Znalecký posudek č. 140-3185/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 4 na pozemku parc.č. St. 358 a pozemky parc.č. St. 358, 857 a 859.

Ulice: Krasov č.p. 4
Město: Vidnava PSČ 790 55
Okres: Jeseník Kraj: Olomoucký
Katastrální území: Vidnava Identifikační kód: 781711
Sídlo katastr. úřadu v Jeseníku

Vlastník staveb a pozemků:
Fatrdla Milan

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 20.6.2011.

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

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

V Ostravě dne 20.6.2011

Obsah

Úkol 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

C. Pozemky 9

D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací 10

E. Omezení vlastnických práv 11

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti 12

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 5147/09-54 ze dne 14.1.2011
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánek a výřez z leteckého snímku
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. EX 5147/09-54 ze dne 14.1.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 360 pro k.ú. Vidnava, obec Vidnava.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 360**, a to:

- rodinný dům č.p. 4 na pozemku parc. č. St. 385
- pozemek parc.č. St. 385, o výměře 1 879 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 857, o výměře 1 558 m^2 – zahrada
- pozemek parc.č. 859, o výměře 800 m^2 – 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 1.4.2011 od 11:00 hod za účasti majitele nemovitostí p. Fatrdly a vykonavatele soudního exekutora p. Pajchla.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vidnava, obec Vidnava, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 14.1.2011.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Vidnava, mapový list č. VIII-2-3, vyhotovený katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, KP Jeseník, ze dne 21.12.2011.

3. Ostatní podklady

Odhad tržní hodnoty nemovitostí č. 458/48/2008 ze dne 4.6.2011
Fotodokumentace pořízená znalcem dne 1.4.2011
Informace zjištěné při místním 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 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

Oceňované nemovitosti se nacházejí v severní části města Vidnava (1 400 obyvatel), v místní části Krasov, na okraji zástavby rodinných domů podél místní komunikace. Centrum města se základní občanskou vybaveností (úřad, základní škola, obchod, kostel, sportovní zařízení) se nachází ve vzdálenosti 800 m. Úplná občanská vybavenost a služby se nacházejí ve městě Jeseník, který je od oceňovaných nemovitostí vzdálen cca 23 km. Jedná se o lokalitu se špatnou dopravní dostupností vůči větším městům, napojení na komunikaci č. I/44 spojující města Jeseník a Glucholazy (Polsko) je možné ve vzdálenosti 15 km. Ve městě se nachází vlaková stanice a autobusová zastávka meziměstské dopravy. Z hlediska individuálního bydlení jsou oceňované nemovitosti umístěné v málo atraktivní lokalitě s nedostatkem pracovních příležitostí.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná velikost pozemků je **4 237 m^2.**

Zastavěná plocha rodinným domem (vč. hospodářské části) činí **275 m^2.**

Obytná plocha ve 2.NP rodinného domu činí **98 m^2.**

Užitná plocha hospodářské části a 1.NP rodinného domu činí **207 m^2.**

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaný dům je situován na okraji zástavby rodinných domů v severní části města Vidnava. Dle sdělení majitele nemovitostí je stavba užívána od začátku 20. století, v roce 1991 byla provedena nástavba 2.NP rodinného domu a přístavba hospodářské části. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 385, který rovněž tvoří přilehlé nádvoří. Pozemky prac.č. 857 a 859 tvoří okolní neudržovanou zahradu. Přístup a příjezd k domu je možný ze západní strany z veřejné komunikace. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Dům je ke dni ocenění v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu. Tvar pozemků je přibližně obdélníkový. Pozemky jsou v rovině.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 360 jsou ve vlastnictví povinného Milana Fatrdly. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván vlastníkem bydlení. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť. Na pozemku parc.č. St. 385 se nachází plynovodní přípojka, rozvod plynu není v domě proveden. Odpadní vody jsou svedeny do septiku. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT.

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. 4

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 4

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a hospodářskou částí. V 1.NP se nacházejí neupravené bytové prostory se sociálním zařízením, ve 2.NP se nachází bytová jednotka o velikosti 4+kk. V hospodářské části se nacházejí skladovací a prostory pro garážování.

Dům je založen na kamenných základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 60 cm. Střecha je sedlová. Střešní krytina nad obytnou částí je z eternitu, nad hospodářskou částí je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.NP je klenbový, nad 2.NP je strop dřevěný trámový s podhledem. Schody do 1.NP jsou betonové. Fasádu tvoří vápenné štukované omítky. Sokl je z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké z velké části poškozené, v hygienickém zařízení a v kuchyni je proveden keramický obklad. Podlahy v 1.NP jsou betonové, ve 2.NP jsou podlahy kryté koberci nebo PVC. Okna jsou dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné plné částečně prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, vrata jsou plechová. V koupelně se nachází vana, WC je kombi.

Dle sdělení majitele nemovitostí je stavba užívána od začátku 20. století, v roce 1991 byla provedena nástavba 2.NP rodinného domu a přístavba hospodářské části. Rodinný dům se ke dni ocenění nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Obytná část:

Výpočet užitného obestavěného prostoru:		
1.nadzemní podlaží (113 m^2)	m^3	316.40
2.nadzemní podlaží (113 m^2)	m^3	305.10
půda	m^3	242.95
Celkový obestavěný prostor	m^3	**864.45**

Počet nadzemních podlaží: 2

Bytové prostory

1. NP.		
zádveří	m^2	1.94
chodba	m^2	8.83
hygienické zařízení	m^2	8.40
chodba	m^2	6.14
sklad	m^2	13.17
zádveří	m^2	10.70
pokoj	m^2	46.00
Výměra 1. NP.	m^2	**95.18**
2. NP		
pokoj	m^2	10.20
pokoj	m^2	10.40
ložnice	m^2	19.38
chodba	m^2	18.30
kuchyň	m^2	8.11
koupelna	m^2	5.27
obývací pokoj	m^2	26.79
Výměra 2. NP	m^2	**98.45**
VÝMĚRA CELKEM	m^2	**193.63**

Stáří budovy: 2011 - 1910 = 101 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	179 670.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (113 m^2)	Kč	1 151 470.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (113 m^2)	Kč	748 060.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 079 200.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	3 181 176.00
Rok uvedení do provozu		1910
Plánovaná životnost roků		150
Opotřebení	%	70.00
Cena k roku 2011	Kč	954 352.80
Zaokrouhlení	Kč	47.20
Cena zaokrouhlená	**Kč**	**954 400.00**

Hospodářská část

Výpočet užitného obestavěného prostoru:		
1.nadzemní podlaží (162 m^2)	m^3	696.60
půda	m^3	105.30
Celkový obestavěný prostor	m^3	**801.90**

Počet nadzemních podlaží: 1

Nebytové prostory

1. NP.

hospodářská část	m^2	95.90
kotelna	m^2	7.89
místnost	m^2	7.87
Výměra 1. NP.	m^2	**111.66**
VÝMĚRA CELKEM	m^2	**111.66**

Stáří budovy: 2011 - 1991 = 20 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	260 820.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (162 m^2)	Kč	1 091 880.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 352 700.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	2 069 631.00
Rok uvedení do provozu		1991
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	65.00
Cena k roku 2011	Kč	724 370.85
Zaokrouhlení	Kč	29.15
Cena zaokrouhlená	**Kč**	**724 400.00**

Rekapitulace

Rodinný dům č.p.4	Kč	1 678 800.00
1. Budovy	**Kč**	**1 678 800.00**

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy	**Kč**	**1 678 800.00**
Stavby celkem	**Kč**	**1 678 800.00**

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: Vidnava
Katastrální území: Vidnava
Vlastník staveb a pozemků:
Fatrdla Milan

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 100 do 300 Kč/m^2

Parcela č.	**Výměra m^2**	**Druh**	**Využití**
St. 385	1 879	Zastavěná plocha a nádvoří	
857	1 558	Zahrada	
859	800	Trvalý travní porost	

Výměra pozemků celkem	**m^2**	**4 237**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m^2	4 237
Směrná cena pozemků	Kč/m^2	100
Pozemky celkem (po zaokrouhlení)	**Kč**	**423 700**

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 kancelářemi 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 vyšší, než je poptávka.** Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, 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] Cena na m^2 podl.plochy [Kč]	Datum nabídky prodeje
Rodinný dům, Vidnava, okr. Jeseník	Průměrný	220 m^2	630 000 **2 863**	2011
Rodinný dům, Mikulovice, okr. Jeseník	Zhoršený	160 m^2	840 000 **5 562**	2011
Rodinný dům, Vidnava, okr. Jeseník	Průměrný	160 m^2	675 000 **4 218**	2011
Rodinný dům, Vidnava, okr. Jeseník	Průměrný	235 m^2	810 000 **3 447**	2011
Rodinný dům, Vidnava, okr. Jeseník	Průměrný	150 m^2	700 000 **4 666**	2011

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okrese Jeseník. Vybavením a stavem se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci regionu jedná o málo atraktivní lokalitu se špatnou dopravní dostupností vůči větším městům.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti v průměru od 600 000 do 800 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu včetně přilehlých pozemků parc.č. St. 385, 857 a 859 na částku ve výši:

4 000 Kč/m^2 tj. celkem za obytnou plochu (98 m^2)

tj. 392 000 Kč

2 000 Kč/m^2 tj. celkem za ostatní užitné plochy hospodářské části a 1.NP rodinného domu (207 m^2)

tj. 414 000 Kč

tj. celkem 806 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 990 000 Kč ve prospěch GE Money Bank, a.s.

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 360 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. EX 5147/09-54 ze dne 14.1.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 360 pro k.ú. Vidnava, obec Vidnava.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 360**, a to:

- rodinný dům č.p. 4 na pozemku parc. č. St. 385
- pozemek parc.č. St. 385, o výměře 1 879 m^2 – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 857, o výměře 1 558 m^2 – zahrada
- pozemek parc.č. 859, o výměře 800 m^2 – trvalý travní porost

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy		
1.1. Rodinný dům č.p. 4	Kč	1 678 800
1. Budovy	**Kč**	**1 678 800**
Pozemky	**Kč**	**423 700**
Celkem	**Kč**	**2 12 500**
Srovnávací hodnota rodinného domu včetně pozemků	**Kč**	**806 000**

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný až mírně zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu, špatné dopravní napojení a umístění v málo atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí, tj. rodinného domu č.p. 4 a pozemků parc.č. St. 385, 857 a 859 ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku

800 000 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 140-3185/11 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 20.6.2011