

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

k znaleckému posudku č. 783/3/2011

o ceně nemovitostí - Rodinného domu č.p. 341, včetně venkovních úprav a trvalých porostů, zapsaných na LV č. 467 pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek a stanovit hodnotu práv a závad vázaných na nemovitosti

Objednavatel posudku : **Exekutorský úřad
Brno - Město
JUDr. Vít Novozámský
Bratislavská 73, Brno**

Účel posudku : Ocenění nemovitostí pro exekuční řízení
Sp.Zn. 056 EX 4404/08-8

Posudek vypracoval : Ing. Zdeněk LOUP
V. Talicha 2266
Frýdek-Místek
tel. 603-536245

Posudek obsahuje **11** stran textu včetně titulního listu a předává se ve třech vyhotoveních.

Zjištěná cena nemovitostí je stanovena ke dni ocenění, tj. ke dni 5.3.2011.

Ve Frýdku-Místku dne 5.3.2011

Znalecký posudek

Znalecký posudek obsahuje : A - SITUACI
B - NÁLEZ
C - POPIS a OCENĚNÍ

A - S I T U A C E

1. Prohlídka a místní šetření

Prohlídka nemovitostí spolu se zaměřením byla provedena dne 30.1.2011.
Oceňované nemovitosti se nachází v lokalitě okraje roztroušené obytné zástavby obce Mosty u Jablunkova.

2. Podklady pro vypracování posudku

- Prohlídka
- Údaje z výpisu z evidence nemovitostí z LV č. 467 pro k.ú. Mosty u Jablunkova, vyhotoveného Katastrálním úřadem Moravskoslezského kraje, katastrální pracoviště Třinec dne 23.8.2010
- Snímek katastrální mapy vyhotovený Katastrálním úřadem Moravskoslezského kraje, katastrální pracoviště Třinec dne 23.8.2010
- Kolaudační rozhodnutí, vydané MNV ve Frýdlantě n.O. dne 22.6.1988 pod č.j. 1168/88-Wi
- Části projektové dokumentace přístavby, zpracované stavitelům Šnejdrlou a pol., schválené ONV v Českém Těšíně dne 12.4.1948
- Kolaudační rozhodnutí na přístavbu, vydané ONV v Českém Těšíně dne 7.11.1952
- Smlouva trhovává, na prodej pozemků rodinného domu, včetně zřízení věcného břemene čerpání vody
- Údaje k aktuálně prodávaným nemovitostem, zjištěné v internetových nabídkách realitních kanceláří
- Literatura - Teorie oceňování nemovitostí, A. Bradáč, Brno 2009
- Právní normy - zákon č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění Vyhl. 456/2008 Sb., 460/2009 Sb. a 364/2010 Sb.

B - N Á L E Z

1. Dokumentace a skutečnost, zaměření

Byla provedena prohlídka na místě samém a identifikovány pozemky v terénu. Z důvodu, že se nepodařilo zastihnout vlastníka, bylo místní šetření provedeno bez jeho účasti. Na obecním úřadě v Mostech u Jablunkova byly prohlédnuty dochované písemnosti, zejména pak výkresová dokumentace a dokumentace ke stáří nemovitostí. Vzhledem k existenci těchto dokumentů a provedenému zaměření, nemá neúčast vlastníka žádný vliv na stanovení obvyklé ceny nemovitostí.

2. Lokalita nemovitostí, přístup

Oceňované nemovitosti se nachází v okrajové části obce Mosty u Jablunkova, v okolí se nachází roztroušená zástavba obytnými domy. Přístup na hranici pozemku je po místní zpevněné komunikaci.

3. Možnost zástavby, soulad s územním plánem

Vzhledem k tomu, že se jedná o stávající objekt s pozemky ve funkčním celku, a vzhledem k tomu, že nemovitosti se nachází v zastavěném území a objekt je k tomuto účelu i užíván není nutno zkoumat možnosti zástavby dle platného ÚP.

4. Obsah ocenění

- C1. Stanovení ceny objektu rodinného domu č.p. 341, včetně vedlejších staveb, venkovních úprav
- C2. Stanovení ceny pozemků, včetně trvalých porostů
- C3. Stanovení ceny práv a závad
- C4. Rekapitulace

C. POPIS A OCENĚNÍ

C. Stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí bude použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi, obecními a městskými úřady a hlavně na základě porovnání uskutečněných prodejů nemovitostí svým charakterem, velikostí a lokalitou srovnatelných s oceňovanou nemovitostí.

Pro zpracování odhadu obecné ceny předmětné nemovitosti se nepodařilo zjistit na realitních kancelářích údaje o realizovaných obdobných prodejkách v posledních 12-ti měsících. Z tohoto důvodu byly použity pouze cenové údaje, zjištěné z nabídek realitních kanceláří, publikovaných na internetu.

V případě, že se s obdobným pozemkem běžně neobchoduje, je možné použít výnosovou metodu, která vychází z obvyklého nájemného, za který je možno obdobnou nemovitost pronajmout.

V případě, že nelze zjistit ani obvyklou výši nájemného bude provedeno ocenění cenou dle platné Vyhlášky pro oceňování.

1. Stanovení obvyklé jednotkové ceny rodinného domu

Analýza trhu

Ze zveřejněných údajů v nabídkách realitních kanceláří není možno některé údaje zjistit. V nabídkách se také nabízí celková cena, včetně pozemku. Pro stanovení obvyklé ceny pro porovnání je tak nutno tyto skutečnosti zohlednit a jednotkovou cenu porovnávaného objektu je tak možné pouze odhadnout.

Hodnota pozemku bude u porovnávaných nemovitostí stanovena na 20% celkové nabízené ceny.

Jediným údajem, který je možno zjistit u všech porovnávaných nemovitostí i u oceňované nemovitosti je užitná = obytná plocha. Pro porovnání bude tedy použita cena za m² užitné (obytné) plochy.

Analýza trhu

1. For You Company

Lokalita:	Mosty u Jablunkova
Aktualizace:	5.3.2011 v nabídce
Užitná plocha:	80 m ²
Plocha pozemku	820 m ²
Nabízená cena:	720.000 Kč
Odhad ceny pozemku:	144.000 Kč
Odhad jednotkové ceny:	7.200 Kč/m ² užitné plochy

U této nabídky bude použita váha 3 pro nejvyšší shodu v typu a velikosti objektu i pozemku a obdobnou lokalitu. Cena pozemku vzhledem k výměře je stanovena na 20%.

2. MaM Reality

Lokalita:	Hrádek
Aktualizace:	532.2011 v nabídce
Užitná plocha:	152 m ²
Plocha pozemku	891 m ²
Nabízená cena:	1.595.000 Kč
Odhad ceny pozemku:	319.000 Kč
Odhad jednotkové ceny:	8.394,74 Kč/m ² užitné plochy

U této nabídky bude použita váha 1 pro nejvyšší shodu velikosti objektu i lokality. Cena pozemku vzhledem k výměře je stanovena na 20%.

3. Realitymix

Lokalita:	Mosty u Jablunkova
Aktualizace:	5.3.2011 v nabídce
Užitná plocha:	70 m ²
Plocha pozemku	3115 m ²
Nabízená cena:	800.000 Kč

Odhad ceny pozemku: 160.000 Kč
Odhad jednotkové ceny: 9.142,86 Kč/m² užitné plochy

U této nabídky bude použita váha 2 pro vyšší shodu velikosti objektu i pozemku a obdobnou lokalitu. Cena pozemku vzhledem k výměře je stanovena na 20%.

Rekapitulace porovnávaných cen

Zdroj	Jednotková cena (Kč/m ²)	Typ obchodu	koefficient	Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	Váha
FOR YOU	7200	Nabídka	0,9	6480	3
MaM reality	8394,74	Nabídka	0,9	7555,26	1
Realitymix	9142,86	Nabídka	0,9	8228,57	2
				Součet	6

U porovnávaných nemovitostí se jedná o nabídkové ceny, nikoliv o uskutečněné obchody, proto jsou tyto porovnávané ceny upraveny koeficientem 0,9.

Obvyklá jednotková cena zjištěná váženým aritmetickým průměrem:

$$C_{pr} = (7200 \times 3 + 8394,74 \times 1 + 9142,86 \times 2) / 6 = 7.242,07 \text{ Kč} / \text{m}^2$$

2. Stanovení jednotkové obvyklé ceny stavebního pozemku

Analýza trhu

1. Orange

Lokalita: Mosty u Jablunkova
Aktualizace: 5.3.2011 v nabídce
Plocha pozemku: 2567 m²
Nabízená cena: 248 Kč/m²
Jednotková cena:

2. Remax

Lokalita: Milíkov
Aktualizace: 5.3.2011 v nabídce
Plocha pozemku: 2.734 m²
Nabízená cena: 180 Kč/m²
Jednotková cena:

3. MaM Reality

Lokalita: Návsi
Aktualizace: 5.3.2011 v nabídce
Plocha pozemku: 2741 m²
Nabízená cena: 125 Kč/m²
Jednotková cena: 125 Kč/m²

Rekapitulace porovnávaných cen

Zdroj	Jednotková cena (Kč/m ²)	Typ obchodu	koeficient	Upravená jednotková cena (Kč/m ²)	Váha
Orange	248	Nabídka	0,9	223,2	2
Remax	180	Nabídka	0,9	162	1
MaM	125	Nabídka	0,9	112,5	1
				Součet	4

U porovnávaných pozemků se jedná o nabídkové ceny, nikoliv o uskutečněné obchody, proto jsou tyto porovnávané ceny upraveny koeficientem 0,9.

U pozemku v nabídce Orange byla použita váha 2 pro největší shodu s oceňovaným pozemkem, u ostatních byla použita stejná váha 1.

Obvyklá jednotková cena zjištěná váženým aritmetickým průměrem:

$$C_{pr} = (223,2 \times 2 + 162 \times 1 + 112,5 \times 1) / 4 = 180,22 \text{ Kč} / \text{m}^2$$

C1. Stanovení ceny objektu rodinného domu, včetně vedlejších staveb, venkovních úprav

1. Popis

V dochované tržové smlouvě je zmínka, že tehdejší majitelé si vystavěli původní rodinný dům v roce 1925, z dokumentace dochované v archivu stavebního úřadu se podařilo zjistit, že objekt původního rodinného domu zabíral cca 2/3 dnešního půdorysu objektu a byl jednopodlažní bez podkrovní. V roce 1948 byl objekt zásadně přestavěn, kdy byla provedena přístavba, zahrnující garáž v I.PP, novou kuchyň se spíží, zádveží a WC, koupelnu, a kompletně nové patro s novou mansardovou střechou. Bylo také provedeno nové schodiště ze suterénu až do patra objektu.

Rozsah rekonstrukce (včetně instalace WC a koupelny a nové kuchyně a zejména

pak nové patro, včetně střechy) je takového charakteru, že se dá od data uvedení do užívání tj. roku 1952 pohlížet na objekt, jako by byl v tomto roce postaven nový. Z charakteru rekonstrukce se dá předpokládat, že z původního RD zůstaly použity pouze prvky dlouhodobé životnosti – základy, obvodové stěny a stropy nad částí suterénu, které mají dlouhou celkovou životnost. JE vysoce pravděpodobné, že ostatní stavební prvky byly v rámci rekonstrukce v roce 1948 uvedeny do plně funkčního stavu.

Z obhlídky objektu není patrné, že by od roku 1952 byly na objektu prováděny zásadní rekonstrukce nebo modernizace, pravděpodobně byly pouze obměněny některé prvky krátkodobé životnosti.

Jedná se o dvoupodlažní, podsklepený objekt s mansardovou střechou. Základy objektu by měly být betonovo kamenné, pravděpodobně s neprovedenou nebo již nefunkční izolací proti zemní vlhkosti.

Obvodové stěny suterénu jsou tl. 60 a 52,5 cm. Obvodové stěny I.NP jsou pravděpodobně zděné o tl. 45 cm, stěny patra jsou tl. 25 cm. Stropy v objektu jsou pravděpodobně betonované nad suterénem a dřevěné nad I.NP, nepodařilo se ověřit.

Střecha je mansardová, krytina plechová.

Odvodnění střechy je provedeno vodorovnými i svislými svody.

Venkovní dřevěné stěny omítnuté vápennou omítkou, obvodové stěny v patře jsou obloženy vlnitými deskami (dnešní obdoba on-line)

Okna v objektu jsou dřevěná zdvojená, v suterénu, ocelová, jednoduchá.

Objekt je opatřen bleskosvodem.

Vzhledem k tomu, že se mi nepodařilo provést prohlídku uvnitř objektu, není možno popsat skutečné vnitřní dispozice, vybavení, provedené rozvody a stavební konstrukce uvnitř objektu. Dle projektu se v suterénu nachází garáž a skladové prostory, v I.NP by měly být 3 pokoje, kuchyň, spíž, koupelna, 2x WC, sklad a zádveří, původně v roce 1952 jako 3 samostatné bytové jednotky se společným sociálním zázemím na chodbě. V patře se potom nachází 3 pokoje, kuchyň a WC, opět v padesátých letech postaveny jako 2 samostatné bytové jednotky (pokoj + obytná kuchyň) se společným sociálním zázemím na chodbě.

V patře se ještě nachází půdní prostor.

Opořebení objektu

Z venkovní obhlídky je možno pouze konstatovat, že na objektu proběhly některé drobné opravy, ale žádné zásadní opravy nebo modernizace, které by prodloužily běžnou životnost objektu.

Většina stavebních konstrukcí je však pravděpodobně původní.

Vedlejší stavby, venkovní úpravy

V roce 1953 byl u objektu postaven dřevník, dnes užívaný jako zděná garáž a hospodářská budova.

U rodinného domu se nachází běžné venkovní úpravy - zpevněné plochy betonové, laťkový plot, včetně brány. Na pozemku zahrady se nachází kopaná studna.

Další napojení objektu na inženýrské sítě se nepodařilo ověřit, předpokládá se napojení na vodu, elektřinu a odkanalizování do žumpy.

2. Výměry objektu

Užitná plocha	
Část	Výměra
I. PP	
3.85x3.50+3.75x3.50+3.90x6.70	= 52,73 m ²
I. NP	
2.80x4.00+3.70x4.00x2+3.90x3.55+4.00x3.00 +2.20x3.90+1.60x2.25+1.0x1.10x2+2.55x1.30	= 84.34 m ²
II. NP	
2x4.40x(3.90+3.0)+3.90x3.90 +2.20x2.60+1.90x1.10	= 83,74 m ²
Rodinný dům celkem	= 220,81 m ²

3. Stanovení základní obvyklé ceny

Pro danou výměru užitné plochy bude stanovena cena obvyklá:

$$220,81 \text{ m}^2 \times 7242,07 \text{ Kč/m}^2 = 1.599.120,96 \text{ Kč}$$

4. Úprava základní ceny

Z důvodu horšího technického stavu oceňovaného objektu a současně z důvodu právních vztahů, kdy se jedná o prodej spoluvlastnického podílu v rodinném domě ve výši 1/2, bude základní cena snížena o 30%.

$$1.599.120,96 \text{ Kč} \times 0,7 = 1.119.384,67 \text{ Kč}$$

5. Stanovení obvyklé ceny

Hodnota spoluvlastnického podílu 1/2 559.692,34 Kč

Zaokrouhleně 559.690 Kč

Uvedená cena je včetně běžných venkovních úprav a vedlejších staveb.

C2. Stanovení ceny pozemků, včetně trvalých porostů

Všechny oceňované pozemky tvoří funkční celek se stavbou rodinného domu, jedná se o pozemek zastavěné plochy a zahrady.

Na pozemcích zahrady se nachází několik okrasných a ovocných stromů stáří cca 20-30. Při ocenění budou trvalé porosty oceňovány jako součást pozemku a nebude stanovena samostatná cena za trvalé porosty.

1. Stanovení ceny pozemků

Parc.č.	Kultura	Výměra (m ²)	Zákl. jedn. Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)
St. 607	Zastavěná plocha, nádvoří	87	180,23	15679,575
2748	orná půda	2491,00	180,23	448940,475
2749	zahrada	852,00	180,23	153551,7
Celkem		3430,00		618171,75

2. Úprava základní ceny

Z důvodu právních vztahů, kdy se jedná o prodej spoluvlastnického podílu ve výši 1/2, bude základní cena snížena o 30%.

618.171,75 Kč x 0,7 =

432.720,22 Kč

3. Stanovení obvyklé ceny

Hodnota spoluvlastnického podílu 1/2

216.360,11 Kč

Zaokrouhleně

216.360 Kč

C3. Stanovení ceny práv a závad

Na listu vlastnictví s oceňovanými nemovitostmi je evidováno omezení vlastnického práva – a to věcné břemeno - právo čerpání vody ze společné studny, umístěné na pozemku zahrady rodinného domu pro další nemovitosti v okolí. Další práva nebo závady nebyly při ocenění zjištěny, není známa ani existence jiných práv, např. vyplývajících z nájemních smluv.

Existující závada – věcné břemeno čerpání vody ze studny bude oceněno paušální hodnotou - 10000 Kč.

Pro oceňovaný vlastnický podíl je tak hodnota práv a závad:

Vlastnický podíl 1/2 **-5.000 Kč**

C4. Celková rekapitulace

C1 Rodinný dům - podíl ¼	559.690 Kč
C2 Pozemky, včetně trvalých porostů - podíl ¼	216.360 Kč
C3 Ocenění práv a závad - podíl ¼	-5.000 Kč

Zjištěná cena celkem - podíl ¼ 771.050 Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 12.10.1999, č.j. Spr.2909/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 783/3/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle příložené likvidace na základě dokladu.

Ve Frýdku-Místku dne 5.3.2011

