

Znalecký posudek č. 303-3043/10

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na rodinném domě č.p. 180 na pozemku parc.č. 667 a na pozemcích parc.č. 667 a 668/1

Ulice: Zákostelí

Obec: Zdounky

Okres: Kroměříž

Katastrální území: Zdounky

č.p. 180

PSČ 768 02

Kraj: Zlínský kraj

Identifikační kód: 792683



Vlastník stavby a pozemků:

Karasová Petra

Kuchta Ján

podíl: 1/2

podíl: 1/2

Objednavatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 29.12.2010.

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 29.12.2010

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

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4116/08-59 ze dne 30.9.2010

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4116/08-59 ze dne 30.9.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 389** pro k.ú. Zdounky, obec Zdounky, okr. Kroměříž.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 389**, a to:

- rodinný dům č.p. 180 na pozemku parc.č. 667
- pozemek parc.č. 667 o výměře 127 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 668/1 o výměře 83 m² – zahrada

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případné práva a závady s nemovitostí spojené, 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 4.11.2010 od 10.00 hod za účasti majitelky nemovitostí pí. Karasové a vykonavatele soudního exekutora p. Lokši.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zdounky, obec Zdounky, list vlastnictví č. 389, vyhotovený dálkovým přístupem, dne 21.9.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list NAPAJEDLA 8-1/41 v měřítku 1:1000 ze dne 23.8.2010

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 4.11.2010

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 přikládaná 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

Řadový rodinný dům se nachází v zástavbě rodinných domů při veřejné komunikaci ul. Zákostelí, v jižní části obce Zdounky (2 165 obyvatel). Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, obchod, škola, pošta, zdravotnické zařízení a další), je vzdáleno cca 600 m. Správní centrum - město Kroměříž se nachází ve vzdálenosti 10 km. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti cca 12 km. V obci se nachází vlaková zastávka a zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Kroměříž se jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemku je **210 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **90 m²**. **Obytná plocha** rodinného domu je o výměře **101 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě řadových rodinných domů v okrajové části obce Zdounky. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven ve 30. letech 20. století. Ke dni ocenění je dům užíván majitelkou paní Karasovou Petrou k bydlení. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. 667, který s pozemkem parc.č. 668/1 tvoří přilehlé nádvoří. Plochy pozemků jsou zpevněné, na pozemcích se nenachází zeleň. Přístup a příjezd k domu je možný z veřejné komunikace ul. Zákostelí z východní strany. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 389 jsou v podílovém vlastnictví Karasové Petry a Kuchty Jána, kdy spoluvlastnické podíly jsou velikosti ideální 1/2. Rodinný dům je napojen na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť. Plynovodní řád se nachází na hranici pozemku. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT. Tvar pozemků je obdélníkový. Pozemky tvořící nádvoří jsou mírně svažité s orientací k severu.

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 průměřené 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. 180

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům

Jedná se o řadový rodinný dům na pozemku parc.č. 667. Rodinný dům je dvoupodlažní, nepodsklepený s nevyužívaným půdním prostorem. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 4+1.

Popis provedení konstrukcí a vybavení:

Oceňovaný dům je založen na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Stropy nad 1.NP a 2.NP jsou dřevěné trámové s podhledem. Střecha je sedlová krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou vápenné štukované. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v koupelně a v kuchyni je proveden keramický obklad. Podlahy obytných místností jsou betonové kryté koberci, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Schodiště do 2.NP je betonové, na půdu je schodiště dřevěné. Okna jsou dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné částečně prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, některé z nich jsou prosklené. V koupelně se nachází vana a umývadlo, WC je kombi. Rodinný dům je napojen na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť. Plynovodní řád se nachází na hranici pozemku. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven ve 30. letech 20. století. V letech 1997-2002 proběhla rekonstrukce rodinného domu – byla upravena dispozice domu, byly provedeny nové rozvody kanalizace, vody a elektřiny, byly provedeny nové omítky, podlahy a stropní konstrukce. Ke dni ocenění se objekt nachází v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (90 m ²)	m ³	225.00
2.nadzemní podlaží (60 m ²)	m ³	150.00
půda	m ³	87.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>462.00</u>

Počet nadzemních podlaží: 2**Bytové prostory****1. NP.**

obývací pokoj	m ²	17.70
chodba	m ²	7.65
kuchyň	m ²	10.47
koupelna s WC	m ²	7.62
předsíň	m ²	7.37
kotelna	m ²	4.95
spíž	m ²	2.54
Výměra 1. NP.	m ²	58.30

2. NP

pokoj	m ²	12.19
pokoj	m ²	10.33
pokoj	m ²	19.80
Výměra 2. NP	m ²	42.32

VÝMĚRA CELKEM

	m ²	100.62
--	----------------	---------------

Stáří budovy: 2010 - 1930 = 80 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	98 820.00
----------------------------------	----	-----------

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (90 m ²)	Kč	951 300.00
--	----	------------

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (60 m ²)	Kč	568 200.00
--	----	------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 618 320.00
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	155.00
----------------	---	--------

Opravný index místa		1.00
---------------------	--	------

Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	2 508 396.00
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1930
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		120
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	60.00
------------	---	-------

Cena k roku 2010	Kč	1 003 358.40
------------------	----	--------------

Zaokrouhlení	Kč	41.60
--------------	----	-------

Cena zaokrouhlená	Kč	1 003 400.00
--------------------------	-----------	---------------------

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	1 003 400.00
------------------	-----------	---------------------

Stavby celkem	Kč	1 003 400.00
----------------------	-----------	---------------------

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

Obec: Zdounky

Katastrální území: Zdounky

Vlastník stavby a pozemků:

Karasová Petra

Kuchta Ján

podíl:

1/2

1/2

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 400 do 700 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
667	127	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
668/1	83	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m²** **210.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 210.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 500.00

Výchozí cena pozemku **Kč 105 000.00**

Pozemky celkem **Kč 105 000.00**

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 je vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře 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 podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Zdounky, okr. Kroměříž	Průměrný	112 m ²	1 071 000	2010
			9 562	
Rodinný dům, Počenicice, okr. Kroměříž	Průměrný	100 m ²	990 000	2010
			9 900	
Rodinný dům, Lebedov, okr. Kroměříž	Průměrný	150 m ²	989 100	2010
			6 594	
Rodinný dům, Troubky-Zdislavice, okr. Kroměříž	Průměrný	90 m ²	824 500	2010
			9 161	
Rodinný dům, Honětice, okr. Kroměříž	Průměrný	90 m ²	886 500	2010
			9 850	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se v okrese Kroměříž. Vybavením se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okolí města jedná o průměrně atraktivní lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům. Negativní vliv na cenu obvyklou má menší výměra přilehlých pozemků.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy po dokončení, obdobné velikosti v průměru od 800 000 až 1 000 000 Kč.

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

9 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (101 m²)

tj. celkem 909 000 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 400 000 Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.

Zástavní právo smluvní ve výši 459 000 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 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 4116/08-59 ze dne 30.9.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 389 pro k.ú. Zdounky, obec Zdounky, okr. Kroměříž.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na LV č. 389, a to:

- rodinný dům č.p. 180 na pozemku parc.č. 667
- pozemek parc.č. 667 o výměře 127 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 668/1 o výměře 83 m² – zahrada

Nákladová cena rozestavěných staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům	Kč	1 003 400
------------------	----	-----------

1. Budovy	Kč	1 003 400
------------------	-----------	------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	1 003 400
-----------------------------	----	-----------

Pozemky	Kč	105 000
---------	----	---------

Celkem	Kč	1 108 400
---------------	-----------	------------------

Srovnávací hodnota	Kč	909 000
--------------------	----	---------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v průměrně atraktivní lokalitě, průměrný stavebně-technický stav objektu s pravidelnou údržbou, malou výměru přílehlých pozemků, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, a to na částku:

900 000 Kč

a hodnotu spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ pak odhaduji ve výši:

450 000 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 303-3043/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 29.12.2010