

Znalecký posudek č. 182-2922/10

Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb. pro dražebníka

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 176/2 v domě č.p. 176 na pozemku parc.č. St. 99/2 a spoluvlastnický podíl o velikosti 83/332 na společných částech domu č.p. 176.

Obec : Stěbořice

č.p. 176

Okres: Opava

PSČ 747 51

Katastrální území: Stěbořice

Kraj: Moravskoslezský kraj

Sídlo katastr. úřadu v Opavě

Identifikační kód: 755435



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k pozemku parc.č. St. 99/2:

Moravskoslezský kraj

Správa nemovitostí ve vlastnictví kraje – Školní statek, Opava, příspěvková organizace

Vlastník pozemku parc.č. St. 99/2:

Obec Stěbořice

Objednatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 9.8.2010.

Vypracoval:

Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 11 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 9.8.2010

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 bytu	5
C. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	8
D. Omezení vlastnických práv	9

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
Výřez katastrální mapy ze serveru www.cuzk.cz
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitost zapsanou na listu vlastnictví č. 503 pro k.ú. Stěbořice, obec Stěbořice, okr. Opava, a to:

- bytovou jednotku č. 176/2 v domě č.p. 176 na pozemku parc.č. St. 99/2,

pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 9.2.2010 od 11:00 hod.

Přítomni: zástupce dražebníka, Ing. Břetislav Hodan a zástupce správce nemovitosti, p. Krompolc.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled z přilehlého pozemku a prohlídka společných prostor domu. Vnitřní prostory bytu byly posouzeny z fotodokumentace znaleckého posudku vypracovaného Ing. Františkem Císařem.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Stěbořice, obec Stěbořice, list vlastnictví č. 503, ze dne 5.3.2010

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Stěbořice, obec Stěbořice, list vlastnictví č. 502, ze dne 13.7.2007

2. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená dne 9.2.2010 a 26.7.2010

znalecký posudek č. 2261/54/2009 vypracovaný dne 28.5.2009 Ing. Františkem Císařem

údaje sdělené zástupci dražebníka a zástupci provozovatele

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 přikládaná 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 § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Bytová jednotka se nachází v 1.NP obytného cihlového domu č.p. 176, v obci Stěbořice (1 368 obyvatel), okr. Opava. Dům je umístěn v blízkosti zástavby bytových a rodinných domů, v centrální části obce, naproti Zámku Stěbořice, v sousedství školního statku. V obci se nachází základní občanská vybavenost (úřad, pošta, základní škola, zdravotnické zařízení, obchod). Správní centrum Opava se nachází ve vzdálenosti 10 km severovýchodním směrem. Dopravní dostupnost je průměrná, v obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na komunikaci č. I/11, spojující města Opava a Krnov, je možné ve vzdálenosti 7 km, napojení na komunikaci č. I/46, spojující města Opava a Olomouc, je možné ve vzdálenosti 6 km. V rámci okresu Opava je dům z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě.

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v samostatně stojícím bytovém domě s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími. V katastru nemovitostí je oceňovaná bytová jednotka č. 176/2 zapsána na listu vlastnictví č. 503, předmětem ocenění je rovněž spoluvlastnický podíl o velikosti 83/332 na společných částech budovy č.p. 176. Budova č.p. 176 na pozemku parc.č. St. 99/2 je v katastru nemovitostí zapsána na listu vlastnictví č. 502. Pozemek pod stavbou parc.č. St. 99/2 a pozemek nádvoří a zahrady domu parc.č. 99/1 jsou ve vlastnictví Obce Stěbořice.

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 83 m²

Přístup a příjezd k domu je ze západní strany z veřejné komunikace (pozemek parc.č. 110 ve vlastnictví České republiky). Parkování je možné na komunikaci před domem, případně na parkovací ploše na nádvoří domu, příjezd na nádvoří je přes pozemek parc.č. St. 106 (ve vlastnictví Moravskoslezského kraje), který je hlavním nádvořím sousedního školního statku.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě: veřejnou elektrickou, vodovodní a kanalizační síť a plyn. Vytápění bytových jednotek v domě je zajištěno samostatnými plynovými kotli s rozvody ÚT.

Ke dni ocenění je bytová jednotka dle sdělení správce nemovitosti užívána nájemníkem na základě nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou, nájemníkem je pí. Raabová.

B. Nákladové ohodnocení bytu

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 přípočtem 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. 176/2

Obec: Stěbořice

Katastrální území: Stěbořice

Dům č.p. 176

Spoluvlastnický podíl na budově: 83/332

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 83 m². Bytová jednotka má dvě obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu, WC a 2 komory. Podlahy obytných místností jsou betonové, kryté PVC popř. koberci, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Úpravu stěn tvoří vápenné hladké omítky. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné náplňové. Byt má standardní vybavení a ke dni ocenění je v průměrném stavu. Jednotka je napojena všechny inženýrské sítě: veřejnou elektrickou, vodovodní a kanalizační sítí a plyn. Vytápění je zajištěno samostatným plynovým kotlem s rozvodem ÚT. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 83/332.

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 83 m²

Popis obytného domu č.p. 176

Budova byla postavena v 50. letech 20.století jako obytný dům. Dům je samostatně stojící, nacházející se na pozemku parc.č. St. 99/2. Objekt je dvoupodlažní, podsklepený v celém půdorysu. V domě jsou 4 bytové jednotky. Stavba je zděná konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Nášlapná vrstva schodiště je z teraca. Střecha domu je valbová, krytá osinkocementovými šablonami. Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasáda je břizolitová. Vstupní dveře do domu jsou dřevěné s prosklením. Všechny konstrukční prvky jsou původní. V průběhu životnosti obytného domu nebyly provedeny žádné zásadní rekonstrukce, byly provedeny pouze dílčí úpravy. Dům je ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

1.nadzemní podlaží		
pokoj	m ²	22.50
pokoj	m ²	17.50
kuchyně	m ²	12.40
předsíň	m ²	7.40
koupelna	m ²	5.00
WC	m ²	1.30
komora	m ²	2.25
komora	m ²	1.60
spíž	m ²	2.60
1.podzemní podlaží		
sklep	m ²	6.35
šatna	m ²	4.10
Výměra celkem	m²	83.00

Dispoziční řešení: 2+1**Technický stav budovy: průměrný****Stáří budovy: 55 let****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	116 345.25
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	219 950.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	857 541.00
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	19 593.75
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 213 430.00
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2010	Kč	1 880 816.50
Rok uvedení do provozu		1955
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	60.00
Cena k roku 2010	Kč	752 326.60
Zaokrouhlení	Kč	-26.60
Cena zaokrouhlená	Kč	752 300.00

C. 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 kancelářemi a správci nemovitostí.

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

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **byt v bytovém domě**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka nižší než nabídka**. 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 a 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 nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikost bytu (užitná plocha v m ²)	Cena bytu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Byt 3+1, Stěbořice, okr. Opava	Průměrný	90	500 000	2010
			5 556	
Byt 2+1, Velké Heraltice, okr. Opava	Průměrný	57 m ²	315 000	2009
			5 526	
Byt 2+1, Sádek Dvůr, okr. Opava	Průměrný	76 m ²	350 000	2010
			4 605	
Byt 3+1, Hlavnice, okr. Opava	Dobrý	76 m ²	840 000	2010
			11 053	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaný byt je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě v rámci okresu Opava, v centrální části obce Stěbořice. Z hlediska dopravní dostupnosti se jedná o průměrně dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se řadí do nižší cenové kategorie. Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy. Mírně negativní vliv na cenu obvyklou má umístění domu v blízkosti zemědělského areálu zaměřeného na chov prasat.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen bytů 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, byty obdobné velikosti v průměru od 4 500 do 6 000 Kč na 1 m² užitné plochy.

Srovnatelnou hodnotu nemovitosti stanovuji jako hodnotu bytu, který je obsazený (pronajatý na dobu neurčitou), dle průzkumu trhu se ceny bytů obsazených pohybují na trhu nemovitostí mezi 30 – 40 % obvyklé ceny bytů neobsazených.

Dle průzkumu trhu a vzhledem k umístění nemovitosti, stavebně-technickému stavu a vybavení stanovuji srovnávací hodnotu ke dni ocenění ve výši 6 000 Kč za m² pro případ bytu volného, cenu bytu obsazeného pak ve výši 40% této hodnoty.

Na základě výše uvedených srovnání stanovuji srovnávací hodnotu ve výši:

2 400 Kč/m² za užitnou plochu bytu (83 m²)

tj. (po zaokrouhlení) celkem 200 000 Kč

D. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 5.3.2010 se k oceňované nemovitosti neváží žádná zástavní práva ani věcná břemena.

Dle prohlášení vlastníka nemovitostí na oceňovaných nemovitostech neváznou 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 dobrovolné dražby)

Typ č. 1.13.1.1. Byt ve vlastnictví dokončený

Obec: Stěbořice

č.p. 176

Okres: Opava

Kat. území: Stěbořice

Nákladová cena staveb po opotřebení

Bytová jednotka č. 176/2

Kč

752 300

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)

Kč

200 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s ohledem na stáří objektu a prováděné údržbě, stav a vybavení oceňované bytové jednotky, umístění domu v průměrně atraktivní lokalitě a průměrné dopravní napojení, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé (tržní) ceně, a to:

200 000 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 182-2922/10 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 9.8.2010