

Znalecký posudek č. 283-2713/09
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 1172 na pozemku parc.č. 2586/8 a pozemky parc.č. 2586/3 a 2586/8.

Obec: Orlová

č.p. 1172

Okres: Karviná

PSČ 735 14

Katastrální území: Poruba u Orlové

Identifikační kód: 712493

Sídlo katastr. úřadu v: Karviné



Vlastník stavby a pozemků: Teodor Rohrsetzer, Jabloňová 1172, 735 14 Orlová - Poruba

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 9.9.2009

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 3.12.2009

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
C. Pozemky.....	7
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	8
<u>Rekapitulace</u>	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 476/06-55 ze dne 26.5.2009

Výpis z katastru nemovitostí

Snímek z katastrální mapy

Situační plánek

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 476/06-55 ze dne 26.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 1198 pro k.ú. Poruba u Orlové, obec Orlová, okres Karviná.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti ve vlastnictví povinného zapsané na listu vlastnictví č. 1198, pro katastrální území Poruba u Orlové, obec Orlová, okres Karviná, a to:

- rodinný dům č.p. 1172 na pozemku parc.č. 2586/8 – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 2586/8 o výměře 166 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 2586/3 o výměře 1 090 m² – orná půda,

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 9.9.2009 od 14:00 hod za přítomnosti povinného Teodora Rohrsetzera a soudního znalce a odhadce nemovitostí Ing. Františka Vlčka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Poruba u Orlové, obec Orlová, list vlastnictví č. 1198, vyhotovený dne 15.5.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Poruba u Orlové, mapový list č. 4-9/41, vyhotovený Katastrálním pracovištěm Karviná dne 14.5.2009 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 9.9.2009
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 rodinný dům se nachází při místní zpevněné komunikaci ul. Jabloňová v městské části Poruba, v katastrálním území Poruba u Orlové, v obci Orlová (35 949 obyvatel), v okrese Karviná, v zástavbě rodinných domů. Oceňovaná nemovitost je umístěna ve vzdálenosti cca 1,7 km od centra města Orlová, kde se nachází veškerá občanská vybavenost (městský úřad, škola, obchody, zdravotnické zařízení, pošta atd.). Stavba se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, nejbližší zastávka MHD je ve vzdálenosti cca 500 m. Dopravní napojení na frekventovanou komunikaci ul. Slezská je ve vzdálenosti cca 400 m, napojení na rychlostní komunikaci ul. Ostravská, zajišťující dopravní spojení mezi centrem města Ostrava a centrem města Karviná, je ve vzdálenosti cca 3,1 km. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu průměrně atraktivní v rámci Ostravského regionu.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemků je **1 256 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí 166 m².

V domě se nacházejí **dvě bytové jednotky o velikosti 3+1 (104 m² a 109 m²)**. Ke dni ocenění je bytová jednotka v 1.NP bezesmluvně užívána nájemníky bez příbuzenského vztahu k vlastníku nemovitosti a bytová jednotka ve 2. NP je užívána vlastníkem nemovitosti.

Údaje o oceňované budově

Stavba na pozemku parc.č. 2586/8 je napojena na veřejný vodovodní řád, elektro a plyn, kanalizace je svedena do septiku. Dům je vytápěn kombinovaně kamny na tuhá paliva a plynovým kotlem, s rozvody ÚT. Přístup a příjezd k domu je zajištěn z veřejné komunikace ul. Jabloňová. Pozemek je mírně svažité s orientací na sever. Budova je postavena na vlastním pozemku.

Na pozemku parc.č. 2586/3 se nachází stavba rozestavěné hospodářské budovy, která není zapsaná na listu vlastnictví ani zakreslená v katastrální mapě a která 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. 1172

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 1172

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o dvoupodlažní rodinný dům, podsklepený v celém svém půdorysu. V domě jsou dvě bytové jednotky, každá o velikosti 3+1, bytová jednotka v 1.NP je užívána bezesmluvně nájemci, bytová jednotka ve 2.NP je užívána vlastníkem nemovitosti. Rodinný dům má betonové základy, svislé nosné konstrukce jsou z plynosilikátových tvárníc tl. 45 cm, stropy jsou nespalné betonové. Střecha je plochá, krytá živičnou střešní krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Ke dni ocenění nebyla provedena fasáda, úprava vnitřních povrchů je vápenná hladká, v soc. zázemí jsou keramické obklady. Okna jsou otočná dřevěná zdvojená, dveře jsou plně hladké i prosklené. Dům je vytápěn kombinovaně kamny na tuhá paliva a plynovým kotlem s rozvody ÚT, ohřev vody je zajištěn plyn. průtokovým ohřevačem. Dům je napojen na veřejný vodovodní řád, elektro a plyn, kanalizace je svedena do septiku. Přístup a příjezd k domu je zajištěn z veřejné komunikace ul. Jabloňová. Pozemek je mírně svažité s orientací na sever. Budova je postavena na vlastním pozemku.

Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v průměrném stavebně-technickém stavu, opotřebení odpovídá stáří domu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (183 m ²)	m ³	476.11
1.nadzemní podlaží (191 m ²)	m ³	567.67
2.nadzemní podlaží (191 m ²)	m ³	567.67
Celkový obestavěný prostor	m³	1 611.46

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

Stáří budovy: 2009 - 1983 = 26 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 276 674.50

PodlažíVýchozí cena 1.podzemního podlaží (183 m²) Kč 2 030 800.80Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (191 m²) Kč 2 459 540.90Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (191 m²) Kč 1 764 992.50

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 6 532 008.70

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 0.50

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 5 062 306.74

Rok uvedení do provozu 1983

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 40.00

Cena k roku 2009 Kč 3 037 384.05

Zaokrouhlení Kč 15.95

Cena zaokrouhlená Kč 3 037 400.00**Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 1172 Kč 3 037 400.00

1. Budovy Kč 3 037 400.00**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

Město: Orlová

Katastrální území: Poruba u Orlové

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
2586/3	1090	orná půda	v LV neuvedeno
2586/8	166	zastavěná plocha a nádvoří	v LV neuvedeno

Výměra pozemků celkem **m²** **1 256.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	1 256.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	350.00
Výchozí cena pozemku	Kč	439 600.00

Směrná cena pozemků byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Orlová, k.ú. Poruba u Orlové, 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 **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu vybavení, způsobu využití a hlavně k jejímu technickému stavu, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je špatně 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, ul. V Poli, Orlová, okr. Karviná	Dobrý	3+1 a podkroví (135 m ²)	1 700 000	2009
			12 660	
Dvougenerační RD v Dolní Lutyni, okr. Karviná	Dobrý	295 m ²	2 975 000	2009
			10 085	
Rodinný dům, Rychvald, okr. Karviná	v rekonstrukci	100 m ²	1 090 000	2009
			11 000	
Rodinný dům v Orlové, okr. Karviná	velmi dobrý	237 m ²	2 880 000	2009
			12 150	
Rodinný dům, Rychvald, okr. Karviná	k rekonstrukci	149 m ²	2 170 000	2009
			14 600	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se v okolí města Orlová. Vybavením se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okolí města jedná o průměrně atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností vůči městům Ostrava a Karviná. Kladný vliv na cenu obvyklou má dostatečná velikost pozemku zahrady.

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 2 000 000 až 3 000 000 Kč.

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

10 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu v rodinném domě (213 m²) 2 135 400 Kč

2 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu rodinného domu (146 m²) 293 000 Kč

tj. celkem 2 428 400 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

Zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti ZLT a.s., Zámecké 1/13, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov, ve výši 3 641 500,- Kč.

Nářízení exekuce okresního soudu ve Frýdku-Místku 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 476/06-55 ze dne 26.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 1198 pro k.ú. Poruba u Orlové, obec Orlová, okres Karviná.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti ve vlastnictví povinného zapsané na listu vlastnictví č. 1198, pro katastrální území Poruba u Orlové, obec Orlová, okres Karviná, a to:

- rodinný dům č.p. 1172 na pozemku parc.č. 2586/8 – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 2586/8 o výměře 166 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 2586/3 o výměře 1 090 m² – orná půda,

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 1172

Kč 3 037 400

Pozemek

Kč 439 600

Celkem

Kč 3 477 000

Srovnávací hodnota

Kč 2 428 400

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí, dopravní dostupností, s ohledem na stavebně-technický stav, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

2 400 000 Kč

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

1 200 000 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 283-2713/09 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 3.12.2009