

Znalecký posudek č. 286-2411/08
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
exekutorku Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 2915/2 v domě č.p. 2915 na pozemku parc. č. 2202/82

Ulice: Gen. Píky

č.p. 2915

Městský obvod: Moravská Ostrava a Přívoz

PSC 702 00

Okres: Ostrava-Město

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Moravská Ostrava

Identifikační kód: 713520



Vlastník stavby a pozemku: Lus Daniel **Podíl:** 2747/72551

Objednavatel: Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
7090 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 9.12.2008

Vypracoval: Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1
licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.21**, platná od 1.7.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 11 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 12.12.2008

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 bytů a nebytových prostor.....	5
C. Pozemky.....	7
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	8
F. Omezení vlastnických práv	9
Rekapitulace	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 9/07-39 ze dne 21.10.2008
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy ze dne 24.11.2008
 Situační plánek
 Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 9/07-39 ze dne 21.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 11020 pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- bytovou jednotku č. 2915/2 v domě č.p. 2915 na pozemku parc. č. 2202/82
- ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 2747/72551 na společných částech budovy č.p. 2915 postavené na pozemku parc.č.. 2202/82 a pozemku parc.č. 2202/82 o výměře 232 m²

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostmi spojené cenou obvyklou.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 24.11.2008

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: soudní znalec, Ing. František Vlček, zástupkyně povinného, vykonavatel soudní exekutorky Mgr. Fučíkové p. Naivert.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, list vlastnictví č. 11020, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava ze dne 7.3.2008.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Moravská Ostrava, mapový list č. 8-0/14, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava dne 7.3.2008 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 24.11.2008
údaje zjištěné při místním šetření

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 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 v 1.NP obytného panelového domu č.p. 2915, na ul. Gen. Píky, v k.ú. Moravská Ostrava, obci Ostrava, Ostrava-město. Dům je umístěn v centru města, ve městské části Fifejdy, ve vzdálenosti cca 300 m od místní komunikace ul. Hornopolní, v sídlištní zástavbě obytných panelových domů. Vlakové nádraží je ve vzdálenosti cca 2,5 km, železniční zastávka Stodolní je vzdálená 1,5 km, autobusové nádraží je vzdálené cca 2 km od oceňované nemovitosti. Základní obchody, služby a infrastruktura jsou ve vzdálenosti do 0,5 km. Dům je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě vzdálené cca 2 km od historického centra města. Parkování je možné na veřejném parkovišti před obytným domem v omezeném rozsahu.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 27 m²

Přístup k domu je z veřejné komunikace ul. Gen. Píky, přístup do oceňované bytové jednotky č. 2915/2 je ze západní strany.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě: vodovod, elektro a plyn z veřejných řádů, kanalizace je do veřejného řádu. Vytápění je zajištěno centrálního zdroje tepla. Budova je postavena na pozemku parc.č. 2915.

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. 2915/2

Obec : Ostrava

Katastrální území: Moravská Ostrava

Ulice : Gen. Píky

Dům č.p. 2915

Spoluvlastnický podíl na budově: 2747/72551

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 27 m². Oceňovaná bytová jednotka má jednu místnost s kuchyňským koutem, koupelnu a WC, sklep. Podlaha je betonová krytá PVC. Koupelna a WC jsou vestavěny v umakartovém jádru, obklady nejsou provedeny, v koupelně je pouze sprchový kout. Okna jsou nová, plastová s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné hladké. Dveře mezi předsíní a obytnou místností jsou dřevěné náplňové. Byt je bez vybavení (kuchyňská linka a sporák jsou odstraněny) a ke dni ocenění je v průměrném stavu. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu, plyn a kanalizaci, vytápění je zajištěno centrálním ústředním topením. Příslušenství bytu tvoří sklep o velikosti 1,53 m² umístěný v 1.PP. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemků pod stavbou parc.č. 2202/82 o velikosti 2747/72551.

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 27 m²

Popis obytného domu č.p. 1795

Oceňovaná budova byla kolaudována v roce 1979 jako obytný dům. Dům je postaven jako řadový panelový dům. Objekt je čtyřpodlažní, podsklepený v celém půdorysu. V domě je 12 bytových jednotek. Stavba je panelové montované konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je plochá, krytá asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda je nová, omítky je akrylátová se zateplením. Dům je ke dni ocenění v dobrém stavebně-technickém stavu. V roce 2008 byla provedena částečná rekonstrukce domu – výměna oken, nová fasáda se zateplením, nový obklad vchodu, schránky a zvonkový panel.

Výpočet ceny

Část konstrukcí

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	24 929.03
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	34 337.50
Výchozí cena bytu - 1.NP	Kč	220 120.32
Výchozí cena sklep – 1.PP	Kč	15 049.48

Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	294 436.32
Stavební index	%	152.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2008	Kč	447 543.21
Rok uvedení do provozu		1979
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	A _L %	29.00
Cena k roku 2008	Kč	317 755.68
Zaokrouhlení	Kč	44.32
Cena zaokrouhlená	Kč	317 800.00

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.

Obec: Ostrava

Katastrální území: Moravská Ostrava

Vlastník stavby:

Daniel Lus

podíl:

2747/72551

Vlastník pozemku:

Daniel Lus

podíl:

2747/72551

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
2202/82	232	zastavěná plocha a nádvoří	Objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem **m²** **232**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	232
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	600
Výchozí cena pozemku	Kč	139 200

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen spolupracujících odhadců v okrese Ostrava-Město.

Pozemky celkem	Kč	139 200
Spoluvlast. podíl o velikosti 2747/72551 (po zaokrouhlení)	Kč	5270

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 (příp. menších rodinných domech)**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka nižší než nabídka**. 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 0+1, ul. Gen. Janouška, Moravská Ostrava	dobrý	0+1 (29)	641 500	11/2008
			22 100	
Byt 0+1, ul. Sládkova, Moravská Ostrava	dobrý	0+1 (30)	585 000	10/2008
			19 500	
Byt 1+kk, ul. Gen. Píky, Moravská Ostrava	velmi dobrý	1+kk (29)	585 000	12/2008
			20 172	
Byt 0+1, ul. Gen. Píky, Moravská Ostrava	dobrý	0+1 (30)	567 000	11/2008
			18 900	
Byt 0+1, ul. Gen. Janouška, Moravská Ostrava	velmi dobrý	0+1 (30)	702 000	11/2008
			23 400	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě cca 1 km od centra města. 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, domy pro individuální bydlení, obdobné velikosti v průměru od 19 do 22 tis. Kč na 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů s ohledem na průměrný stav bytu s původním vybavením, odhaduji srovnatelnou hodnotu bytové jednotky ve výši:

20 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu (27,47 m²) 549 400 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

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

Viz. list vlastnictví č. 11020 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 9/07-39 ze dne 21.10.2008 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 11020 pro k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, okr. Ostrava-město.

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- bytovou jednotku č. 2915/2 v domě č.p. 2915 na pozemku parc. č. 2202/82
- ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 2747/72551 na společných částech budovy č.p. 2915 postavené na pozemku parc.č.. 2202/82 a pozemku parc.č. 2202/82 o výměře 232 m²

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená, a dále ocenil závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, ke dni zpracování znaleckého posudku.

Nákladová cena bytu po opotřebení		
Bytová jednotka č. 2915/2	Kč	317 800
Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 2747/72551 na pozemku	Kč	5 270
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na pozemku	Kč	323 070
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty	Kč	540 000

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 průměrný stav bytu, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

550 000 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 286-2411/08 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 12.12.2008.