

Znalecký posudek č. 169-3214/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 79/3 v bytovém domě č.p. 79 a 80 na pozemku parc.č. St. 107 a spoluvlastnický podíl o velikosti 116/1000 na společných částech domu č.p. 79 a 80 a na pozemku parc.č. St. 107.

Obec: Lukavice

č.p. 79

Okres: Šumperk

PSČ 789 01

Kraj: Olomoucký

Katastrální území: Lukavice na Moravě

Identifikační kód: 688878

Sídlo katastr. úřadu v Šumperku



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu a pozemku:

Horák Josef

Objednavatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 22.7.2011

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

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

V Ostravě dne 22.7.2011

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.....	5
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4156/10-54 ze dne 19.5.2011

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánek

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4156/10-54 ze dne 19.5.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. **222 a 299** pro k.ú. Lukavice na Moravě, obec Lukavice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit bytovou jednotku č. 79/3 v bytovém domě č. 79 a 80 na pozemku parc.č. St. 107 včetně příslušejícího podílu na společných částech domu č. 79 a 80 a pozemku parc.č. St. 107

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 11.7.2011 od 11.00 hod.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Lukavice na Moravě, obec Lukavice, list vlastnictví č. 222, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 19.5.2011.

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Lukavice na Moravě, obec Lukavice, list vlastnictví č. 299, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 12.5.2011.

2. Situační podklady

Kopie katastrální mapy předmětného území ze dne 14.1.2011

3. Ostatní podklady

Informace zjištěné při místním šetření

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 11.7.2011

Prohlášení vlastníka obytného domu č.p. 79 a 80 ze dne 7.9.1994

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

Oceňovaný bytový dům se nachází v jihovýchodní části obce Lukavice (912 obyvatel), okr. Šumperk, ve smíšené zástavbě bytových a rodinných domů podél veřejné komunikace. V obci se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, mateřská a základní škola, kulturní dům, obchod), úplná infrastruktura a síť služeb se nachází ve městě Zábřeh, které je od oceňované nemovitosti vzdáleno cca 8 km. Bytový dům je umístěn v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům, v obci se nachází vlaková zastávka a zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na komunikaci č. I/44 spojující města Mohelnice, Zábřeh a Šumperk je možné ve vzdálenosti 1,5 km. Parkování je možné podél veřejné komunikace před oceňovanou nemovitostí v omezeném rozsahu. V rámci okresu Šumperk je dům z hlediska bydlení umístěn v málo atraktivní lokalitě.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky (včetně sklepních prostor): 50,34 m²

Přístup k domu je z jižní strany z veřejné komunikace.

Dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT. Budova je postavena na pozemku parc.č. St. 107. K oceňované bytové jednotce přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti 116/1000 na společných částech domu č.p. 79 a 80 a na pozemku parc.č. St. 107.

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 přepočet 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 opotřebených 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. 79/3

Obec: Lukavice

Katastrální území: Lukavice na Moravě

Dům č.p. 79 a 80

Spoluvlastnický podíl na budově: 116/1000

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 50,34 m². Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu s WC a spíž. Příslušenství bytu tvoří sklepní prostory. Podlahy betonové, kryté parketami, v koupelně je provedena keramická dlažba, na chodbě je PVC. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné. Okna jsou orientovaná na sever, jih a na západ. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v koupelně je proveden keramický obklad.

Ke dni ocenění se bytová jednotka nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu a kanalizaci. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, který je umístěn v 1.PP. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 116/1000.

V roce 2007 byly vyměněny radiátory ústředního topení, v roce 2008 byla osazena nová plastová okna.

Plocha bytové jednotky: 50,34 m²

Popis obytného domu č.p. 79 a 80

Dle zjištěných informací byla budova kolaudována v roce 1950 jako samostatně stojící obytný dům o dvou vchodech. Objekt je dvoupodlažní, podsklepený v celém půdorysu. Objekt je zděné konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je sedlová, krytá vlnitým eternitem. Fasádu tvoří vápenné omítky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové. V některých bytových jednotkách byla osazena nová plastová okna. Dům se ke dni ocenění nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu. V roce 2011 byla provedena svislá hydroizolace bytového domu.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

2.nadzemní podlaží		
Pokoj	m ²	14.82
Pokoj	m ²	14.31
Kuchyň	m ²	10.55
Spíž	m ²	1.20
Koupelna s WC	m ²	4.59
Chodba	m ²	4.87
Výměra celkem	m ²	<u>50.34</u>

Dispoziční řešení: 2+1**Technický stav budovy: Průměrný****Stáří budovy: 61 let****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	70 564.10
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	133 401.00
Výchozí cena bytu	Kč	<u>622 227.57</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	826 192.67
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2011	Kč	1 264 074.78
Rok uvedení do provozu		1950
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	60.00
Cena k roku 2011	Kč	505 629.91
Zaokrouhlení	Kč	-29.91
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>505 600.00</u>

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

Obec: Lukavice

Katastrální území: Lukavice na Moravě

Vlastník stavby:

Horák Josef

podíl:

116/1000

Vlastník pozemku:

Horák Josef

podíl:

116/1000

Směrná cena pozemku 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 nachází oceňovaný stavební pozemek, obdobné velikosti v rozmezí od 200 do 400 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 107	1264	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemku celkem m² **1264.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 1264.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 200.00

Výchozí cena pozemku **Kč 252 800.00**

Pozemek celkem **Kč 130 000.00**

Spoluvlast. podíl o velikosti 116/1000 (po zaokrouhlení) **Kč 29 000.00**

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 výrazně nižší, než je nabídka**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, způsobu využití a zejména k jejímu technickému stavu, vybavení, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obtížně 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 Hostice, okr. Šumperk	Průměrný	2+1 (62)	370 000	2011
			5 967	
Byt ul. Nákladní, Štítý, okr. Šumperk	Průměrný	2+1 (58)	410 000	2011
			7 069	
Byt ul. Hrdinů, Uničov, okr. Olomouc	Průměrný	2+1 (55)	530 000	2011
			9 636	
Byt Dolní Libina, okr. Šumperk	Průměrný	2+1 (49)	486 000	2011
			9 918	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v málo atraktivní lokalitě. Z hlediska dostupnosti se jedná o průměrně dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se nemovitost řadí do nižší 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 okolí měst Zábřeh a Šumperk, tedy v obdobné lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost, bytové jednotky obdobné velikosti a v průměrném technickém stavu a vybavení v rozmezí od 6 do 9 tis. Kč za 1 m² užitné plochy. Vzhledem ke zhoršenému stavebně-technickému stavu bytové jednotky uvažují se srovnatelnou hodnotou nižší, než je uvedené rozmezí.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu ve výši:

6 000 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (50,34 m²)

tj. celkem 302 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo smluvní pro pohledávku ve výši 500 000 Kč a pro budoucí pohledávku do celkové výše 100 000 Kč ve prospěch Komerční banky a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 299 oddíl C.

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

Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitostech 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 bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4156/10-54 ze dne 19.5.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. **222 a 299** pro k.ú. Lukavice na Moravě, obec Lukavice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit bytovou jednotku č. 79/3 v bytovém domě č. 79 a 80 na pozemku parc.č. St. 107 včetně příslušejícího podílu na společných částech domu č. 79 a 80 a pozemku parc.č. St. 107

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.

Nákladová cena bytu po opotřebení		
Bytová jednotka č. 79/3	Kč	505 600
Nákladová cena bytu a se spoluhl. podílem na společných částech domu	Kč	534 600
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty	Kč	302 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, umístění nemovitostí v málo atraktivní lokalitě, průměrné dopravní napojení a zejména zhoršený stav bytové jednotky se zanedbanou údržbou, stanovuji obvyklou cenu oceňované bytové jednotky ve výši:

300 000 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 169-3214/11 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 22.7.2011.