

Znalecký posudek č. 16-2756/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 2274/8 v domě č.p. 2274 na pozemku parc.č. St. 3293 a spoluvlastnický podíl o velikosti 55/642 na společných částech domu č.p. 2274 a na pozemku parc.č. St.3293.

Ulice: Výškovická

č.p. 2274

Obec: Ostrava

PSČ: 700 30

Okres: Ostrava-město

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Zábřeh nad Odrou

Identifikační kód: 714305

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 55/642 k domu a pozemku:

Pavel Dřímál, Výškovická 2274/123, 700 30 Ostrava – Jih - Zábřeh

Objednavatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 26.1.2010

Vypracoval:

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 26.1.2010

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor.....	6
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
F. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 3027/09-35 ze dne 20.11.2009
Výpisy z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3027/09-35 ze dne 20.11.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 4458 a 2992 pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 4458 a 2992**, a to:

- bytovou jednotku č. 2274/8 v bytovém domě č.p. 2274 na pozemku parc.č. St. 3293
- spoluvlastnický podíl o velikosti 55/642 na společných částech domu č.p. 2274 a na pozemku parc.č. St. 3293.

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, 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 9.12.2009 od 15:00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: majitel nemovitostí p. Dřimal, vykonavatel soudního exekutora p. Pajchl.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, list vlastnictví č. 4458, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava ze dne 14.8.2009.

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, list vlastnictví č. 2992, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava ze dne 14.8.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list BÍLOVEC 0-3/24 v měřítku 1:1000 ze dne 14.8.2009

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření

fotodokumentace pořízená znalcem dne 9.12.2010

kopie smlouvy o převodu bytové jednotky ze dne 21. září 2006

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

Bytová jednotka se nachází ve 3.NP obytného panelového domu č.p. 2274 (č.or. 123) na ul. Výškovická, v městské části Ostrava-Jih (118 806 obyvatel), v k.ú. Zábřeh nad Odrou, v obci Ostrava, okr. Ostrava-město. Dům je umístěn jako vnitřní v řadové zástavbě obytných čtyřpodlažních domů. Dopravní dostupnost je dobrá, stanice městské hromadné dopravy je před domem na ul. Výškovická. Napojení na rychlostní komunikaci ul. Rudná, spojující města Havířov a Opava, je možné ve vzdálenosti cca 1,2 km. Všechny obchody, služby a infrastruktura jsou v dosahu MHD. Ve vzdálenosti cca 2,1 km se nachází obchodní zóna "Shopping park". Dům je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě. Parkování je možné v omezeném rozsahu na veřejných parkovištích a komunikacích v blízkosti domu.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 54,54 m²

Přístup k domu je ze západní strany z ulice Výškovická.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě: vodovod, elektro a plyn z veřejných řádů, kanalizace je do veřejného řádu. Vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním s rozvody ÚT do jednotlivých bytů. Budova je postavena na pozemku parc.č. St. 3293.

B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor

Použitá metodika

Jako nejvhodnější pro zjištění nákladové ceny bytu je v daném případě použita přiměřeně metodika zjištění reprodukční ceny, snížené o přiměřené opotřebení.

Vlastní zaměření a výpočet nákladové ceny bytu je provedeno podle oceňovacího systému vypracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o., který je chráněn autorskými smlouvami a autorskými právy.

Základem pro nákladové ocenění bytu nebo nebytových prostor je zjištění nákladové ceny vybraných konstrukcí tj. obvodových stěn, vnitřního nosného zdiva, příček, fasády, stropů, podlah a vnitřní vybavení, k jejich výchozí ceně se připočtou poměrnou částí výkopy, střešní krytina, ev. konstrukce krovu, a některé samostatně oceňované vybavení (výtahy), jakož i poměrná část společných prostor (schodiště, chodby a pod.)

Vynásobením zjištěné výměry a cen jednotlivých konstrukcí a připočtem konstrukcí, vybavení nebo poměrných ploch se zjistí výchozí cena v cenové úrovni k 1.1.2000. Pro přepočtení na cenovou úroveň ke dni ocenění slouží tzv. Stavební index, zpracovaný na základě statistických informací, vydávaných Českým statistickým úřadem v Praze.

Takto zjištěná cena čistých stavebních dodávek se vynásobí koeficientem místa, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby. Náklady na projekt, technický dozor, rizika pojištění a pod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na zřízení bytu.

Od výchozí ceny se ev. odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří.

Pro stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb, jakož i zjištění procenta opotřebení staveb je vypracována metodika, která je součástí oceňovacího systému.

Ocenění bytu se provádí nezávisle na hodnotě celého domu.

Podrobný výpočet cen jednotlivých konstrukcí staveb, resp. jejich částí není pro obsáhlost uveden.

Popis, výměry, výpočet ceny

1. Bytová jednotka č. 2274/8

Obec : Ostrava - Jih

Ulice : Výškovická

Spoluvlastnický podíl na budově : 55/642

Katastrální území : Zábřeh nad Odrou

Dům č.p. 2274

Popis obytného domu č.p. 2274

Budova je užívána odhadem od 70-tých let min. století. Dům je postaven jako řadový, vnitřní panelový dům, který se nachází na pozemku parc.č. St. 3293. Objekt je čtyřpodlažní, podsklepený v celém půdorysu. V domě je celkem 12 bytových jednotek, dále se v domě nacházejí 4 sušárny, které jsou vždy společné pro byty jednoho podlaží. Stavba je panelové montované konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasádu tvoří kontaktní zateplovací systém s akrylátovou omítkou. V letech 2005 až 2006 byla provedena revitalizace domu – fasáda, střecha, nová okna, vchody a zvonkový panel, zasklení lodžii. Dům je ke dni ocenění v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 54,51 m². Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu, WC, ložnici a sklep v 1.PP domu. Podlahy jsou betonové kryté PVC a koberci. Koupelna a WC jsou vestavěny v umakartovém jádru. Okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné náplňové, vnitřní dveře jsou rovněž dřevěné náplňové, z části prosklené. Byt má standardní vybavení a ke dni ocenění je v průměrném stavu. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním, teplá voda je dodávána rovněž dálkově. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 2274 a pozemku parc.č. St. 3293 o velikosti 55/642.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :

3.nadzemní podlaží		
pokoj	m ²	17.00
pokoj	m ²	15.57
kuchyně	m ²	7.61
předsíň	m ²	8.00
WC	m ²	0.90
koupelna	m ²	2.08
ložnice	m ²	3.23
1.podzemní podlaží		
sklep	m ²	3.35
Výměra celkem	m ²	57.74

Užitná plocha bytové jednotky - celkem:

54,51 m²

(plocha ložnice se nezapočítává do celkové výměry bytu)

Dispoziční řešení: 2+1

Stav budovy : dobrý stavebně-technický stav s pravidelnou údržbou

Rekonstrukce, modernizace: v letech 2005 až 2006 proběhla revitalizace domu

Stáří budovy : 45

Výpočet ceny

Část konstrukcí

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	58 115.31
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	72 175.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	749 684.57
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	27 202.00
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	907 176.88
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2010	Kč	1 406 124.16
Rok uvedení do provozu		1965
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2010	Kč	703 062.08
Zaokrouhlení	Kč	37.92
Cena zaokrouhlená	Kč	703 100.00

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

Město: Ostrava

Katastrální území: Zábřeh nad Odrou

Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 55/642 k domu a pozemku:

Pavel Dřimal, Výškovická 2274/123, 700 30 Ostrava – Jih - Zábřeh

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 3293	210	zastavěná plocha a nádvoří	v LV neuvedeno

Výměra pozemků celkem m² **210**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	210
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	300
Výchozí cena pozemku	Kč	63 000

Směrná cena pozemku byla stanovena Dle cenové mapy stavebních pozemků města Ostravy.

Pozemky celkem	Kč	63 000
Spoluvlast. podíl o velikosti 55/642 (po zaokrouhlení)	Kč	5 397

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 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 nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bytových jednotkách**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikosti bytů (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Byt 2+1, DR, ul. Výškovická, Ostrava-Jih - Zábřeh	dobrý	2+1 (57)	635 000	1/2010
			11 150	
Byt 2+1, DR, ul. Srbská, Ostrava-Jih - Zábřeh	velmi dobrý	2+1 (56)	650 000	1/2010
			11 600	
Byt 2+1, ul. Výškovická, Ostrava-Jih - Zábřeh	po rekonstrukci	2+1 (58)	940 000	1/2010
			16 150	
Byt 2+1, ul. Výškovická, Ostrava-Jih - Zábřeh	velmi dobrý	2+1 (55)	760 000	1/2010
			13 850	
Byt 2+1, ul. Výškovická, Ostrava-Jih - Zábřeh	po částečné rekonstrukci	2+1 (50)	760 000	1/2010
			15 200	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se nemovitost řadí do střední cenové kategorie.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti v průměru od 11 do 15 tis. Kč na 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů s ohledem na původní stav bytové jednotky a na provedenou revitalizaci domu, odhaduji srovnatelnou hodnotu ve výši:

13 500 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu (54,51 m²)

tj. celkem 736 00 Kč

F. Omezení vlastnických práv

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

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 650 000,- Kč ve prospěch společnosti Komerční banka, a.s.
- Nařízení exekuce Okresního soudu v Ostravě, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 4458 oddíl C.

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

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3027/09-35 ze dne 20.11.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 4458 a 2992 pro k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 4458 a 2992**, a to:

- bytovou jednotku č. 2274/8 v bytovém domě č.p. 2274 na pozemku parc.č. St. 3293
- spoluvlastnický podíl o velikosti 55/642 na společných částech domu č.p. 2274 a na pozemku parc.č. St. 3293.

Nákladová cena bytu po opotřebení		
Bytová jednotka č. 2274	Kč	703 100
Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 475/10000 na pozemku	Kč	5 397
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na pozemku	Kč	708 497
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty	Kč	736 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě, dobré dopravní napojení a původní stav bytu, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

735 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 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 16-2756/10 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 26.1.2010