

Znalecký posudek č. 12-2752/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 1051 na pozemku parc.č. St. 1082/1 a **pozemek parc.č. St. 1082/1.**

Obec: Hranice

č.p. 1051

Okres: Přerov

PSČ 753 01

Katastrální území: Hranice

Kraj: Olomoucký

Sídlo katastr. úřadu v Hranicích

Identifikační kód: 647683



Vlastník stavby a pozemků: Jan Krejčí, K. Čapka 1051, 753 01 Hranice I-Město

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 22.1.2010.

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

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

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

V Ostravě dne 22.1.2010

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitosti.....	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 nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	10
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 610/09-44 ze dne 20.10.2009

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánek a výřez z leteckého snímku

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 610/09-44 ze dne 20.10.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1237 pro k.ú. Hranice, obec Hranice, okr. Přerov.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit **nemovitosti** zapsané na **LV č. 1237**, a to:

- rodinný dům č.p. 1051 na pozemku parc. č. St. 1082/1,
- pozemek parc.č. St. 1082/1, o výměře 132 m² – zastavěná plocha a nádvoří.

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostmi spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 18.11.2009 od 10:00 hod.
Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.
Přítomni: vykonavatel soudního exekutora Václav Pajchl.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí LV č. 12337 pro k.ú. Hranice, obec Hranice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Hranice, dne 12.8.2009

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platné pro k.ú. Hranice, mapový list č. HRANICE na Moravě 5-4/43, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Hranice v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořizená znalcem dne 18.11.2009
údaje a výměry zjištěné při místním 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 rodinný dům se nachází v jižní okrajové části města Hranice (20 020 obyvatel), v katastrálním území Hranice, okres Přerov, při ul. K. Čapka. Ve městě se nachází úplná občanská vybavenost a infrastruktura. Rodinný dům se nachází v blízkosti areálu Armády ČR, v atraktivní lokalitě, s dobrou dopravní dostupností vůči centru města. Napojení na frekventovanou komunikaci ul. třída Československé armády spojující města Valašské Meziříčí a Přerov je možné ve vzdálenosti 350 m. Správní centrum Přerov je vzdáleno cca 25,3 km západním směrem. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu atraktivní.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Velikost pozemku je **132 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **51 m²**. V domě se pravděpodobně nachází jedna bytová jednotka o **dispoziční velikosti 3+1**.

Údaje o oceňované budově

Oceňovaný dům je situován jako východní část dvojdomu nacházejícího se při ul. K. Čapka č.p. 1051, v městské části Hranice-Město. Odhadem byl dům uveden v užívání v roce 1970. Prostory v 1.PP slouží jako technické zázemí domu, 1.NP a 2.NP je využíváno k bydlení.

Stavba na pozemku parc.č. St. 1082/1 je napojena na všechny IS - elektro, veřejný plynovod, vodovod a kanalizaci. Dům je pravděpodobně vytápěn kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, ohřev teplé vody je zajištěn tímtéž kotlem.

Dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 1082/1, který je zastavěn rodinným domem a zároveň tvoří zahradu o výměře 81 m². Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je možný z jižní strany z veřejné komunikace ul. K. Čapka, přístupová komunikace je zpevněná.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1237 jsou ve vlastnictví Jana Krejčího, jehož trvalý pobyt ke dni provedení prohlídky není znám. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

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.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 1051 (vlastní parcela č. St. 1082/1)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 1051

Jedná se o dvoupodlažní stavbu rodinného domu, podsklepenou v celém svém půdorysu, jenž je situován jako východní část dvojdomu. Prostory v 1.PP pravděpodobně slouží jako technické zázemí domu (sklep, kotelna a uhelna), v 1.NP a 2.NP je pravděpodobně bytová jednotka o dispoziční velikosti 3+1 (1.NP - obývací pokoj, kuchyně, soc. zázemí a ve 2.NP – 2 obytné místnosti).

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Rodinný dům má betonové základy bez izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné zdivo je cihelné tl. 45 cm. Střecha je sedlová s plechovou střešní krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Stropy jsou betonové, schodiště je pravděpodobně betonové s teracem. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlahy jsou pravděpodobně betonové kryté PVC, v prostorách 1.PP domu je podlaha betonová. Dveře jsou dřevěné náplňové a prosklené, okna jsou dřevěná dvojitá špaletová.

Rodinný dům je napojen na všechny IS - elektro, veřejný plynovod, vodovod a kanalizaci. Vytápění objektu a ohřev vody pravděpodobně zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT. Odhadem byl dům uveden do užívání v roce 1970. Dům je celkově v průměrném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (51 m ²)	m ³	107.03
1.nadzemní podlaží (51 m ²)	m ³	168.19
2.nadzemní podlaží (51 m ²)	m ³	168.19
Celkový obestavěný prostor	m³	443.42

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2010 - 1970 = 40 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 104 484.40

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (51 m²) Kč 402 137.52

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (51 m²) Kč 493 879.92

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (51 m²) Kč 493 879.92

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 494 381.76

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2010 Kč 2 316 291.73

Rok uvedení do provozu 1970

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení A_L % 55.00

Cena k roku 2010 Kč 1 042 331.28

Zaokrouhlení Kč 31.28

Cena zaokrouhlená Kč 1 042 300.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 1051 Kč 1 042 300.00

1. Budovy Kč 1 042 300.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 1 042 300.00

Stavby celkem Kč 1 042 300.00

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: Hranice

Katastrální území: Hranice

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 1082/1	132	zastavěná plocha a nádvoří	v LV neuvedeno

Výměra pozemků celkem m² **132.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	132.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400.00
Výchozí cena pozemku	Kč	52 800.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč** **52 800.00**

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 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 **poptávka mírně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře 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, Hranice – Drahotuše, okr. Přerov	dobrý	5+2 (161 m ²)	2 300 000	2010
			14 150	
Rodinný dům, Slavíč, okr. Přerov	dobrý	2+1 (98 m ²)	1 300 000	2010
			13 300	
Rodinný dům, Hranice – Drahotuše	dobrý	3+1 (190 m ²)	2 000 000	2010
			10 500	
Rodinný dům, Radkov, okr. Přerov	dobrý	2+1 (128 m ²)	1 200 000	2010
			9 500	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s uvedenými rodinnými domy situovanými v obdobně atraktivní lokalitě východním směrem od Přerova. Svým průměrným stavebně-technickým stavem se zanedbanou údržbou se řadí do nižší cenové kategorie, negativní vliv má malá výměra pozemku ve funkčním celku s rodinným domem. Oceňovaný rodinný dům je umístěn v atraktivní lokalitě okrajové části města Hranice, okr. Přerov.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy obdobné velikosti v průměru v rozmezí od **1 300 000 do 1 700 000 Kč**.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu při spodní hranici uvedeného rozmezí ve výši:

1 400 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na základě požadavku objednatele je dále úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

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

- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňových pohledávek v celkové výši 543,- Kč a jejich příslušenství ve prospěch Finančního úřadu v Hranicích (č.j. -38226/2006/394920/5052 ze dne 4.5.2006).
- Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitostí
- 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 a zjištěných informací nevážnou 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 610/09-44 ze dne 20.10.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1237 pro k.ú. Hranice, obec Hranice, okr. Přerov.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit **nemovitosti** zapsané na **LV č. 1237**, a to:

- rodinný dům č.p. 1051 na pozemku parc. č. St. 1082/1,
- pozemek parc.č. St. 1082/1, o výměře 132 m² – zastavěná plocha a nádvoří.

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 1051 Kč 1 042 300.00

1. Budovy Kč **1 042 300.00**

Stavby po opotřebení celkem Kč **1 042 300.00**

Pozemky Kč **52 800.00**

Celkem Kč **1 095 100.00**

Srovnávací hodnota Kč **1 400 000.00**

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rodinného domu se zanedbanou údržbou, dobré dopravní spojení s okolními městy a umístění v atraktivní lokalitě města Hranice (okr. Přerov), odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to:

1 400 000 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 12-2752/10 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 22.1.2010