

Znalecký posudek č. 84-3129/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. 1302/11 a pozemky parc.č. 1302/4 a 1302/11.

Ulice: Lutyňská

Obec: Rychvald

Okres: Karviná

Katastrální území: Rychvald

PSČ 735 32

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 744441



Vlastník stavby a pozemků: SJM Drastich Martin Ing. a Drastichová Dagmar

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 6.4.2011.

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

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 6.4.2011

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
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 2216/08-36 ze dne 28.2.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2216/08-36 ze dne 28.2.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 2282** pro k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 2282**, a to:

- rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. 1302/11
- pozemek parc.č. 1302/4 o výměře 440 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1302/11 o výměře 150 m² – zastavěná plocha a nádvoří

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 25.2.2011 od 9.30 hod za účasti majitele nemovitostí p. Drasticha a vykonavatele soudního exekutora p. Najverta.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rychvald, obec Rychvald, list vlastnictví č. 2282, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná, dne 20.12.2010

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list 4-9/1 v měřítku 1:2000

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 25.2.2011

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

Rozestavěný rodinný dům se nachází v zástavbě rodinných domů při veřejné komunikaci ul. Lutyňská, ve východní části města Rychvald (6908 obyvatel). Centrum města, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, obchod, škola, pošta, zdravotnické zařízení a další), je vzdáleno cca 2,5 km. Správní centrum Karviná se nachází ve vzdálenosti 15 km, regionální metropole Ostrava pak ve vzdálenosti 10 km. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci I/59, spojující města Karviná a Ostravu je možné ve vzdálenosti cca 6 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy a ostravské hromadné dopravy. V rámci okresu Karviná se jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemků je **590 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **168 m²**. **Obytná plocha** rodinného domu činí **195 m²** a **užitná plocha** v 1.PP činí **119 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě rodinných domů okrajové části města Rychvald. Dle zjištěných informací byla stavba rodinného domu započata v roce 1991. Ke dni ocenění není rodinný dům řádně zkolaudován, přesto je vlastníky užíván k bydlení. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. 1302/11, pozemek parc.č. 1302/4 tvoří okolní zahradu. Pozemek není oplocen. Přístup a příjezd k domu je možný z veřejné komunikace ul. Lutyňská z jižní strany. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 2282 jsou ve vlastnictví SJM Drastich Martin Ing. a Drastichová Dagmar. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě: elektro, voda, plyn je z řádu. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem i kotlem na TP a elektrickými přímotopy. Ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Tvar pozemku je obdélníkový. Pozemek je rovinný.

Dle sdělení majitele nemovitostí je střecha rodinného domu a dva pokoje v 1.NP rodinného domu pronajaty firmě Aleš Drastich na dobu 15-ti let. Nájemní smlouva nebyla k ocenění předložena.

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. Rozestavěný rodinný dům

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rozestavěný rodinný dům

Jedná se o samostatně stojící dům na pozemku parc.č. 1302/11, rozestavěný před dokončením. Rodinný dům je jednopodlažní s obytným podkrovím, podsklepený v celém půdoryse. V domě se nachází jedna bytová jednotka. V 1. PP se nachází garáž, skladovací prostory a technické zázemí domu.

Popis provedení konstrukcí a vybavení:

Oceňovaný dům je založen na betonových základových pásech. Svislé konstrukce jsou zděné z tvárnic tl. 45 cm. Zateplení domu je provedeno polystyrenem tl. 7 cm. Stropní konstrukce je z keramických desek uložených do I profilů. Střecha je sedlová krytá holandskými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou akrylátové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. V hygienických prostorech a v kuchyni je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté PVC nebo koberci. Okna jsou dřevěná, zdvojená, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, vstupní dveře jsou dřevěné prosklené. Vrata do garáže jsou plechová. Schodiště do podkroví je dřevěné. Dle zjištěných informací byla stavba rodinného domu započata v roce 1991. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě: elektro, voda, plyn je z řádu. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ústředního topení kombinovaně s plynovým kotlem, kotlem na TP a elektrickými přímotopy. Ke dni ocenění se objekt nachází v rozestavěném stavu, není dokončena fasáda, úpravy vnitřních povrchů v 1.PP a úprava vnějšího schodiště.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (168 m ²)	m ³	470.40
1.nadzemní podlaží (168 m ²)	m ³	504.00
podkroví (119 m ²)	m ³	386.75
Celkový obestavěný prostor	m ³	1 361.15

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Bytové prostory

1.PP

garáž	m ²	43.15
sklep	m ²	5.64
sklep	m ²	7.40
sklep	m ²	17.33
sklep	m ²	10.00
sklep	m ²	13.83
sklep	m ²	21.27
Výměra 1.PP	m ²	118.62

1. NP.

pokoj	m ²	22.17
pracovna	m ²	17.56
pokoj	m ²	16.17
chodba	m ²	15.84
koupelna	m ²	3.14
WC	m ²	1.47
zádveří	m ²	2.38
pokoj	m ²	38.21
Výměra 1. NP.	m ²	116.94

podkroví

pokoj	m ²	18.97
kuchyň	m ²	6.90
pokoj	m ²	20.25
pokoj	m ²	15.13
WC	m ²	2.53
chodba	m ²	7.49
koupelna	m ²	6.33
Výměra podkroví	m ²	77.60

VÝMĚRA CELKEM

m² **313.16**

Stáří budovy: 2011 - 1991 = 20 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	207 984.00
----------------------------------	----	------------

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (168 m ²)	Kč	1 822 464.00
---	----	--------------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (168 m ²)	Kč	1 733 760.00
---	----	--------------

Výchozí cena podkroví (119 m ²)	Kč	1 225 700.00
---	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	4 989 908.00
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	153.00
----------------	---	--------

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

Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	7 634 559.24
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1991
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		100
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	35.00
------------	---	-------

Cena k roku 2011	Kč	4 962 463.51
------------------	----	--------------

Zaokrouhlení	Kč	36.49
--------------	----	-------

Cena zaokrouhlená	Kč	4 962 500.00
--------------------------	-----------	---------------------

Rekapitulace

1.1. Rozestavěný rodinný dům	Kč	4 962 500.00
------------------------------	----	--------------

1. Budovy	Kč	4 962 500.00
------------------	-----------	---------------------

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

Město: Rychvald

Katastrální území: Rychvald

Vlastník stavby:

SJM Drastich Martin Ing. a Drastichová Dagmar

podíl:

SJM

Vlastník pozemků:

SJM Drastich Martin Ing. a Drastichová Dagmar

podíl:

SJM

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

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1302/4	440	ostatní plocha	jiná plocha
1302/11	150	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem **m²** **590.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	590.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400.00
Výchozí cena pozemku	Kč	236 000.00
Pozemky celkem	Kč	236 000.00

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 podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Petřvald, okr. Karviná	Velmi dobrý	220 m ²	2 510 000	2011
			11 409	
Rodinný dům, Rychvald, okr. Karviná	Dobrý	1700 m ²	2 160 000	2011
			12 705	
Rodinný dům, Dětmárovice, okr. Karviná	Dobrý	160 m ²	2 250 000	2011
			14 062	
Rodinný dům, Bohumín, okr. Karviná	Dobrý	220 m ²	2 700 000	2011
			12 272	
Rodinný dům, Orlová, okr. Karviná	Dobrý	210 m ²	2 673 000	2011
			12 728	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se v okrese Karviná. Vybavením se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okolí města jedná o průměrně atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností vůči městům Karviná a Ostrava. Negativní vliv na cenu obvyklou má nedostatečná velikost pozemku zahrady.

Podle výše uvedených porovnaní 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 2 300 000 až 2 700 000 Kč.

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

11 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (195 m²)

2 145 000 Kč

3 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu v 1.PP rodinného domu (119 m²)

357 000 Kč

tj. celkem 2 502 000 Kč

Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota celkem – po dokončení	2 502 000 Kč
Srovnávací hodnota rozestavěného objektu (85%)	2 127 000 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 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 2216/08-36 ze dne 28.2.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 2282 pro k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 2282, a to:

- rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. 1302/11
- pozemek parc.č. 1302/4 o výměře 440 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1302/11 o výměře 150 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Nákladová cena rozestavěných staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rozestavěný rodinný dům	Kč	4 962 500
------------------------------	----	-----------

1. Budovy	Kč	4 962 500
------------------	-----------	------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	4 962 500
-----------------------------	----	-----------

Pozemky	Kč	236 000
---------	----	---------

Celkem	Kč	5 198
---------------	-----------	--------------

Srovnávací hodnota po dokončení	Kč	2 629 000
---------------------------------	----	-----------

Srovnávací hodnota v rozestavěném stavu ke dni ocenění	Kč	2 127 000
--	----	-----------

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, rozestavěný stav budovy, dobrou dopravní dostupnost avšak nedostatečnou výměru pozemku zahrady odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši (po zaokrouhlení):

2 100 000 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 84-3129/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 6.4.2011

Dodatek ke znaleckému posudku č. 84d-3129/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rozestavěný rodinný dům na pozemku parc.č. 1302/11 a pozemky parc.č. 1302/4 a 1302/11.

Ulice: Lutyňská

Obec: Rychvald

Okres: Karviná

Katastrální území: Rychvald

PSČ 735 32

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 744441



Vlastník stavby a pozemků: SJM Drastich Martin Ing. a Drastichová Dagmar

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

Dodatek je zpracován ke dni 7.9.2011

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

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento dodatek ke znaleckému posudku obsahuje 5 strany textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 7.9.2011

Úkol znalce

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 84-3129/11 ze dne 6.4.2011 pro ocenění rozestavěného rodinného domu na pozemku parc.č. 1302/11 a pozemků parc.č. 1302/4 a 1302/11 v k.ú. Rychvald, obec Rychvald. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o ocenění závady, a to nájmu k části rodinného domu ve prospěch Aleše Drasticha-dr@stich.net vzniklé na základě nájemní smlouvy ze dne 28.6.2009.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit cenou obvyklou závady, a to právo užívání rodinného domu na pozemku parc.č. 1302/4.

Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na základě požadavku objednatele je dále úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Za závadu se v tomto případě považuje nájemní vztah uzavřený mezi majiteli rozestavěného rodinného domu na pozemku parc.č. 1302/4 Martinem Drastichem (povinný) a Dagmarou Drastichovou (manželka povinného) a nájemcem Aleš Drastich, dr@stich.net na základě nájemní smlouvy.

Pro účely ocenění závad s nemovitostmi spojených je uvažováno s právem užívání části rodinného domu (2 místnosti v 1.NP rodinného domu), pronájmem části střechy pro umístění anténního systému.

Právo užívání části rodinného domu

Za závadu se v tomto případě považuje právo užívání části rodinného domu ve prospěch Aleše Drasticha-dr@stich.net. Podlahová plocha pronajatých místností je o velikosti 34 m².

Pro stanovení hodnoty závazku je uvažováno nájemné ve výši obvyklých cen.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění práva užívání nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s 12-měsíční výpovědní lhůtou. Nájemné je sjednáno na částku ve výši 15 600 Kč ročně. Sjednané nájemné považují za nižší, než je obvyklé nájemné.

V uplynulé době byly pronajaty nebo inzerovány k pronájmu tyto rodinné domy, které se nacházejí v okrese Karviná.

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav Rodinného domu	Užitná plocha v m ²	Měsíční nájemné [Kč/měs]	Datum nabídky
			Měsíční nájemné na m ² užitné plochy [Kč/měs/ m ²]	
Rodinný dům Dětmarovice, okr. Karviná	Dobrý	95 m ²	9 000	2011
			95	
Rodinný dům Horní Suchá, okr. Karviná	Průměrný	90 m ²	9 000	2011
			100	
Rodinný dům Bohumín, okr. Karviná	Průměrný	100 m ²	7 651	2011
			76	

Pro stanovení ceny práva užívání **bytových prostor v rodinném domě** v tomto případě vycházím z obvyklého nájemného, které se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí od 70 do 100 Kč/m²/měsíc, vzhledem k mírně zhoršenému stavebně-technickému stavu rodinného domu uvažuji s nájemným nižším, než je uvedené rozmezí, a to s částkou 50 Kč/m². Dále Pro stanovení ročního užítku z pronájmu části střechy pro umístění anténního systému uvažuji s nájemným ve výši 850 Kč měsíčně, což považuji za obvyklé nájemné.

Roční užitek z pronájmu **prostorů v 1.NP** o pronajaté ploše 34 m² při uvažované výši nájemného 1 700 Kč/měsíc činí ročně 20 400 Kč.

Roční užitek z pronájmu **části střechy** činí ročně 10 200 Kč.

Roční užitek oprávněné osoby z nájemního vztahu dle odst. 3 § 18 zákona 151/97 Sb. se násobí počtem let užívání, nejvýše však pěti (nájemní vztah je uzavřen na dobu neurčitou).

30 600 Kč/rok x 5 let = 153 000 Kč

Zjištěná obvyklá cena práva užívání prostor v 1.NP rodinného domu dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. činí celkem 153 000 Kč.

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 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)

Obec: Rychvald

Okres: Karviná

Kat. území: Rychvald

Dodatek ke znaleckému posudku měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

Ocenit cenou obvyklou závady, a to právo užívání rodinného domu na pozemku parc.č. 1302/4.

Zjištěná obvyklá cena práva užívání části rodinného domu **153 000 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 84d-3129/11 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 8.9.2011