

Znalecký posudek č. 299-2729/09

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění: Rodinný dům č.p. 9 na pozemku parc.č. St. 129/1 a pozemků parc.č. St. 129/1, 271/1 a 271/2.

Obec: Janovice

Okres: Frýdek-Místek

Katastrální území: Janovice u Frýdku -Místku

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku

č.p. 9

PSČ 739 02

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 657107



Vlastník stavby a pozemků: Jaroslava Karásková, Janovice 9, 739 02 Janovice

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 17.12.2009

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 17.12.2009

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
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Práva a závady s nemovitostí spojené.....	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4464/08-32 ze dne 5.8.2009
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4464/08-32 ze dne 5.8.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na **LV č. 1261**, pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, okr. Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 1261, k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, okr. Frýdek-Místek, a to:

- rodinný dům č. 9 na pozemku parc.č. St. 129/1,
- pozemek parc.č. St. 129/1 o výměře 784 – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 271/1 o výměře 1 310 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 271/2 o výměře 646 m² – trvalý travní porost.

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí 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 9.9.2009 od 11:30 hod za účasti povinné Jaroslavy Karáskové a vykonavatele exekutorského úřadu Petra Naiverta.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, list vlastnictví č. 1261, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek ze dne 1.7.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list XX-12/18 v měřítku 1:2880 ze dne 28.1.2009.

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořizená znalcem dne 9.9.2009

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 obci Janovice, v katastrálním území Janovice u Frýdku-Místku, okr. Frýdek-Místek. Rodinný dům je umístěn ve vzdálenosti cca 600 m severozápadním směrem od centra obce, kde se nachází základní občanská vybavenost - obecní úřad, základní škola, obchod. Centrum města Frýdek - Místek, kde se nachází kompletní síť služeb, je ve vzdálenosti cca 10 km. Stanice meziměstské hromadné dopravy je ve vzdálenosti cca 300 m. Napojení na frekventovanou komunikaci I/56 zajišťující spojení mezi městy Frýdek – Místek a Frýdlant nad Ostravicí je ve vzdálenosti cca 5,5 km. Výhodou je poloha nemovitosti v atraktivní lokalitě podhůří Beskyd.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost oceňovaného pozemku je **2 740 m²**, **plocha zastavěná** rodinným domem činí **160 m²**. Obytná plocha rodinného domu je **136 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě rodinných domů v blízkosti centrální části obce Janovice, k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, okr. Frýdek-Místek. V sousedství se nachází hostinec Ondráš. Objekt je umístěn na pozemku parc.č. St. 129/1, který je ve vlastnictví povinné Jaroslavy Karáskové. K vlastnictví povinné dále náleží přilehlé pozemky parc.č. 271/1 a 271/2, které tvoří zahradu a zároveň zajišťují přístup a příjezd k oceňované budově.

Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a veřejný vodovod. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Objekt je vytápěn el. přímotopy, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Objekt byl uveden do užívání odhadem v roce 1910. V roce 2005 byla započata celková rekonstrukce, která ke dni provedení prohlídky nebyla dokončena.

Vlastnické údaje odpovídají skutečnosti, evidenční jsou v rozporu, když zakres pozemku parc.č. St. 129/1 neodpovídá 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. 9

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 9

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a neupraveným půdním prostorem. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 3+1 (obývací pokoj, ložnice, pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelna, WC, chodba a kotelna).

Rodinný dům je založen na kamenných základech, s dodatečně provedenou vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti. Původní svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 60 cm, stropní konstrukci nad 1.PP tvoří klenbový strop, nad 1.NP je dřevěný trámový strop. Střecha je sedlová s krytinou z pálených střešních tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří vápenná omítka, z části chybějící. V soc. zázemí je provedena nová vápenná omítka, keramické obklady a keramická dlažba, v kuchyni a obývacím pokoji je vápenná hladká omítka a v ostatních prostorách domu je úprava vnitřních povrchů chybějící. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové, kryté PVC a koberci, v soc. zázemí je keramická dlažba. Schodiště na půdu je dřevěné konstrukce. Plastová EURO okna jsou nově osazena (2006). Vstupní dveře jsou dřevěné náplňové prosklené, vnitřní dveře náplňové. V koupelně je umístěna vana, umývadlo a kombi záchod. Původní stáří rodinného domu je odhadem 99 let. V roce 2005 byla započata celková rekonstrukce, která ke dni provedení prohlídky nebyla dokončena.

Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě: elektro a veřejný vodovod. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Objekt je vytápěn el. přímotopy, ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem. Ke dni ocenění se dům nachází v průměrném stavebně - technickém stavu, v rozestavěném stavu v generální rekonstrukci.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (17 m ²)	m ³	42.75
1.nadzemní podlaží (160 m ²)	m ³	462.78
půda	m ³	481.13
Celkový obestavěný prostor	m³	986.67

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1910 = 99 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 197 560.04

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (17 m²) Kč 180 234.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (160 m²) Kč 1 394 729.20

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 772 523.24

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 2 747 411.02

Rok uvedení do provozu 1910

Plánovaná životnost roků 120

Opotřebení % 60.00

Cena k roku 2009 Kč 1 098 964.41

Zaokrouhlení Kč 35.59

Cena zaokrouhlená Kč 1 099 000.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 9 Kč 1 099 000.00

1. Budovy Kč 1 099 000.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 1 099 000.00

Stavby celkem Kč 1 099 000.00

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: Janovice

Katastrální území: Janovice u Frýdku-Místku

Vlastník stavby a pozemku: Jaroslava Karásková, Janovice 9, 739 02 Janovice

Parcela č.	Výměra m²	Druh	Využití
St. 129/1	784	zastavěná plocha a nádvoří	v LV neuvedeno
271/1	1310	trvalý travní porost	v LV neuvedeno
271/2	646	trvalý travní porost	v LV neuvedeno

Výměra pozemků celkem **m²** **2 740.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 2 740.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 350.00

Výchozí cena pozemku **Kč 959 000.00**

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč 959 000.00**

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 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 **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, Janovice u FM, okr. Frýdek-Místek	dobrý	120 m ²	1 600 000	2009
			13 350	
Rodinný dům, Hodoňovice, okr. Frýdek-Místek	po rekonstrukci	200 m ²	1 920 000	2009
			9 580	
Rodinný dům, Janovice u FM, okr. Frýdek-Místek	rozestavěný	190 m ²	1 640 000	2009
			8 630	
Rodinný dům, Janovice u FM, okr. Frýdek-Místek	velmi dobrý	194 m ²	1 530 000	2009
			7 850	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je v rekonstrukci, po dokončení rekonstrukce je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy v okolí obce Janovice, okr. Frýdek-Místek. Vybavením a umístěním se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci regionu jedná o atraktivní lokalitu s dobrou dostupností vůči městům Frýdlant nad Ostravicí a Frýdkem-Místkem.

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 rozmezí od 7 000,- do 13 500,- Kč.

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

10 500 Kč/m² tj. celkem 1 428 000 Kč

E. Práva a závady s nemovitostí spojené

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

Zástavní právo smluvní ve výši 1 360 000,- Kč ve prospěch Komerční banka, a.s.

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)

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 1261, k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, okr. Frýdek-Místek, a to:

- rodinný dům č. 9 na pozemku parc.č. St. 129/1,
- pozemek parc.č. St. 129/1 o výměře 784 – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc. č. 271/1 o výměře 1 310 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 271/2 o výměře 646 m² – trvalý travní porost

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

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 9

Kč 1 099 000

1. Budovy

Kč 1 099 000

Stavby po opotřebení celkem

Kč 1 099 000

Pozemky

Kč 959 000

Celkem

Kč 2 058 000

Srovnávací hodnota

Kč 1 428 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na nedokončený stav rekonstrukce, na umístění nemovitostí v atraktivní lokalitě v obci Janovice, okr. Frýdek-Místek, s dobrou dopravní dostupností a dostupností vůči okolním městům a dobrý stavebně-technický stav, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

1 430 000 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 299-2729/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 17.12.2009