

Znalecký posudek č.301-2426/08
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům s pozemky parc. č. 1646/1, 1646/2.

Obec : Třanovice

č.p. : 293

Okres: Frýdek-Místek

PSČ: 739 53

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Třanovice

Identifikační kód: 769282

Sídlo katastr. úřadu v Frýdku-Místku



Vlastník stavby a pozemku: Bocek Pavel

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 1.12.2008

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 30.12.2008

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 nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 624/08-48 ze dne 21.10.2008

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy ze dne 14.3.2008

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 624/08-48 ze dne 21.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 178 pro k.ú. Třanovice, obec Třanovice, okr. Frýdek-Místek.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- rodinný dům č.p. 293 na pozemku parc.č. 1646/2
- pozemky parc.č. 1646/1 a parc.č. 1646/2

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostmi spojené cenou obvyklou.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 1.12.2008

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: soudní znalec, Ing. František Vlček, Pavel Bocek,

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Třanovice, obec Třanovice, list vlastnictví č. 178, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek ze dne 14.3.2008.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platné pro k.ú. Třanovice, mapový list č. 1-8/22, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek dne 14.3.2008 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

projektová dokumentace pasportu domu z 24.5.2005

fotodokumentace pořízená znalcem dne 1.12.2008

údaje 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 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

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Třanovice (940 obyvatel), která se nachází východním směrem od okresního města Frýdek-Místek ve vzdálenosti cca 15 km. Oceňovaný rodinný dům č.p. 293 se nachází při východním okraji obce, v katastrálním území Třanovice, obec Třanovice, okres Frýdek-Místek v rozptýlené zástavbě rodinných domů. Centrum obce se stanicí meziměstské hromadné dopravy se nachází ve vzdálenosti 1 km, obecní úřad obce Třanovice se nachází ve vzdálenosti 1 km. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/48 zajišťující spojení mezi Frýdkem-Místkem a Českým Těšínem je možné přímo z oceňovaného pozemku. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu průměrně atraktivní.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná velikost **užitných ploch** činí cca **54 m²**.

Souhrnná velikost **pozemků** je **1515 m²**.

Údaje o oceňovaném objektu

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 293 na pozemku parc.č. 1646/2 a pozemky parc.č.1646/1 a 1646/2, tvořící s oceňovanou stavbou jeden funkční celek.

Oceňovaný dům byl postaven v 60. letech, jako rekreační chata. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. 1646/2. Oceňovaná stavba v minulosti sloužila k rekreaci a v katastru byla vedena jako rekreační objekt. V roce 2006 došlo k rekolaudaci na rodinný dům. Přístup a příjezd k domu je z komunikace I/48, vstup do domu je ze severní strany. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Stavby a pozemky jsou ve vlastnictví Palva Bocka. Ke dni ocenění nemovitosti slouží k trvalému bydlení a jsou pravidelně udržovány, v průměrném stavebně-technickém stavu odpovídajícímu ke stáří domu.

Stavba rodinného domu je ke dni ocenění napojena na elektro a vodu z veřejných řádů, kanalizace je svedena do žumpy. Zdrojem tepla jsou kamna na tuhá paliva. Dešťová voda je odváděná na vlastní pozemek. Tvar pozemkového celku je přibližně obdélníkový, pozemky jsou 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 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. 293

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 293

Budova je postavena na pozemcích parc.č.1646/1 a 1646/2

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o dvoupodlažní objekt, podsklepený, nacházející se při východním okraji obce v rozptýlené zástavbě rodinných domů. V 1. nadzemním podlaží domu se nachází zádveří, předsíň, obývací pokoj a sociální zázemí. V 2. nadzemním podlaží se nachází jeden pokoj. V 1. podzemním podlaží se nachází sklep a místnost pro uskladnění ovoce a zeleniny.

Rodinný dům má základy z betonových pásů. Zdivo v podzemním podlaží je vyzděné, zdivo 1.NP je zděné cihelné, v 2.NP je konstrukce dřevěná a zčásti zděná. Strop nad sklepním prostorem je železobetonový do ocelových nosníků, nad 1.NP je stropní konstrukce ze stropnic Hurdis do ocelových nosníků. Střecha je pultová, krytá živičnými pásy. Vnější omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky jsou v 1.PP vápenné, v 1.NP a 2.NP jsou vnitřní povrchy tvořeny dřevěnými obklady nebo dřevotřískovými deskami s tapetami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou betonové, v obytných místnostech kryté PVC nebo koberci, v 2.NP jsou podlahy dřevěné palubkové. V koupelně a WC je proveden keramický obklad a keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné, náplňové, okna jsou dřevěná zdvojená. Dům je vytápěn pomocí kamen na tuhá paliva, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem umístěným v 1.PP. Objekt je ke dni ocenění napojen na veřejný řád elektro, zdroj pitné vody je také z veřejného řádu. Kanalizace je svedena do žumpy. Stáří stavby rodinného domu 50 let. Stavba je v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (14 m ²)	m ³	45.81
1.nadzemní podlaží (22 m ²)	m ³	87.75
podkroví (18 m ²)	m ³	41.11
Celkový obestavěný prostor	m³	174.66

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

Stáří budovy: 2008 - 1960 = 48 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 29 544.65

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (14 m²) Kč 218 436.75

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (22 m²) Kč 234 815.74

Výchozí cena podkroví (18 m²) Kč 150 233.01

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 633 030.15

Stavební index % 152.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2008 Kč 962 205.83

Rok uvedení do provozu 1960

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 60.00

Cena k roku 2008 Kč 384 882.33

Zaokrouhlení Kč 17.67

Cena zaokrouhlená Kč 384 900.00

Rekapitulace

1.1. RD Kč 384 900.00

1. Budovy Kč 384 900.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 384 900.00

Stavby celkem Kč 384 900.00

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: Třanovice

Katastrální území: Třanovice

Vlastník stavby:

Bocek Pavel

podíl:

1/1

Vlastník pozemku:

Bocek Pavel

podíl:

1/1

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1646/1	1486	zahrada	
1646/2	29	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem **m² 1 515.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	1 515.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	450.00
Výchozí cena pozemku	Kč	681 750.00

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

Pozemky celkem **Kč 681 750.00**

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 kancelářemi 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. **malý rodinný dům nebo rekreační chata** 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, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je 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	Velikost bytů (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Chata, Řeka okr. Frýdek-Místek	dobrý	78 m ²	1 080 000	12/2008
Chata, Dolní Domaslovice, okr. Frýdek-Místek	dobrý	50 m ²	895 500	11/2008
Chata, Milíkov okr. Frýdek-Místek	průměrný	90 m ²	895 500	12/2008
Chata, Bystřice u Frýdku-Místku, okr. Frýdek-Místek	dobrý	85 m ²	1 368 000	9/2008

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v okrajové části obce Třanovice, v katastrálním území Třanovice, okr. Frýdek-Místek. Občanská vybavenost (obchod, pošta, úřad, kostel, restaurace) se nachází ve vzdálenosti 1 km od oceňované nemovitosti v centru obce. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s velmi dobrou 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 střední cenové kategorie. Pozitivní vliv na cenu nemovitosti má umístění v lokalitě se zvýšenou nabídkou pracovních možností v místě, které zajišťuje průmyslová zóna Nošovice.

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

850 000 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 624/08-48 ze dne 21.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 178 pro k.ú. Třanovice, obec Třanovice, okr. Frýdek-Místek.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- rodinný dům č.p. 293 na pozemku parc.č. 1646/2
- pozemky parc.č. 1646/1 o výměře 1486 m² - zahrada
- pozemek parc.č. 1646/2, o výměře 29 m² – zastavěná plocha a nádvoří,

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 293	Kč	384 900.00
---------------------------	----	------------

1. Budovy	Kč	384 900.00
------------------	-----------	-------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	384 900.00
-----------------------------	-----------	-------------------

Pozemky	Kč	681 750.00
---------	-----------	-------------------

Celkem	Kč	1 066 650.00
---------------	-----------	---------------------

Srovnávací hodnota	Kč	850 000.00
---------------------------	-----------	-------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rodinného domu s dobrou údržbou, dobré dopravní napojení a umístění v průměrně atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to:

850 000 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 301-2426/08 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 30.12.2008