

Znalecký posudek č. 164-3209/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 49 na pozemku parc.č. 98, garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 394/5 a pozemky parc.č. 98, 99 a 394/5.

Obec: Skalka

č.p. 49

Okres: Prostějov

PSČ 768 02

Kraj: Olomoucký

Katastrální území: Skalka u Prostějova

Identifikační kód: 748056



Vlastník staveb a pozemků:

Smékal Martin

Objednavatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 18.7.2011.

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 17 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 18.7.2011

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.....	12
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	13
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	15

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4515/09-86 ze dne 5.4.2011
Výpis z katastru nemovitostí
Nájemní smlouva ze dne 20.12.2005
Kopie katastrální mapy
Situační plánec
Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4515/09-86 ze dne 5.4.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 17** pro k.ú. Skalka u Prostějova, obec Skalka, okr. Prostějov.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 17**, a to:

- a) - rodinný dům č.p. 49 na pozemku parc.č. 98
 - pozemek parc.č. 98 o výměře 234 m² – zastavěná plocha a nádvoří
 - pozemek parc.č. 99 o výměře 460 m² – zahrada
- b) - garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 394/5
 - pozemek parc.č. 394/5 o výměře 24 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 12.5.2011 od 9.30 hod za účasti majitele nemovitostí p. Smékala.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Skalka u Prostějova, obec Skalka, list vlastnictví č. 17, vyhotovený dálkovým přístupem, dne 5.4.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy, mapový list V.S.VIII-16-11 v měřítku 1:2880 ze dne 15.3.2011

3. Ostatní podklady

- informace zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 4.11.2010
- Znalecký posudek č. T-315-17-2005 vypracovaný Ing. Stanislavem Štenclem ze dne 18.6.2005
- Znalecký posudek č. 352-15/2006 vypracovaný Ing. Stanislavem Štenclem ze dne 14.4.2006
- Kupní smlouva ze dne 25.7.2005
- Nájemní smlouva ze dne 20.12.2005

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

Řadový rodinný dům se nachází v zástavbě rodinných domů podél veřejné komunikace v jižní části obce Skalka (250 obyvatel), okr. Prostějov. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, obchod, lázně, sportovní zařízení, ordinace lékaře), je vzdáleno cca 150 m. Správní centrum - město Prostějov se nachází ve vzdálenosti 12 km. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, napojení na rychlostní komunikaci č. R46 je možné ve vzdálenosti cca 6 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Prostějov se jedná o málo atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemků ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 49 je **694 m²**.

Zastavěná plocha rodinným domem a hospodářskými budovami činí **155 m²**.

Obytná plocha rodinného domu je **97 m²**.

Užitná plocha hospodářských budov je **27 m²**.

Užitná plocha garáže je **22 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě řadových rodinných domů v jižní části obce Skalka. Ke dni ocenění je dům užíván majitelem nemovitostí Martinem Smékalem.

Na základě nájemní smlouvy z roku 2005 užívají místnost (ložnice) v 1.NP, a dále mají právo užívat kuchyň a sociální zařízení a pozemek zahrady rodiče povinného – Břetislav a Svatava Smékalovi. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s 3-měsíční výpovědní lhůtou.

Rodinný dům je napojen na elektrickou, vodovodní, kanalizační a plynovodní síť. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ÚT. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven ve 30. letech 20. století. V roce 1995 byla provedena rekonstrukce všech vnitřních rozvodů elektra, vody a odpadu. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Tvar pozemků je obdélníkový. Pozemky tvořící zahradu jsou mírně svažité s orientací k severu. Přístup a příjezd k domu je možný z veřejné komunikace z východní strany.

Na objekt rodinného domu navazují 3 hospodářské budovy – prádelna, udírna a letní kuchyň. Vzhledem k jejich velikosti, stavu a možnosti využití mají tyto budovy vliv na celkovou cenu nemovitostí, a proto je v posudku oceňují.

Garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 394/5 se nachází ve vzdálenosti cca 100 m jižním směrem od rodinného domu při místní veřejné komunikaci.

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. 49

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 49

Jedná se o řadový rodinný dům na pozemku parc.č. 49. Rodinný dům je jednopodlažní, s částečně obytným podkrovím a půdou. 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 jsou dřevěné trámové s podhledem. Střecha je sedlová krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou ze škrábaného břizolitu. 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 podkroví je dřevěné. Okna jsou dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné částečně prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové. V koupelně se nachází vana a umývadlo, WC je kombi. Rodinný dům je napojen na elektrickou, vodovodní, kanalizační a plynovodní síť. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ÚT. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven ve 30. letech 20. století. V roce 1995 byla provedena rekonstrukce všech vnitřních rozvodů elektra, vody a odpadu. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (110 m ²)	m ³	330.00
podkroví (45 m ²)	m ³	135.00
půda	m ³	195.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	660.00

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

zádveří	m ²	4.00
jídlna	m ²	11.00
obývací pokoj	m ²	20.00
kuchyň	m ²	9.00
veranda	m ²	6.00
ložnice	m ²	15.00
koupelna	m ²	4.00
spíž	m ²	1.00
Výměra 1. NP.	m ²	70.00

podkroví

pokoj	m ²	9.50
pokoj	m ²	17.50
Výměra podkroví	m ²	27.00

VÝMĚRA CELKEM

	m ²	97.00
--	----------------	--------------

Stáří budovy: 2011 - 1930 = 81 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	136 180.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (110 m ²)	Kč	1 110 670.00
Výchozí cena podkroví (45 m ²)	Kč	511 942.50
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 758 792.50
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	2 690 952.52
Rok uvedení do provozu		1930
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	70.00
Cena k roku 2011	Kč	807 285.76
Zaokrouhlení	Kč	14.24
Cena zaokrouhlená	Kč	807 300.00

1.2. Hospodářská budova - prádelna

Jedná se o nepodsklepenou hospodářskou budovu, která navazuje na stavbu rodinného domu. Budova slouží jako prádelna, v části se nachází chlév.

Svislé konstrukce jsou zděné z cihel, střecha je pultová s krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Fasádu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okno je dřevěné, dveře jsou rovněž dřevěné. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou, vodovodní a kanalizační síť. Budova se nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (20 m ²)	m ³	67.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	67.00

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1960 = 51 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	19 140.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (20 m ²)	Kč	137 750.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	156 890.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	240 041.70
Rok uvedení do provozu		1960
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	75.00
Cena k roku 2011	Kč	60 010.43
Zaokrouhlení	Kč	-10.43
Cena zaokrouhlená	Kč	60 000.00

1.3. Hospodářská budova - kuchyň

Jedná se o hospodářskou budovu, která slouží jako letní kuchyně. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel, střecha je pultová s krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Fasádu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okno je dřevěné, dveře jsou rovněž dřevěné. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou, vodovodní a kanalizační síť. Budova se nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (12 m ²)	m ³	39.60
Celkový obestavěný prostor	m ³	39.60

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1960 = 51 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	11 124.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (12 m ²)	Kč	73 794.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	84 918.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	129 924.54
Rok uvedení do provozu		1960
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	75.00
Cena k roku 2011	Kč	32 481.14
Zaokrouhlení	Kč	18.86
Cena zaokrouhlená	Kč	32 500.00

1.4. Hospodářská budova - udírna

Jedná se o hospodářskou budovu, která navazuje na stavbu letní kuchyně, a slouží jako dílna a udírna. Budova je částečně podsklepena. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel, střecha je pultová s krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Fasádu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okno je dřevěné, dveře jsou rovněž dřevěné. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou síť. Budova se nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (5 m ²)	m ³	30.15
1.nadzemní podlaží (13 m ²)	m ³	10.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	40.15

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1960 = 51 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	12 051.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (5 m ²)	Kč	26 730.00
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (13 m ²)	Kč	79 943.50
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	118 724.50
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	181 648.49
Rok uvedení do provozu		1960
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	75.00
Cena k roku 2011	Kč	45 412.12
Zaokrouhlení	Kč	-12.12
Cena zaokrouhlená	Kč	45 400.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 49	Kč	807 300.00
1.2. Hospodářská budova - prádelna	Kč	60 000.00
1.3. Hospodářská budova - kuchyň	Kč	32 500.00
1.4. Hospodářská budova - udírna	Kč	45 400.00
1. Budovy	Kč	945 200.00

2.Garáž:

Výčet budov

2.1. Garáž bez č.p./č.e.

2.1. Garáž bez č.p./č.e.

Jedná se o řadovou garáž, která se nachází cca 100 m od oceňovaného rodinného domu. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 30 cm. Střecha je pultová s krytinou z osinkocementu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou ze škrábaného břizolitu, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlaha je litá betonová. Vrata jsou plechová.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (24 m ²)	m ³	61.20
Celkový obestavěný prostor	m ³	61.20

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1970 = 41 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	20 568.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (24 m ²)	Kč	126 348.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	146 916.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	224 781.48
Rok uvedení do provozu		1970

Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2011	Kč	112 390.74
Zaokrouhlení	Kč	9.26
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>112 400.00</u>
 Rekapitulace		
2.1. Garáž bez č.p./č.e.	Kč	<u>112 400.00</u>
2. Garáž	Kč	<u><u>112 400.00</u></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

Obec: Skalka

Katastrální území: Skalka u Prostějova

Vlastník staveb a pozemků:

Smékal Martin

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. 98 a 99

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
98	234	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
99	460	zahrada	

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	694.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	300.00
Výchozí cena pozemků	Kč	208 200.00
Pozemky parc.č. 98 a 99 celkem	Kč	208 200.00

b) Pozemek parc.č. 394/5

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
394/5	24	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	24.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	300.00
Výchozí cena pozemku	Kč	7 200.00
Pozemek parc.č. 394/5 celkem	Kč	7 200.00

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 kancelářemi 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.

1. Rodinný dům č.p. 49 (parc.č. 98)

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, Drozdovice, okr. Prostějov	Zhoršený	109 m ²	716 000	2011
			6 569	
Rodinný dům, Doloplazy, okr. Prostějov	Průměrný	85 m ²	576 000	2011
			6 776	
Rodinný dům, Dobromilice, okr. Prostějov	Průměrný	90 m ²	603 000	2011
			6 700	
Rodinný dům, Hrdibořice, okr. Prostějov	Zhoršený	150 m ²	711 000	2011
			4 740	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se v okrese Prostějov. Vybavením se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okolí města jedná o málo atraktivní lokalitu s průměrnou 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, rodinné domy po dokončení, obdobné velikosti v průměru od 550 000 až 750 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektů včetně pozemku se stavbami ve funkčním celku (parc.č. 98 a 99) ve výši:

6 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (97 m²)

2 500 Kč/m² tj. celkem za užité plochy v hospodářských budovách (27 m²)

tj. celkem 649 500 Kč

2. Garáž bez č.p./č.e. (parc.č. 394/5)

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **garáž**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a **u srovnatelných nemovitostí je poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, 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	Zastavěná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
Garáž, Tovačov, okr. Přerov	průměrný	25	46 000	2011
Garáž, Držovice, okr. Prostějov	průměrný	18	83 000	2011
Garáž, Prostějov, okr. Prostějov	dobrý	19	86 000	2011

Odůvodnění srovnávací metody

Oceňovaná nemovitost je umístěna v rámci obce v průměrně atraktivní lokalitě poblíž zástavby rodinnými domy v jižní části obce. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s dobrou dostupností. Vybavením, stavem a umístěním se oceňovaný objekt řadí do střední cenové kategorie.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány garáže v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, popř. v obdobné lokalitě, v průměru od 50 000 do 80 000 Kč.

Na základě výše uvedených porovnání, vzhledem k umístění objektu a jeho velikosti stavebně-technickému stavu, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti ve výši:

60 000 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 959 500 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 4515/09-86 ze dne 5.4.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 17 pro k.ú. Skalka u Prostějova, obec Skalka, okr. Prostějov.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 17, a to:

- a) - rodinný dům č.p. 49 na pozemku parc.č. 98
 - pozemek parc.č. 98 o výměře 234 m² – zastavěná plocha a nádvoří
 - pozemek parc.č. 99 o výměře 460 m² – zahrada
- b) - garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 394/5
 - pozemek parc.č. 394/5 o výměře 24 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Nákladová cena rozestavěných staveb po opotřebení

1.1. Rodinný dům č.p. 49	Kč	807 300
1.2. Hospodářská budova - prádelna	Kč	60 000
1.3. Hospodářská budova - kuchyň	Kč	32 500
1.4. Hospodářská budova - udírna	Kč	45 400
1. Budovy	Kč	945 200
Pozemky parc.č. 98 a 99	Kč	208 200
Celkem	Kč	1 153 400
Garáž bez č.p./č.e.	Kč	112 400
Pozemek parc.č. 394/5	Kč	7 200
Celkem	Kč	119 600
Srovnávací hodnota rodinného domu vč. pozemků parc.č. 98 a 99	Kč	649 500
Srovnávací hodnota garáže bez č.p./č.e.	Kč	60 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, mírně zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu a garáže, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávacích hodnot, a to:

a) Rodinný dům č.p. 49 včetně pozemků parc.č. 98 a 99 na částku:

650 000 Kč

b) Garáž bez č.p./č.e. včetně pozemku parc.č. 394/5 na částku:

60 000 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 164-3209/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 18.7.2011

Dodatek ke znaleckému posudku č. 164d-3209/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 49 na pozemku parc.č. 98, garáž bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 394/5 a pozemky parc.č. 98, 99 a 394/5.

Obec: Skalka

č.p. 49

Okres: Prostějov

PSČ 768 02

Kraj: Olomoucký

Katastrální území: Skalka u Prostějova

Identifikační kód: 748056



Vlastník staveb a pozemků:

Smékal Martin

Objednavatel:

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

Dodatek je zpracován ke dni 2.9.2011

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

V Ostravě, dne 2.9.2011

Úkol znalce

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 164-3209/11 ze dne 18.7.2011 pro ocenění rodinného domu č.p. 49 na pozemku parc.č. 98, garáže bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 394/5 a pozemků parc.č. 98, 99 a 394/5 v k.ú. Skalka u Prostějova, obec Skalka. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o ocenění závady, a to nájemní právo ve prospěch Břetislava a Svatavy Smékalových vzniklé na základě nájemní smlouvy ze dne 20.12.2005.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit cenou obvyklou závady, a to nájemní vztah vážnoucí k rodinnému domu č.p. 49 a k pozemkům parc.č. 98 a 99.

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 majitelem rodinného domu č.p. 49 Martinem Smékalem (povinný) a Břetislavem a Svatavou Smékalovými (rodiče povinného) na základě nájemní smlouvy ze dne 20.12.2005.

Pro účely ocenění závad s nemovitostmi spojených je nájemní vztah hodnocen metodikou zjištění hodnoty věcného břemene užívání části rodinného domu (ložnice, kuchyň a koupelna s WC) a pozemků.

a) Právo užívání části rodinného domu

Za závadu se v tomto případě považuje užívání části rodinného domu ve prospěch Břetislavem Smékalem a Svatavou Smékalovou.

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 3-měsíční výpovědní lhůtou. Nájemné je sjednáno na částku ve výši 100 Kč měsíčně. Sjednané nájemné považuji za nižší, než je obvyklé nájemné.

V uplynulé době byly pronajaty nebo inzerovány k pronájmu tyto rodinné domy, které se nacházejí v okresech Prostějov a Kroměříž:

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 Kostelec na Hané,	Průměrný	60 m ²	3 600	2011

okr. Prostějov			60	
Rodinný dům Zdounky, okr. Kroměříž	Průměrný	70 m ²	6 000	2011
			77	
Rodinný dům Roštín, okr. Kroměříž	Průměrný	113 m ²	6 300	2011
			55	

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 50 do 80 Kč/m²/měsíc, vzhledem ke zhoršenému stavebně-technickému stavu rodinného domu uvažuji s nájemným nižším, než je uvedené rozmezí.

Roční užitek z pronájmu **bytových prostor v rodinném domě (užitná plocha 28 m²)** při výši upraveného nájemného 420 Kč/m²/rok činí ročně celkem **11 760 Kč**.

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

$$11\,760 \text{ Kč/rok} \times 5 \text{ let} = 58\,800 \text{ Kč}$$

Zjištěná obvyklá cena práva užívání části rodinného domu činí celkem 58 800 Kč.

b) Právo užívání pozemků

Za závadu se v tomto případě považuje právo užívání pozemků parc.č. 98 a 99 na základě předložené nájemní smlouvy ze dne 20.12.2005. Pro ocenění závady uvažuji s věcným břemenem užívání pozemků.

Pro stanovení hodnoty práva z věcného břemene se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku z ročního užitku z pronájmu obdobných ploch – pozemků, které slouží jako nádvoří a zahrada.

Údaje o pronájmu pozemků zahrady nebyly zjištěny, když pozemky se v dané lokalitě téměř nepronajímají. Proto je roční užitek z věcného břemene, při nemožnosti zjištění obvyklé ceny či ze smlouvy, uvažován ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2010 ze dne 8.12.2009, a to část I., oddíl A, položka 5 – Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce, písm. „d“, kde je pro obce o velikosti do 1 000 obyvatel nájemné stanoveno ve výši 5 Kč/m². Z předložené Nájemní smlouvy vyplývá, že nájemní vztah je uzavřen na dobu neurčitou, pro výpočet věcného břemene je tedy uvažováno na dobu 5 let.

Ocenění práva užívání pozemků

Zjištěná cena ročního užitku odpovídající právu užívání pozemků parc.č. 98 a 99 ve prospěch oprávněného, v celé ploše pozemků, tj. o velikosti 694 m², činí:

$$694 \text{ m}^2 \times 5,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 3\,470,- \text{ Kč}$$

Roční užitek oprávněných osob z nájemního vztahu dle odst. 3 § 18 zákona 151/97 Sb. se násobí počtem let užívání, nejvýše však pěti (věcné břemeno je uzavřeno na dobu neurčitou).

$$3\,470,- \text{ Kč/rok} \times 5 \text{ let} = 17\,350,- \text{ Kč}$$

Zjištěná cena věcného břemene užívání pozemků parc.č. 98 a 99 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí 17 350 Kč.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Obec: Skalka

č.p. 49

Okres: Prostějov

Kat. území: Skalka u Prostějova

Dodatek ke znaleckému posudku měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

Ocenit cenou obvyklou závady, a to nájemní vztah vážnoucí k rodinnému domu č.p. 49 a k pozemkům parc.č. 98 a 99.

Zjištěná obvyklá cena práva užívání části rodinného domu č.p. 49	58 800 Kč
Zjištěná cena práva užívání pozemků parc.č. 98 a 99	17 350 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 164d-3209/11 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 2.9.2011