

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1442-54/11



O ceně obvyklé nemovitostí - rodinného domu č.p.576 na p.č.1051, včetně pozemků p.č.1051 a p.č.1052 a příslušenství, vše zapsáno na LV č.316 pro obec Ostrava, k.ú.Kunčice nad Ostravicí, kraj Moravskoslezský.

Objednatel posudku:

JUDr. Juraj Polák
Exekutorský úřad Karviná
Komorní 4
737 01 Český Těšín
Č.j.: 068 EX 180/08, povinná Lenka Chodurová

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovitostí za účelem provedení exekuce dle zákona č.120/2001 Sb. v aktuálním znění - „Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů”.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., podle stavu ke dni 23.2.2011 posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín
Tel.: 737263904

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Vsetíně 18.3.2011

Úvod

Hodnota předmětných nemovitostí je určena jako cena obvyklá 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 prodeji 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 vztahy 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 v záhlaví tohoto znaleckého posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

1. Použité metody:

Pro stanovení ceny obvyklé byly použity tyto metody ocenění:

Věcná hodnota - (nákladový způsob ocenění) - tato hodnota představuje reprodukční cenu stavby sniženou o opotřebení. Reprodukční cenou je cena za kterou by se dal daný objekt postavit v době ocenění. Pro stanovení věcné hodnoty oceňovaných nemovitostí je použita metoda výpočtu dle cenového předpisu platného ke dni ocenění bez použití koeficientu prodejnosti K_p .

Výnosová hodnota - vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na jejich schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou. Při výpočtu výnosové hodnoty se vychází ze vztahu:

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitostí za rok}}{\text{kapitalizace (úroková míra setinná)}}$$

Za čistý zisk z nájmu nemovitostí se dosadí hodnota ročního nájemného snižená o roční výdaje nutné k dosažení tohoto nájmu. Výše uvedený vztah platí pouze v případě, že je předpoklad dlouhodobých příjmů v konstantní výši – věcná renta.

Dosažitelné nájemné: Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí se uvažuje s pronajmutím celého objektu nebo souboru nemovitostí, včetně příslušenství. Výše dosažitelného příjmu je stanovena jako průměrná hodnota. Zdrojem pro stanovení této hodnoty je znalost realitního trhu, znalost stavu nabídky a poptávky v předmětném segmentu trhu. Údaje pro databázi znalce jsou také čerpány

z regionálních i nadregionálních médií, nabídek realitních kanceláří a informací prezentovaných na Internetu v nabídkách specializovaných realitních serverů.

Výdaje na dosažení příjmů:

- daň z nemovitostí
- pojištění
- amortizace
- výdaje na opravy, údržbu a správu

Srovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě hodnotového srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, případně jsou nabízeny na trhu k prodeji.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé - rodinného domu č.p.576 na p.č.1051, včetně pozemků p.č.1051 a p.č.1052 a příslušenství, vše zapsáno na LV č.316 pro obec Ostrava, k.ú.Kunčice nad Ostravicí, kraj Moravskoslezský, dle účelu uvedeného v záhlaví posudku.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům č.p.576

Adresa nemovitosti: Krouského 576

702 00 Ostrava

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Ostrava - město

Obec: Ostrava

Katastrální území: Kunčice nad Ostravicí

Počet obyvatel: 306 006

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c) : 1 100,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 23.2.2011, povinná se nezúčastnila. Ocenění bylo proto provedeno pouze na základě venkovní obhlídky.

4. Podklady pro vypracování posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č.316, k.ú. Kunčice nad Ostravicí, ze dne 17.1.2011.
2. Snímek katastrální mapy

3. Místní šetření provedeno dne 23.2.2011, povinný nebyl přítomen
4. Fotodokumentace
5. Usnesení Exekutorského úřadu Karviná, č.j. 068 EX 00180/08-045/PJ

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem oceňované nemovitosti je paní Lenka Chodurová, bytem Krouského 576/7, Slezská Ostrava, Kunčice, 719 00 Ostrava 19.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o dům samostatně stojící, jednopodlažní s obytným podkrovím, nepodsklepený, obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou. Dům je neudržovaný, bez fasády. Pozemek rovinný, zanedbaný. Přístup k domu je po asfaltové komunikaci ve vlastnictví třetí osoby avšak veřejně přístupné. Dům je na konci slepé ulice. V okolí jsou obytné a průmyslové objekty.

8. Obsah posudku

1. Věcná hodnota

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p.576

b) Pozemky

b₁) Pozemky

2. Výnosová hodnota

3. Srovnávací hodnota

4. Odhad ceny obvyklé

B. Posudek

1. Věcná hodnota

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Odhad věcné hodnoty (nákladové ceny) nemovitosti je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p.576 - § 5

Jedná se o rodinný dům samostatně stojící, nepodsklepený, se sedlovou střechou a obytným podkrovím. Je zděné konstrukce, z pálených cihel, podezdívka kamenná. Střešní konstrukce dřevěný sedlový krov s polovalbami, krytina eternitové šablony. Fasáda chybí, okna dřevěná zdvojená, dveře vstupní dřevěné. Elektroinstalace světelná.

Technický stav špatný, bez pravidelné údržby.

Přístup do domu nebyl umožněn.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 8,94*6,11+2,20*6,11 \quad = \quad 68,07 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	68,07 m ²	4,20 m

Obestavěný prostor:

$$1.NP: \quad (8,94*6,11+2,20*6,11)*(4,20) \quad = \quad 285,87 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení:} \quad 8,94*6,11*(7,20-4,20)*0,5 \quad = \quad 81,94 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 367,81 \text{ m}^3$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové a kamenné	S	100,00
2. Zdivo:	pálená cihla, kamenná podezdívka	S	100,00
3. Stropy:	rovné	S	100,00
4. Střecha:	sedlová	S	100,00
5. Krytina:	eternitové šablony	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	chybí	C	100,00
7. Vnitřní omítky:	vápenné hladké	S	100,00
8. Fasádní omítky:	bez omítky	C	100,00
9. Vnější obklady:	ne	C	100,00
10. Vnitřní obklady:		S	100,00
11. Schody:		S	100,00
12. Dveře:	vstupní dřevěné	S	100,00
13. Okna:	dřevěná zdvojená	S	100,00

14. Podlahy obytných místností:		S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:		S	100,00
16. Vytápění:		S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná	S	100,00
18. Bleskosvod:	ne	S	100,00
19. Rozvod vody:		S	100,00
20. Zdroj teplé vody:		S	100,00
21. Instalace plynu:		S	100,00
22. Kanalizace:		S	100,00
23. Vybavení kuchyně:		S	100,00
24. Vnitřní vybavení:		S	100,00
25. Záchod:		S	100,00
26. Ostatní:		S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	C	0,90	100,00	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	C	2,80	100,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů:					95,80
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9580
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6080

Základní cena upravená	=	3 888,33 Kč/m ³
Plná cena: 367,81 m ³ * 3 888,33 Kč/m ³	=	1 430 166,66 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 66 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 80 = 82,500 %	-	1 179 887,49 Kč
Rodinný dům č.p.576 - zjištěná cena	≡	<u>250 279,17 Kč</u>

b) Pozemky

b₁) Pozemky - § 27 - § 32

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1051	118,00	500,00	59 000,-
zahrada	1052	332,00	500,00	166 000,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				225 000,-

Pozemky - zjištěná cena **≡ 225 000,- Kč**

Věcná hodnota (nákladová cena) – rekapitulace cen

Nákladové ceny: (bez koeficientu prodejnosti K_p)

a) Rodinný dům č.p.576	=	411 643,37 Kč
b) Pozemky	=	225 000,- Kč

Nákladová cena nemovitosti činí celkem **636 643,37 Kč**

Zaokrouhлено na 640 000,- Kč

Věcná hodnota celkem	640 000,- Kč
-----------------------------	---------------------

2. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je obecně dána součtem všech budoucích příjmů dosažitelných z předmětných nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že objekt je v horším technickém stavu a povinný neumožnil prohlídku nemovitostí, není možno odhadnout velikost a kvalitu ploch vhodných k pronájmu, proto se výnosová hodnota neurčuje. .

Hodnota stanovená výnosovou metodou
--

neurčuje se

3. Srovnávací hodnota

Při použití porovnávací metody je nutno provést hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Vzhledem k tomu, že objektivních informací o skutečně realizovaných cenách je minimum, byly pro další stanovení srovnávací hodnoty použity nabídky realitních kanceláří, prezentované na síti Internet.

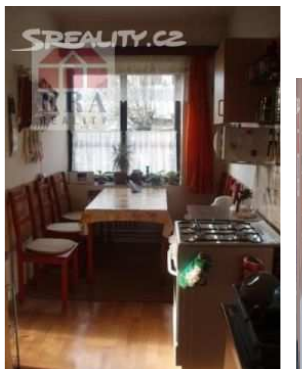
1. Prodej, dům rodinný, Ostrava - Kunčice



Cena: 1 850 000,- Kč

Prodej rodinného domu na Frýdecké ulici v Ostravě Kunčicích. Zrekonstruovaný, v přízemí 3 pokoje, kuchyň a příslušenství. V podkroví další dva pokoje, částečně podsklepeno. Nové el. rozvody, podlahy, střecha. Topení plynové.

2. Prodej, dům rodinný, Vratimov



Cena: 1 100 000,- Kč

Dům o dispozici 3+1 má zánovní kuchyňskou linku, v koupelně nové obklady a sprchový kout. Zastavěná plocha 180m², užitná plocha 150m². K domu patří pozemek o rozloze 800 m² - s garáží/kůlnou a krásnou zahradou. Nemovitost je vytápěna ústředním topením s kotlem na pevná paliva, kanalizace do septiku. Dům se nachází v krásném prostředí, rozrůstající se vilové čtvrti v těsné blízkosti lesa. Dobrá občanská vybavenost autobus, obchody, 10 minut autem do Ostravy.

3. Prodej, dům rodinný, Michálkovice



Cena: 1 270 000,- Kč

Jedná se o starší dům určený k rekonstrukci s obytným přízemím o velikosti 4+1, užitná plocha přízemí je 110 m², podkroví je možné využít po rekonstrukci také k bydlení. Objekt je celopodsklepený, k domu přiléhá pozemek-zahrada o výměře 651 m². Zastavěná plocha domu a nádvoří je 317 m²-včetně dvou hospodářských budov, sousedících s domem. Celková plocha pozemku včetně stavby je 967 m². Přípojky el., plyn, voda, odpad-vl.jímka. Přístup na pozemek možný ze dvou stran z přílehlé obecní komunikace.

		1	2	3
	Oceňov.	Srovnáv. Kunčice	Srovnáv. Vratimov	Srovnáv. Michálkovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
Prodejní cena celkem [Kč]		1 850 000	1 100 000	1 270 000
Plocha pozemku [m ²]	450		200	651
Cena pozemku [Kč/m ²]				
Cena pozemku celkem [Kč]		1 850 000	1 100 000	1 270 000
Prodejní cena budovy [Kč]				
Užitná plocha [m ²]	58	85	150	110
Jednotková cena [Kč/m ²]		21 765	7 333	11 545
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Datum prodeje	.....	11.11	11.11	11.11
Korekce pro datum prodeje	.....	1,00	1,00	1,00
Korekce nabídkové ceny	.....	0,75	0,75	0,75
FYZICKÉ ASPEKTY				
Technický stav objektu	.....	lepší	lepší	lepší
Korekce pro technický stav	.....	0,80	0,80	0,80
Funkční využití nemovitosti	.....	lepší	lepší	lepší
Korekce pro funkční využití	.....	0,90	0,90	0,80
Další rozvoj nemovitosti	.....	srov.	srov.	lepší
Korekce pro další rozvoj	.....	1,00	1,00	0,90
Lokalita/přístupnost	.....	srov.	lepší	lepší
Korekce pro lokalitu	.....	1,00	0,90	0,90
Vzhled a atraktivita objektu	.....	lepší	lepší	lepší
Korekce	.....	0,90	0,90	0,85
Vybavení	.....	lepší	lepší	lepší
Korekce	.....	0,90	0,90	0,90
Jednotková cena po adjustaci	5 280	9 520	2 887	3 434
Hodnota objektu		306 254		

Zaokrouhleno na 310 000,- Kč

Hodnota stanovená srovnávací metodou

310 000,- Kč

4. Odhad ceny obvyklé

Pro odhad ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty majetku:

věcná hodnota	640 000,- Kč
výnosová hodnota	neurčuje se
srovnávací hodnota	310 000,- Kč

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu stavebních materiálů a prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi.

Oceňovaný rodinný dům je umístěn v Ostravě, Kunčicích. Okolní zástavbu tvoří částečně rodinné domy, převážně však objekty průmyslové. Kvalita lokality je z hlediska bydlení hodnocena jako podprůměrná. K objektu je přístup z veřejně přístupné komunikace, umístěné na pozemku ve vlastnictví třetí osoby. Objekt je v současné době využíván k bydlení. Technický stav domu je špatný.

Při odhadu ceny obvyklé bylo přihlédnuto ke srovnávací hodnotě, která poskytuje informaci o stavu trhu s nemovitostmi v místě, v daném segmentu nemovitostí.

Právní vady:

Na LV je vyznačeno věcné břemeno, které se však vztahuje k zástavě za pohledávku, proto není samostatně oceněno (cena obvyklá je vždy odhadovaná bez dluhů).

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (stav nemovitostí, jejich velikost, poloha, umístění, možnost využití, posouzení současného trhu s nemovitostmi apod.) odhaduji cenu obvyklou ve výši 300 000 Kč.

Cena obvyklá

300 000,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Věcná hodnota:

Věcná hodnota celkem: 640 000,- Kč

Výnosová hodnota:

Výnosová hodnota celkem: neurčuje se

Srovnávací metoda:

Srovnávací hodnota celkem: 310 000,- Kč

Cena obvyklá:

Cena obvyklá celkem: 300 000,- Kč

<p style="text-align: center;">Cena obvyklá 300 000,- Kč</p>
--

slovy: Třistatisíc Kč

Ve Vsetíně, 18.3.2011

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1442-54/11 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Snímek katastrální mapy
3. Fotodokumentace