1.NP byla vyzděna nová příčka, v komoře bylo vyměněno špaletové okno za plastové EURO, byl nainstalován elektrický bojler a kotel na tuhá paliva.

**Výpočet užitného obestavěného prostoru:**

1.nadzemní podlaží (122 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	337.04
podkroví (108 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	276.48
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>613.52</b>

**Počet nadzemních podlaží: 2**

**Stáří budovy:** 2009 - 1910 = 99 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 250 100.00

**Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (122 m<sup>2</sup>) Kč 1 376 160.00

Výchozí cena podkroví (108 m<sup>2</sup>) Kč 1 169 640.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 2 795 900.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 4 333 645.00

Rok uvedení do provozu 1910

Plánovaná životnost roků 125

Opotřebením % 65.00

Cena k roku 2009 Kč 1 516 775.75

Zaokrouhlení Kč 24.25

**Cena zaokrouhlená Kč 1 516 800.00**

**Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 164 Kč 1 516 800.00

**1. Budovy Kč 1 516 800.00**

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

**1. Budovy Kč 1 516 800.00**

**Stavby celkem Kč 1 516 800.00**

## 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: Janov

Katastrální území: Janov u Krnova

Vlastník stavby a pozemků:

Ciosová Vilma

#### 1. Pozemky ve funkčním celku se stavbou

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
St. 80	143	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
379	302	zahrada	

**Výměra pozemků celkem** m<sup>2</sup> **445**

#### **Výpočet ceny**

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	445
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	100
<b>Výchozí cena pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>44 500</b>

Směrná cena pozemků byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Janov, k.ú. Janov u Krnova, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

#### 2. Pozemek oddělený

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
370	172	zahrada	

**Výměra pozemku celkem** m<sup>2</sup> **172**

#### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	172
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	100
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>17 200</b>

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Janov, k.ú. Janov u Krnova, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.



## 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 je vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě, jejímu zhoršenému stavebně-technickému stavu, ke skutečnosti, že dům je bez vybavení, 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, Jindřichov, okr. Bruntál	Dobry	120 m <sup>2</sup>	1 080 000	2009
			<b>9 000</b>	
Rodinný dům, Třemešná, okr. Bruntál	Zhoršený	90 m <sup>2</sup>	720 000	2009
			<b>8 000</b>	
Rodinný dům, Hlinka, okr. Bruntál	Po částečné rekonstrukci	105 m <sup>2</sup>	680 000	2009
			<b>6 476</b>	
Rodinný dům, Liptáň, okr. Bruntál	Průměrný	120 m <sup>2</sup>	850 000	2009
			<b>7 083</b>	
Rodinný dům, Janov, okr. Bruntál	Průměrný	120 m <sup>2</sup>	629 000	2009
			<b>5 242</b>	

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

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy umístěnými severním směrem od města Bruntál. Vybavením a umístěním se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v okrese Bruntál jedná o málo atraktivní lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům. Negativní vliv na cenu obvyklou má zhoršený stavebně-technický stav objektu.

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 600 000 až 800 000 Kč.

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

**6 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za obytnou plochu v rodinném domě (111 m<sup>2</sup>)**

**celkem 666 000 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 Bruntále 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.**

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 652/08-58 ze dne 18.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 163 pro k.ú. Janov u Krnova, obec Janov, okr. Bruntál.

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

Ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 163, a to:

- rodinný dům č.p. 164 na pozemku parc.č. St. 80,
- pozemek parc.č. St. 80, o výměře 143 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 370, o výměře 172 m<sup>2</sup> – zahrada,
- pozemek parc.č. 379, o výměře 302 m<sup>2</sup> – zahrada

### Nákladová cena staveb po opotřebení

#### 1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 164

Kč 1 516 800

#### 1. Budovy

**Kč 1 516 800**

Stavby po opotřebení celkem

**Kč 1 516 800**

Pozemky ve funkčním celku se stavbou

**Kč 44 500**

**Celkem**

**Kč 1 561 300**

Pozemek oddělený (parc.č. 370)

**Kč 17 200**

**Srovnávací hodnota**

**Kč 666 000**

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě, ve městě Janov, okr. Bruntál, s průměrnou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti a zhoršený stavebně-technický stav, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

**650 000 Kč**

a na základě požadavku objednatele dále odhaduji cenu obvyklou samostatného pozemkového celku (parc.č. 370) na částku ve výši:

**17 000 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 171-2601/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 14.7.2009