

Znalecký posudek č. 167-2597/09

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/8 na **rodinném domě č.p. 516** na pozemku parc.č. St. 544, a **pozemcích parc.č. St. 544 a 1047/12.**

Obec: Veřovice

č.p. 544

Okres: Nový Jičín

PSČ 743 73

Katastrální území: Veřovice

Kraj: Moravskoslezský kraj

Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně

Identifikační kód: 780367



Vlastník stavby a pozemků: Janáková Ivana
Pop Martin
Popová Jaroslava
Sťálková Alena

podíl: 1/8

podíl: 1/8

podíl: 5/8

podíl: 1/8

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 10.7.2009

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 10.7.2009

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
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací.....	9
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	10
Rekapitulace	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 2369/08-71 ze dne 13.5.2009

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2369/08-71 ze dne 13.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na **LV č. 127** pro k.ú. Veřovice, obec Veřovice, okr. Nový Jičín.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 127**, a to:

- rodinný dům č.p. 516 na pozemku parc.č. St. 544,
- pozemek parc.č. St. 544, o výměře 121 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1047/12, o výměře 679 m² – 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 12.6.2009 od 12:00 hod za účasti povinné pí. Janákové, vykonavatele soudního exekutora p. Naiverta a soudního znalce Ing. Vlčka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Veřovice, obec Veřovice, list vlastnictví č. 127, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín ze dne 24.2.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list V.S. XVII-14-07 v měřítku 1:2880 ze dne 24.2.2009.

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 12.6.2009

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

Oceňovaný rodinný dům se nachází v husté zástavbě rodinných domů ve východní části obce Veřovice (1 968 obyvatel), v katastrálním území Veřovice, okr. Nový Jičín. Správní centrum Nový Jičín je vzdálen 12 km. Oceňovaný rodinný dům je vzdálen cca 1,5 km východním směrem od centra obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (obecní úřad, pošta, zdravotnické středisko, kostel, škola, apod.). Dopravní dostupnost rodinného domu je průměrná, v obci se nachází železniční stanice, která je vzdálená cca 1 km od oceňované nemovitosti. V obci se také nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na komunikaci č. II/483 spojující města Nový Jičín a Frenštát pod Radhoštěm je možné ve vzdálenosti 200 m. V rámci okresu Nový Jičín se jedná o průměrně atraktivní lokalitu v podhůří Moravskoslezských Beskyd.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemků je **900 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **115 m²**. Obytná plocha rodinného domu je **151 m²**, užitná plocha v 1.PP činí **70 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě rodinných domů v obci Veřovice. Dle zjištěných informací byl dům kolaudován v roce 1976. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 544. Přístup a příjezd k domu je možný z východní strany z veřejné komunikace. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 516 jsou v podílovém vlastnictví Ivany Janákové, Martina Popa, Jaroslavy Popové a Aleny Střalkové. Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a plyn je z řádu. Zdrojem pitné vody je studna nacházející se na pozemku zahrady. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem, kterým je rovněž zajištěno vytápění. V roce 1996 proběhla plynofikace domu a po roce 2000 bylo vyměněno 6 původních špaletových oken za okna plastová EURO. Tvar pozemku je obdélníkový. Pozemek je rovinný.

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. 516

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p 516

Jedná se o podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem. V domě se nachází dvě bytové jednotky o dispoziční velikosti 3+1, kdy v každé se nachází 3 pokoje, kuchyň, koupelna a spíž. V 1.NP se také nachází zádveří domu a WC. V 1.PP se nachází garáž a technické a skladovací místnosti.

Rodinný dům je založen na betonových základových pásech s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Stropní konstrukci nad 1.PP tvoří hurdis desky uložené do I profilů, nad 1.NP a 2.NP pak škvárobetonové desky. Střeška je stanová s krytinou z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří břizolitová omítka, sokl je kamenný. Vnitřní omítky jsou vápenné, v koupelnách a v kuchyni v 1.NP je proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, kryté koberci. V koupelnách je keramická dlažba. V 1.PP jsou podlahy betonové. Schodiště je betonové. Okna jsou špaletová, 6 původních špaletových oken bylo vyměněno za okna plastová EURO s izolačním dvojsklem. Dveře jsou dřevěné hladké plné, z části prosklené. V koupelnách se nachází vany a umývadla. WC je v domě jediné a nachází se v 1.NP. Rodinný dům je napojen inženýrské sítě: elektro a plyn je z řádu. Zdrojem pitné vody je studna nacházející se na pozemku zahrady. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem, kterým je rovněž zajištěno vytápění. V roce 1996 proběhla plynofikace domu. Dům je obydlen a má pravidelnou údržbu. Rodinný dům byl kolaudován v roce 1976 a nachází se v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (100 m ²)	m ³	278.63
1.nadzemní podlaží (115 m ²)	m ³	346.41
2.nadzemní podlaží (100 m ²)	m ³	298.53
půda	m ³	139.31
Celkový obestavěný prostor	m³	1 062.88

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

Stáří budovy: 2009 - 1976 = 33 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 183 597.30

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (100 m²) Kč 980 173.50

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (115 m²) Kč 1 220 517.90

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (100 m²) Kč 1 051 820.70

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 3 436 109.40

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 5 325 969.57

Rok uvedení do provozu 1976

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 40.00

Cena k roku 2009 Kč 3 195 581.74

Zaokrouhlení Kč 18.26

Cena zaokrouhlená Kč 3 195 600.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 516 Kč 3 195 600.00

1. Budovy Kč 3 195 600.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 3 195 600.00

Stavby celkem Kč 3 195 600.00

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: Veřovice

Katastrální území: Veřovice

Vlastník stavby a pozemků:

Janáková Ivana	podíl:	1/8
Pop Martin		1/8
Popová Jaroslava		5/8
Střálková Alena		1/8

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 544	121	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
1047/12	679	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m² 800.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	800.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	250.00
Výchozí cena pozemku	Kč	200 000.00

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro obec Veřovice, k.ú. Veřovice, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem **Kč 200 000.00**

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 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 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	Užitná plocha v m ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
Rodinný dům, Veřovice, okr. Nový Jičín	Průměrný	150 m ²	2 300 000	2009
			15 234	
Rodinný dům, Ženklaava, okr. Nový Jičín	Průměrný	180 m ²	1 950 000	2009
			10 833	
Rodinný dům, Lichnov, okr. Nový Jičín	Průměrný	170 m ²	2 300 000	2009
			13 500	
Rodinný dům, Bordovice, okr. Nový Jičín	Průměrný	160 m ²	2 565 000	2009
			16 031	
Rodinný dům, Rybí, okr. Nový Jičín	Průměrný	120 m ²	2 250 000	2009
			11 250	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy v okolí města Nový Jičín. Vybavením a umístěním se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okresu jedná o průměrně atraktivní lokalitu s dobrou dostupností vůči městům Nový Jičín a Frenštát pod Radhoštěm. Kladný vliv na cenu obvyklou má umístění v klidné lokalitě v podhůří Moravskoslezských Beskyd.

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 2 500 000 Kč.

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

**13 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu v rodinném domě
(151 m²) 1 963 000 Kč**

4 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu v 1.PP (70 m²) 280 000 Kč

tj. celkem 2 243 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

Usnesení soudu o nařízení exekuce 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.

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 2369/08-71 ze dne 13.5.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na LV č. 127 pro k.ú. Veřovice, obec Veřovice, okr. Nový Jičín.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 127, a to:

- rodinný dům č.p. 516 na pozemku parc.č. St. 544,
- pozemek parc.č. St. 544, o výměře 121 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1047/12, o výměře 679 m² – zahrada

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 516	Kč	3 195 600
----------------------------	----	-----------

1. Budovy	Kč	3 195 600
------------------	-----------	------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	3 195 600
-----------------------------	----	-----------

Pozemky	Kč	200 000
---------	----	---------

Celkem	Kč	3 395 600
--------	----	-----------

Srovnávací hodnota	Kč	2 243 000
--------------------	----	-----------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě v obci Veřovice, okr. Nový Jičín, s průměrnou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti a průměrný stavebně-technický stav, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

2 200 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitostech o velikosti ideální 1/8 pak odhaduji na:

275 000 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 167-2597/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 10.7.2009