

Znalecký posudek č. 168-3213/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 75 na pozemku parc.č. St. 61 a pozemek parc.č. St. 61.

Obec: Podhradní Lhota

č.p. 75

Okres: Kroměříž

PSČ 768 71

Kraj: Zlínský

Katastrální území: Podhradní Lhota

Identifikační kód: 723797



Vlastník stavby a pozemku:

Klímek Vladimír

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 21.7.2011.

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

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 21.7.2011

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

Znalecká doložka

Přílohy

- Usnesení č.j. 024 EX 1615/08-98 ze dne 19.4.2011
- Výpis z katastru nemovitostí
- Smlouva o zřízení zástavního práva, o zřízení předkupního práva jako věcného břemene, o zřízení práva věcného břemene ze dne 20.12.2007
- Kopie katastrální mapy
- Situační plán
- Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1615/08-98 ze dne 19.4.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 392** pro k.ú. Podhradní Lhota, obec Podhradní Lhota, okr. Kroměříž.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 392**, a to:

- rodinný dům č.p. 75 na pozemku parc.č. St. 61
- pozemek parc.č. St. 61 o výměře 194 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 30.5.2011 od 10.00 hod za účasti majitele nemovitostí p. Klimka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Podhradní Lhota, obec Podhradní Lhota, list vlastnictví č. 392, vyhotovený dálkovým přístupem, dne 18.4.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy, mapový list BYSTRICE pod Hostýnem 3-2/11 v měřítku 1:1000 ze dne 5.8.2010

3. Ostatní podklady

- informace zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 30.5.2011
- Smlouva o zřízení zástavního práva, o zřízení předkupního práva jako věcného břemene, o zřízení práva věcného břemene ze dne 20.12.2007
- Odhad tržní hodnoty nemovitostí č. 239/08/04 vyhotovený Ing. Františkem Hastašou ze dne 13.2.2008

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

Oceňovaný rodinný dům se nachází v centrální části obce Podhradní Lhota (529 obyvatel) v podhůří Hostýnských vrchů. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy podél veřejné komunikaci. V obci je z občanské vybavenosti zastoupen pouze obecní úřad, mateřská škola, kostel a obchod s potravinami. Úplná občanská vybavenost a služby se nacházejí ve městě Valašské Meziříčí, které je vzdáleno 17 km severovýchodním směrem. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, napojení na komunikaci č. II/150 spojující města Valašské Meziříčí a Bystřici pod Hostýnem je možné ve vzdálenosti cca 2 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy, vlaková zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 1,5 km. V rámci okresu Kroměříž se jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Velikost pozemku parc.č. St. 61 je **194 m²**.

Zastavěná plocha rodinným domem činí **145 m²**.

Užitná plocha rodinného domu včetně hospodářské části je o velikosti **85 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v zástavbě rodinných domů v centrální části obce Podhradní Lhota. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven na počátku 20. století, v letech 2000-2005 proběhla částečná rekonstrukce domu – nová plastová okna, podlahy, částečná oprava fasádních omítek, oprava krovu, byly provedeny nové rozvody elektroinstalace. Ke dni ocenění je dům užíván majitelem p. Vladimírem Klimkem k bydlení. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 61. Přístup a příjezd k domu je možný z veřejné komunikace ze západní strany. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Rodinný dům je napojen na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť. Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Tvar pozemku je mnohoúhelníkový. Pozemek je v rovině.

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. 75

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 75

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na pozemku parc.č. St. 61. Rodinný dům je jednopodlažní, nepodsklepený s nevyužívaným půdním prostorem. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 3+1.

Popis provedení konstrukcí a vybavení:

Oceňovaný dům je založen na kamenných základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. až 75 cm. Strop nad 1.NP jsou dřevěné trémové s podhledem. Střecha je sedlová krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou vápenné hladké. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované, v koupelně je proveden keramický obklad, v kuchyni je proveden dřevěný obklad. Podlahy obytných místností jsou plovoucí laminátové, v koupelně je keramická dlažba, v jedné obytné místnosti a na WC není nášlapná vrstva podlahy provedena. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře jsou dřevěné, vrata do hospodářské části jsou rovněž dřevěná. V koupelně se nachází vana a umývadlo, WC je kombi. Rodinný dům je napojen na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť. Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven na počátku 20. století, v letech 2000-2005 proběhla částečná rekonstrukce domu – nová plastová okna, podlahy, oprava fasádních omítek, oprava krovu, byly provedeny nové rozvody elektroinstalace. Ke dni ocenění se objekt nachází v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (154 m ²)	m ³	508.20
půda	m ³	207.90
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>716.10</u>

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

zádveří	m ²	4.04
kuchyň	m ²	18.37
pokoj	m ²	14.10
pokoj	m ²	4.97
ložnice	m ²	14.81
koupelna s WC	m ²	9.68
hospodářská část	m ²	19.00
VÝMĚRA CELKEM	m ²	84.97

Stáří budovy: 2011 - 1920 = 91 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 190 652.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (154 m²) Kč 1 732 500.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 923 152.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 2 942 422.56

Rok uvedení do provozu 1920

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 70.00

Cena k roku 2011 Kč 882 726.77

Zaokrouhlení Kč -26.77

Cena zaokrouhlená Kč 882 700.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 75 Kč 882 700.00

1. Budovy Kč 882 700.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 882 700.00

Stavby celkem Kč 882 700.00

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: Podhradní Lhota

Katastrální území: Podhradní Lhota

Vlastník stavby a pozemku:

Klimek Vladimír

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 150 do 350 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 61	194	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemku celkem	m²	194.00
------------------------------	----------------------	---------------

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	194.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	250.00
Výchozí cena pozemku	Kč	48 500.00
Pozemek celkem	Kč	48 500.00

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 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, Loukov, okr. Kroměříž	Zhoršený	70 m ²	500 000	2011
			7 142	
Rodinný dům, Bystřice pod Hostýnem, okr. Kroměříž	Zhoršený	66 m ²	530 000	2011
			8 030	
Rodinný dům, Libosváry, okr. Kroměříž	Průměrný	102 m ²	600 000	2011
			5 882	
Rodinný dům, Mrlínek, okr. Kroměříž	Zhoršený	105 m ²	441 000	2011
			4 200	
Rodinný dům, Slavkov pod Hostýnem, okr. Kroměříž	Průměrný	106 m ²	504 000	2011
			4 754	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

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

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 500 000 až 700 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu č.p. 75 včetně pozemku parc.č. St. 61 na částečku ve výši:

7 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (66 m²)

2 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu hospodářské části (19 m²)

tj. celkem 500 000 Kč

E. 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 věcné břemeno užívání rodinného domu č.p. 75. Oprávněným z věcného břemene je společnost FORP Finance s.r.o.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle § 18, zákona č. 151/1997 Sb.

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

Pro stanovení ceny práva užívání **bytových prostor v rodinném domě** v tomto případě vycházím z obvyklého nájemného, které v tomto případě stanovuji ve výši 3 500 Kč/měsíc, tj. 41 Kč/m²/měsíc.

Roční užitek z pronájmu **bytové jednotky v rodinném domě č.p. 75** o pronajaté ploše 85 m² při uvažované výši nájemného 3 500 Kč/měsíc činí ročně 42 000 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 určitou).

48 000 Kč/rok x 5 let = 210 000 Kč

Zjištěná obvyklá cena práva užívání rodinného domu č.p. 75 v obci Podhradní Lhota dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. činí celkem 210 000 Kč.

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

Zástavní právo smluvní ve výši 160 000 Kč ve prospěch společnosti FORP Finance s.r.o.

Zástavní právo smluvní ve výši 389 200 Kč ve prospěch společnosti Credit Funding a.s.

Předkupní právo ve prospěch společnosti FORP Finance s.r.o.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava-město, Mgr. Pavla Fučíková - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 392 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 1615/08-98 ze dne 19.4.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 392** pro k.ú. Podhradní Lhota, obec Podhradní Lhota, okr. Kroměříž.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 392**, a to:

- rodinný dům č.p. 75 na pozemku parc.č. St. 61
- pozemek parc.č. St. 61 o výměře 194 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Nákladová cena po opotřebení

1. Budova

1.1. Rodinný dům č.p. 75	Kč	882 700
--------------------------	----	---------

1. Budova	Kč	882 700
------------------	-----------	----------------

Stavba po opotřebení celkem	Kč	882 700
------------------------------------	-----------	----------------

Pozemek	Kč	48 500
---------	----	--------

Celkem	Kč	931 200
---------------	-----------	----------------

Srovnávací hodnota	Kč	500 000
--------------------	----	---------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

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

500 000 Kč

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Obvyklá cena práva užívání rodinného domu č.p. 75 v obci Podhradní Lhota, okr. Kroměříž:

210 000 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 168-3213/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 21.7.2011