

Znalecký posudek č. 276-3016/10

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 72 na pozemku parc.č. 544 a pozemky parc.č. 544, 545 a 546.

Obec: Těškovice

Okres: Opava

Katastrální území: Těškovice

Sídlo katastr. úřadu v Opavě

PSČ: 747 64

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 766780



Vlastník stavby a pozemku: Peterková Silvie

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 22.11.2010

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

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 22.11.2010

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	8
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	10
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 765/09-60 ze dne 24.8.2010
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě Usnesení č.j. 024 EX 765/09-60 ze dne 24.8.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 321** pro k.ú. Těškovice, obec Těškovice, okr. Opava.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 321**, a to:

- a)
 - rodinný dům č.p. 72 na pozemku parc.č. 544,
 - pozemek parc.č. 544, o výměře 379 m² – zastavěná plocha a nádvoří
 - pozemek parc.č. 545, o výměře 106 m² – zahrada
- b)
 - pozemek parc.č. 546, o výměře 241 m² – zahrada

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 8.10.2010 od 12:00 hod za účasti majitelů nemovitostí, pí Michaliskové (příbuzné povinné) a vykonavatele soudního exekutora p. Najverta.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Těškovice, obec Těškovice, list vlastnictví č. 321, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 15.8.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list BÍLOVEC v měřítku 1:1000 ze dne 25.3.2009.

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 8.10.2010

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 centrální části obce Těškovice (815 obyvatel), okr. Opava, v zástavbě rodinných domů naproti obecnímu úřadu. V obci se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, škola, obchod, restaurace). Kompletní síť služeb se nachází ve městě Bílovec ve vzdálenosti 10 km. Správní centrum město Opava se nachází ve vzdálenosti cca 22 km severním směrem. Dopravní dostupnost je špatná. V obci se nachází autobusová zastávka meziměstské MHD. Napojení na komunikaci č. I/11 spojující města Opava a Ostrava je možné ve vzdálenosti cca 10 km. Vlastnické i evidenční údaje odpovídají skutečnosti. V rámci regionu se z hlediska bydlení jedná o málo atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemků je **726 m²**, **plocha zastavěná** rodinným domem činí **156 m²**. **Obytná plocha** rodinného domu je **149 m²**. **Užitná plocha v 1.PP** je **108 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě rodinných domů v obci Těškovice. Objekt se nachází na pozemcích parc.č. 544, který rovněž s pozemky parc.č. 545 a 546 tvoří okolní zahradu.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 321 jsou ve vlastnictví Silvie Peterkové. Rodinný dům je napojen na vodovodní, kanalizační a elektrickou síť. Plynovod se nachází na hranici pozemku. Zdrojem tepla je kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT, registry byly ke dni prohlídky odstraněny. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Rodinný dům byl postaven na začátku 90. let 20. století. Ke dni ocenění se dům nachází v průměrném stavebně-technickém stavu, avšak se zanedbanou údržbou. Objekt není oplocen.

Ke dni ocenění není rodinný dům užíván. V minulosti sloužil dům k bydlení, v 1.PP se nacházela malá restaurace s výčepem se zázemím. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Negativní vliv na cenu obvyklou má malá výměra okolní zahrady.

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. 72

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 72

Jedná se o podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti (5+1). Ve sklepních prostorech byla provozována hospoda se zázemím, dále se zde nachází technické a skladovací prostory.

Rodinný dům je založen na betonových základech s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé obvodové konstrukce jsou z plynosilikátových tvárníc a cihel (tl. 45 cm). Stropy tvoří betonové desky uložené do I profilů. Schodiště do 1.PP a do 2.NP je betonové s dřevěnými stupni. Střecha je sedlová, krytá pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je z vápenné štukované omítky. Sokl není proveden. Vnitřní úpravu stěn tvoří vápenné omítky, v kuchyni a v hygienickém zařízení se nachází keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou kryté koberci nebo PVC. V koupelnách a WC je keramická dlažba. Vstupní dveře jsou kovové prosklené, vrata do garáže jsou dřevěná. Vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, z částí prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená, ve schodišťovém prostoru se nacházejí sklobetonové tvárnice. V koupelnách se nachází vana, popř. sprchový kout a umývadla, WC je kombi. Rodinný dům je napojen na vodovodní, kanalizační a elektrickou síť. Plynovod se nachází na hranici pozemku. Zdrojem tepla je kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT, radiátory jsou však odstraněny. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Rodinný dům byl postaven na začátku 90. let 20. století. Ke dni ocenění se dům nachází v průměrném stavebně-technickém stavu, avšak se zanedbanou údržbou.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.podzemní podlaží (156 m ²)	m ³	421.20
1.nadzemní podlaží (156 m ²)	m ³	444.60
2.nadzemní podlaží (156 m ²)	m ³	404.04
Celkový obestavěný prostor	m ³	1 269.84

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Bytové prostory

1. PP.

garáž	m ²	26.66
chodba	m ²	6.07
zázemí	m ²	18.59
komora	m ²	6.21
technická místnost	m ²	32.00
Výměra 1. PP.	m ²	89.53

1. NP.

koupelna	m ²	5.10
pokoj	m ²	32.94
kuchyň	m ²	13.11
chodba	m ²	12.19
zádveří	m ²	4.10
záchod	m ²	2.55
garáž	m ²	18.13
Výměra 1. NP.	m ²	88.12

2. NP

pokoj	m ²	11.85
pokoj	m ²	16.48
pokoj	m ²	13.17
komora	m ²	5.90
pokoj	m ²	11.95
chodba	m ²	14.09
koupelna	m ²	5.33
Výměra 2. NP	m ²	78.77

VÝMĚRA CELKEM

m² **256.42**

Stáří budovy: 2010 - 1990 = 20 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 244 140.00

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (156 m²) Kč 1 740 960.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (156 m²) Kč 1 648 920.00

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (156 m ²)	Kč	<u>1 648 920.00</u>
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	5 282 940.00
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	8 188 557.00
Rok uvedení do provozu		1990
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2010	Kč	4 094 278.50
Zaokrouhlení	Kč	21.50
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>4 094 300.00</u>
 Rekapitulace		
1.1. Rodinný dům č.p. 72	Kč	<u>4 094 300.00</u>
1. Budovy	Kč	<u>4 094 300.00</u>
 Rekapitulace nákladových cen		
1. Budovy		
1. Budovy	Kč	<u>4 094 300.00</u>
Stavby celkem	Kč	<u>4 094 300.00</u>

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: Těškovice

Katastrální území: Těškovice

Vlastník stavby a pozemků:

Peterková Silvie

Směrná cena pozemků byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 300 do 500 Kč/m²

a) Pozemky parc.č. 544 a 545

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
544	379	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
545	106	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m² 485.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 485.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 300.00

Výchozí cena pozemku **Kč 145 500.00**

Pozemky celkem **Kč 145 500.00**

b) Pozemky parc.č. 546

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
546	241	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m² 241.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 241.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 300.00

Výchozí cena pozemku **Kč 72 300.00**

Pozemky celkem **Kč 72 300.00**

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 vyšší, než je poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu průměrnému stavebně-technickému stavu a skutečnosti, že stavba zaujímá velkou část pozemku, a dále vzhledem k vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obtížně 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, Skřípov, okr. Opava	Průměrný	200 m ²	1 885 000	2010
			9 425	
Rodinný dům, Bravantice, okr. Nový Jičín	Průměrný	185 m ²	1 800 000	2010
			9 729	
Rodinný dům, Hradec nad Moravicí, okr. Opava	Průměrný	200 m ²	1 755 000	2010
			8 775	
Rodinný dům, Bílovec, okr. Nový Jičín	Dobrý	170 m ²	2 070 000	2010
			12 172	
Rodinný dům, Bítov, okr. Nový Jičín	Průměrný	200 m ²	1 980 000	2010
			9 900	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy v okolí města Bílovec. Vybavením a zejména stavebně-technickým stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okresu jedná o málo atraktivní lokalitu se špatnou dostupností.

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 1 700 000 do 2 000 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s ohledem na malou výměru pozemku zahrady, odhaduji srovnávací hodnotu rodinného domu při dolní hranici uvedeného rozmezí, a to ve výši:

8 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (149 m²)

1 192 000 Kč

4 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu garáže a 1.PP rodinného domu
(108 m²)

432 000 Kč

tj. celkem 1 624 000 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 výši 3 400 000 Kč ve prospěch České spořitelny, 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)

Na základě Usnesení č.j. 024 EX 765/09-60 ze dne 24.8.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 321 pro k.ú. Těškovice, obec Těškovice, okr. Opava.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 321, a to:

- a)
rodinný dům č.p. 72 na pozemku parc.č. 544,
pozemek parc.č. 544, o výměře 379 m² – zastavěná plocha a nádvoří
pozemek parc.č. 545, o výměře 106 m² – zahrada
- b)
pozemek parc.č. 546, o výměře 241 m² – zahrada

Nákladová cena rozestavěné stavby po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 72 Kč 4 094 300

1. Budovy Kč 4 094 300

Stavby po opotřebení celkem Kč 4 094 300

Pozemky parc.č. 544 a 545 Kč 145 500

Pozemek parc.č. 546 72 300

Celkem Kč 4 312 100

Srovnávací hodnota Kč 1 624 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, rodinný dům nacházející se v neudržovaném, průměrném stavebně-technickém stavu, s ohledem na umístění nemovitostí v málo atraktivní lokalitě v obci Těškovice okr. Opava se špatnou dopravní dostupností, odhaduji obvyklou cenu nemovitostí takto:

- a) Rodinný dům č.p. 72 a pozemky parc.č. 544 a 545

1 625 000 Kč

- b) Pozemek parc.č a 546

70 000 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 276-3016/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 22.11.2010