

## Znalecký posudek č. 273-3318/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

### **Předmět ocenění:**

**Spoluvlastnický podíl o velikosti id.  $\frac{3}{4}$  na rodinném domě na pozemku parc.č. St. 182/3 a na pozemku parc.č. St. 182/3.**

Obec: Bystřice pod Lopeníkem

č.p. 142

Okres: Uherské Hradiště

PSČ 687 55

Kraj: Zlínský

Katastrální území: Bystřice pod Lopeníkem

Identifikační kód: 617730



Vlastník stavby a pozemku:

Šichtová Ivana

podíl: 3/4

Šichtová Petra

podíl: 1/4

**Objednavatel:**

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 30.11.2011.**

**Vypracoval:**

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

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

V Ostravě dne 30.11.2011

**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
Rekapitulace nákladových cen .....	7
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací.....	9
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	10

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 377/11-50 ze dne 20.9.2011  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Situační plánec  
Fotodokumentace

## Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 377/11-50 ze dne 20.9.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 580** pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okr. Uherské Hradiště.

### **Úkolem znaleckého posudku je:**

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id.  $\frac{3}{4}$  na nemovitostech zapsaných na **LV č. 580**, a to:

- rodinný dům č.p. 142 na pozemku parc.č. St. 182/3
- pozemek parc.č. St. 182/3 o výměře 110 m<sup>2</sup> – 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 18.10.2011 od 10.30 hod za účasti majitelky nemovitostí paní Ivany Šichtové.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, list vlastnictví č. 580, vyhotovený dálkovým přístupem, dne 15.9.2011.

### **2. Situační podklady**

- kopie katastrální mapy, mapový list XIV 22-14 v měřítku 1:2880 ze dne 3.5.2011

### **3. Ostatní podklady**

- informace zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 18.10.2011

## 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**

Řadový rodinný dům se nachází v zástavbě rodinných domů podél veřejné komunikace ve východní části obce Bystřice pod Lopeníkem (801 obyvatel), okr. Uherské Hradiště, podhůří Bílých Karpat. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, obchod, základní a mateřská škola, sportovní zařízení), je vzdáleno cca 400 m. Správní centrum - město Uherské Hradiště se nachází ve vzdálenosti 29 km. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/50 je možné ve vzdálenosti cca 800 m. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Uherské Hradiště se jedná o málo atraktivní lokalitu.

### **Souhrnné informace o nemovitosti:**

Souhrnná velikost pozemku parc.č. St. 182/3 je **110 m<sup>2</sup>**.

Zastavěná plocha rodinným domem činí **60 m<sup>2</sup>**.

Obytná plocha rodinného domu je **40 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňovaném rodinném domě**

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě řadových rodinných domů ve východní části obce Bystřice pod Lopeníkem. Ke dni ocenění je dům bez využití.

Rodinný dům je napojen na elektrickou a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do septiku. Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy, ve vstupní místnosti se nachází krb. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven v polovině 20. století. V průběhu jeho životnosti nebyla provedena žádná rozsáhlá rekonstrukce, byly provedeny pouze dílčí úpravy. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Tvar pozemku je obdélníkový. Pozemek je rovinný. Přístup a příjezd k domu je možný z veřejné komunikace ze severní strany.

## 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. 142

### **Popis, výměry, výpočet ceny:**

#### **1.1. Rodinný dům č.p. 142**

Jedná se o řadový rodinný dům na pozemku parc.č. St. 182/3. Rodinný dům je jednopodlažní, s nevyužívaným půdním prostorem. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 2+1. Ze severní strany na rodinný dům navazuje dřevěný přístřešek.

### **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. Střecha je sedlová krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné štukované, v kuchyni a v koupelně je proveden keramický obklad. Podlahy ve všech místnostech tvoří keramická dlažba, v obytných místnostech jsou podlahy částečně kryty koberci. Okna jsou dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné částečně prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové. V koupelně se nachází sprchový kout a umývadlo, WC je kombi.

Rodinný dům je napojen na elektrickou a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do septiku. Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy, ve vstupní místnosti se nachází krb. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven v polovině 20. století. V průběhu jeho životnosti nebyla provedena žádná rozsáhlá rekonstrukce, byly provedeny pouze dílčí úpravy. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (60 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	169.20
půda	m <sup>3</sup>	69.00
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<u>238.20</u>

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

kuchyň	m <sup>2</sup>	5.27
koupelna	m <sup>2</sup>	2.90
WC	m <sup>2</sup>	1.20
pokoj	m <sup>2</sup>	14.53
pokoj	m <sup>2</sup>	14.38
komora	m <sup>2</sup>	2.10
<b>VÝMĚRA CELKEM</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b><u>40.38</u></b>

**Stáří budovy:** 2011 - 1950 = 61 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	74 280.00
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (60 m <sup>2</sup> )	Kč	<u>568 080.00</u>
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	642 360.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	982 810.80
Rok uvedení do provozu		1950
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2011	Kč	491 405.40
Zaokrouhlení	Kč	-5.40
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>491 400.00</u></b>

**Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 142	Kč	<u>491 400.00</u>
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>491 400.00</u></b>

**Rekapitulace nákladových cen****1. Budovy**

<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>491 400.00</u></b>
<b>Stavby celkem</b>	<b>Kč</b>	<b><u>491 400.00</u></b>

## 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: Bystřice pod Lopeníkem

Katastrální území: Bystřice pod Lopeníkem

Vlastník nemovitostí:

Šichtová Ivana podíl: 3/4

Šichtová Petra podíl: 1/4

Směrná cena pozemku byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný stavební pozemek, obdobné velikosti v rozmezí od 200 do 300 Kč/m<sup>2</sup>.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
St. 182/3	110	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	110.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	250.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>27 500.00</b>
<b>Pozemek parc.č. St. 182/3 celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>27 500.00</b>



## 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.

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 poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení, způsobu využití velikosti zahrady, 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 <sup>2</sup>	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Bystřice pod Lopeníkem, okr. Uherské Hradiště	Průměrný	100 m <sup>2</sup>	765 000	2011
			<b>7 650</b>	
Rodinný dům, Bystřice pod Lopeníkem, okr. Uherské Hradiště	Průměrný	70 m <sup>2</sup>	620 000	2011
			<b>8 857</b>	
Rodinný dům, Starý Hrozenkov, okr. Uherské Hradiště	Průměrný	80 m <sup>2</sup>	620 000	2011
			<b>7 750</b>	
Rodinný dům, Bánov, okr. Uherské Hradiště	Průměrný	60 m <sup>2</sup>	450 000	2011
			<b>7 500</b>	
Rodinný dům, Suchá Loz, okr. Uherské Hradiště	Průměrný	91 m <sup>2</sup>	540 000	2011
			<b>5 934</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se v okrese Uherské Hradiště. Vybavením a velikostí 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 v průměru od 500 000 až 750 000 Kč. Vzhledem k menší výměře obytných ploch v rodinném domě a malé výměře přilehlé zahrady stanovují srovnatelnou hodnotu rodinného domu pod dolní hranici uvedeného rozmezí.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektu včetně pozemku parc.č. St. 182/3 ve výši:**

8 000 Kč/m<sup>2</sup> za obytnou plochu (40 m<sup>2</sup>)

**tj. celkem 320 000 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 377/11-50 ze dne 20.9.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 580** pro k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okr. Uherské Hradiště.

### Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id.  $\frac{3}{4}$  na nemovitostech zapsaných na **LV č. 580**, a to:

- rodinný dům č.p. 142 na pozemku parc.č. St. 182/3
- pozemek parc.č. St. 182/3 o výměře 110 m<sup>2</sup> – 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.

### Nákladová cena stavby po opotřebení

1.1. Rodinný dům č.p. 142	Kč	491 400
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>491 400</b>
<b>Pozemek parc.č. St. 182/3</b>	<b>Kč</b>	<b>27 500</b>
<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>518 900</b>
<b>Srovnávací hodnota rodinného domu</b>	<b>Kč</b>	<b>320 000</b>

### 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 a dostupností občanské vybavenosti, průměrný stavebně-technický stav rodinného domu odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, a to na částku ve výši:

**320 000 Kč**

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id.  $\frac{3}{4}$  na oceňovaných nemovitostech stanovuji na částku ve výši:

**240 000 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 273-3318/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 30.11.2011