

Znalecký posudek č. 63-4855/20

o odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemku parc.č. 694, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113 a pozemku parc.č. 695.

Obec: Salaš

č.p. 113

Okres: Uherské Hradiště

PSČ 687 06

Katastrální území: Salaš u Velehradu

Kraj: Zlínský

Sídlo katastr. úřadu v Uherském Hradišti

Identifikační kód: 745961



Vlastník rodinného domu a pozemků:

Ruberová Markéta

podíl 1/2

Šafraníková Marie

podíl 1/2

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 10.07.2020.

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě dne 29.07.2020

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitých věcí	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov	6
C. Pozemky.....	7
D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací	8
E. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí.....	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 323/18-107 ze dne 07.01.2020
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 323/18-107 ze dne 07.01.2020 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 302 pro k.ú. Salaš u Velehradu, obec Salaš, okres Uherské Hradiště.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 302, a to:

- pozemek parc.č. 694 o výměře 163 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 113

- pozemek parc.č. 695 o výměře 1 328 m² – zahrada

Dále je úkolem znalce uvést:

- a) příslušenství (včetně movitých věcí, které jsou příslušenstvím nemovité věci),
- b) existenci zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění a proč,
- c) zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva, případně poměrná část výnosu z věci, poskytováno ve výši v místě a čase obvyklé,
- d) zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku,
- e) zda-li zjištěná nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

Prohlídka nemovitých věcí

První prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 24.02.2020, kdy objekt nebyl zpřístupněn. Druhá prohlídka nemovitých věcí se uskutečnila dne 10.07.2020 za účasti vykonavatele exekutorského úřadu a povinné pí. Marie Šafraníkové, objekt byl zpřístupněn.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 302 pro k.ú. Salaš u Velehradu, obec Salaš, ze dne 12.12.2019

2. Situační podklady

- Kopie katastrální mapy předmětného území z databáze www.cuzk.cz

3. Ostatní podklady

- Fotodokumentace pořizená znalcem dne 24.02.2020 a 10.07.2020

- Informace zjištěné při místním šetření

- Částečná projektová dokumentace získaná na stavebním úřadě

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 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 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 nemovitou věc a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu ¹⁸⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaný rodinný dům se nachází v zástavbě převážně rodinných domů podél veřejné komunikace v obci Salaš, katastrálním území Salaš u Velehradu, okres Uherské Hradiště. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost, je vzdáleno cca 1 km západním směrem. Správní centrum - město Uherské Hradiště, se nachází ve vzdálenosti cca 12 km. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. 55 spojující města Zlín a Uherské Hradiště, je možné ve vzdálenosti cca 9 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy, a to ve vzdálenosti cca 150 m. V rámci okresu Uherské Hradiště se jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitostech

Zastavěná plocha rodinným domem činí cca **150 m²**.

Obytná plocha rodinného domu činí cca **210 m²**.

Ostatní užité plochy rodinného domu činí cca **130 m²**.

Celková výměra pozemků činí **1 491 m²**.

Příslušenství k rodinnému domu tvoří přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy a venkovní schodiště. Toto příslušenství rodinného domu není v posudku oceněno samostatně, existence příslušenství je zohledněna při ocenění rodinného domu a pozemků.

Údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Oceňovaný rodinný dům je umístěn v obci Salaš, katastrální území Salaš u Velehradu, okres Uherské Hradiště. Rodinný dům se nachází na pozemku parc.č. 694, který spolu s pozemkem parc.č. 695 tvoří funkční celek s rodinným domem. Přístup a příjezd k rodinnému domu je možný ze severní strany z veřejné komunikace (parc.č. 690/1). Pozemek zahrady parc.č. 695 je na jižní straně lemován břehem potoku Salaška. Pozemkový celek se nachází v záplavové zóně 3 – zóně se středním nebezpečím výskytu záplavy/povodně.

Dům je napojený na veřejné rozvody elektro a vody. Odpadní vody jsou pravděpodobně svedeny do septiku. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, sekundárním zdrojem tepla jsou krbová kamna nacházející se v obývacím pokoji v 2.NP. Ohřev vody je el. bojlerem se zásobníkem.

Rodinný dům je dvougenerační, o dispoziční velikosti 3+1 a 2+kk. Dům byl kolaudován v roce 1984 a nachází se v dobrém stavebně-technickém stavu, po částečné rekonstrukci. V uplynulých letech bylo provedeno zateplení domu, byla osazena nová plastová okna, byla zrekonstruována bytová jednotka v 2.NP a koupelna s WC v 1.NP.

B. Nákladové ohodnocení budov

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. Stavby:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 113

1.1. Rodinný dům č.p. 113

Jedná se o podsklepený, samostatně stojící rodinný dům s dvěma nadzemními podlažími. V domě se nachází dvě bytové jednotky. V 1.PP se nachází sklepní místnosti, kotelna a prádelna, v 1.NP se nachází bytová jednotka o dispoziční velikosti 3+1, v 2.NP se nachází bytová jednotka o dispoziční velikosti 2+kk. V 2.NP se rovněž nachází zastřešená terasa.

Dům je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné. Střecha je kombinovaná valbová a stanová, krytá pálenou taškovou krytinou. Fasáda je tvořena kontaktním zateplovacím systémem, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, v sociálních zázemích a kuchyni v 1.NP jsou provedeny keramické obklady. Okna jsou plastová, vstupní dveře jsou plastové s prosklením. Podlahy jsou převážně plovoucí nebo kryté keramickou dlažbou. V koupelně v 1.NP se nachází sprchový kout, WC a umyvadlo, v koupelně v 2.NP se nachází vana, sprchový kout, WC a umyvadlo. V kuchyních jsou kuchyňské linky se spotřebiči.

Dům je napojený na veřejné rozvody elektro a vody. Odpadní vody jsou pravděpodobně svedeny do septiku. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, sekundárním zdrojem tepla jsou krbová kamna nacházející se v obývacím pokoji v 2.NP. Ohřev vody je el. bojlerem se zásobníkem.

Dům byl kolaudován v roce 1984 a nachází se v dobrém stavebně-technickém stavu, po částečných úpravách. V uplynulých letech bylo provedeno zateplení domu, byla osazena nová plastová okna, byla zrekonstruována bytová jednotka v 2.NP a koupelna s WC v 1.NP.

Budova	Obestavěný prostor (m3)	Kč/m3	Reprodukční cena	Opotře- bení	Věcná hodnota	Zast. plocha 1.NP	Započ. Plocha
Rodinný dům č.p. 113	1 181	5 864	6 924 794	35%	4 501 116	150	276
Celkem			6 924 794		4 501 116		

C. Pozemky

Použitá metodika

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR, se vychází z těchto cen, v místě není cenová mapa, proto se cena pozemků stanovuje porovnáním.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Salaš

Katastrální území: Salaš u Velehradu

Vlastník pozemků:

Šafraníková Marie

podíl 1/2

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 nacházejí oceňované pozemky ve funkčním celku s rodinným domem, stavební pozemky v rozmezí od 200 do 600 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m²	Druh	Cena za m²	Cena celkem
694	163	Zastavěná plocha a nádvoří	400 Kč	65 200 Kč
695	1 328	Zahrada	400 Kč	531 200 Kč

CELKEM

596 400 Kč

Výměra pozemků - celkem

m²

1 491.00

Výsledná cena pozemků - celkem

Kč

596 400.00

D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovité věci.

Po **rodinných domech** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěného technického stavu, v dané lokalitě u srovnatelných rodinných domů je **nabídka srovnatelná s poptávkou**. S přihlédnutím k umístění rodinného domu a technickému stavu jsem názoru, že **oceňovaná nemovitá věc je 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 oceňovaný rodinný dům, tyto rodinné domy (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ objektu, lokalita srovnatelného rodinného domu	Stav objektu	Užitná plocha v m ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům 2x 4+1, Nedakonice, okr. Uherské Hradiště	Po částečné rekonstrukci	246 m ²	3 795 250	2020
			15 428	
Rodinný dům 5+1, Morkovice-Slížany, okr. Kroměříž	Po částečné rekonstrukci	195 m ²	2 707 500	2020
			13 885	
Rodinný dům (2 bytové jednotky), Jalubí, okr. Uherské Hradiště	Dobrý	254 m ²	3 790 500	2020
			14 923	
Rodinný dům 3+1, Salaš, okr. Uherské Hradiště	Původní	140 m ²	1 899 050	2020
			13 565	
Rodinný dům 2+1, 3+1, 2+kk, Staré Město u Uherského Hradiště	Po rekonstrukci	402 m ²	5 700 000	2020
			14 179	
Rodinný dům 3+1 a 1+1, Skalka, okr. Hodonín	Dobrý	200 m ²	2 660 000	2020
			13 300	
Rodinný dům 2+1 a 3+kk, Újezdec, okr. Uherské Hradiště	Po kompletní rekonstrukci	250 m ²	3 466 550	2020
			13 866	
Rodinný dům 4+1 (+ tělocvična), Jarohněvice, okr. Kroměříž	Po rekonstrukci r. 2011	270 m ²	4 360 500	2020
			16 150	
Rodinný dům 4+1 a 4+kk, Boršice, okr. Uherské Hradiště	Po rekonstrukci	240 m ²	3 705 000	2020
			15 438	

Vyhodnocení oceňovaného rodinného domu vzhledem ke srovnatelným domům:

Oceňovaný rodinný dům je srovnatelný s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okrese Uherské Hradiště a okolí. Vybavením, velikostí podlahových ploch a stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci okresu Uherské Hradiště jedná o průměrně atraktivní lokalitu s průměrným dopravním napojením.

Podle výše uvedených porovnáání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný rodinný dům, rodinné domy v rozmezí 13 000 až 16 000 Kč za m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů odhaduji srovnávací hodnotu rodinného domu č.p. 113 včetně pozemků následovně (po zaokrouhlení):

14 500 Kč/m² za obytnou plochu **rodinného domu** (210,5 m²), tj. 3 050 000 Kč

7 250 Kč/m² za užitné plochy **rodinného domu** (130,4 m²), tj. 950 000 Kč

tj. celkem 4 000 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí a zjištěných informací se k oceňovaným nemovitostem neváží žádná věcná břemena, nájemní práva ani jiná omezení, která by výrazně omezovala možnost prodeje nemovitých věcí v exekuční dražbě.

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

Zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu - **viz Výpis z katastru nemovitostí č. 302 oddíl C.**

Jiné zápisy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí, zahájení exekuce - **viz Výpis z katastru nemovitostí č. 302 oddíl D.**

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitých věcech 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 nemovitých věcí

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 323/18-107 ze dne 07.01.2020 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 302 pro k.ú. Salaš u Velehradu, obec Salaš, okres Uherské Hradiště.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 302, a to:

- pozemek parc.č. 694 o výměře 163 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 113

- pozemek parc.č. 695 o výměře 1 328 m² – zahrada

Nákladová cena stavby po opotřebení

1. Stavba

1.1. Rodinný dům č.p. 113

Kč 4 501 116

1. Stavby

Kč 4 501 116

Pozemky

Kč 596 400

Celkem

Kč **5 097 516**

Srovnávací hodnota rodinného domu a pozemků celkem

Kč 4 000 000

(po zaokrouhlení)

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně (po zaokrouhlení), a to:

4 000 000 Kč

S ohledem na úkol znaleckého posudku tj. stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 je v souladu se zavedenými principy provedena korekce zjištěné obvyklé ceny nemovitých věcí o 15%. Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji po úpravě na částku ve výši (po zaokrouhlení):

3 400 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 stanovuji na částku ve výši:

1 700 000 Kč

Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí

Rozdělení obvyklé ceny nemovitostí oceněných jako jednoho užitého celku je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou jednotlivých nemovitých věcí a jejich přepočtem na obvyklou cenu (po zaokrouhlení).

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemku parc.č. 694, jehož součástí je rodinný dům č.p. 113	Kč	1 523 000
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na pozemku parc.č. 695	Kč	177 000
Celkem	Kč	1 700 000

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 63-4855/20 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 29.07.2020