

Znalecký posudek č. 269-2699/09
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení

exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 2900/24 v domě č.p. 2900 na pozemcích parc.č. 6802/21 a 6802/22 a spoluvlastnický podíl o velikosti 7703/293089 na společných částech domu č.p. 2899 a 2900 a na pozemcích parc.č. 6802/21 a 6802/22.

Ulice: Slezská

č.p. 2900

Obec: Frýdek-Místek

PSČ: 738 01

Okres: Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Frýdek

Identifikační kód: 634956

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu a pozemkům : Černohorský Tomáš

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 18.11.2009

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 13 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 18.11.2009

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	11

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 2684/08-80 ze dne 30.7.2009

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2684/08-80 ze dne 30.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 8894 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 8894**, a to:

- bytovou jednotku č. 2900/24 v bytovém domě č.p. 2900 na pozemcích parc.č. 6802/21 a 6802/22
- spoluvlastnický podíl o velikosti 7703/293089 na společných částech domu č.p. 2899 a 2900 a na pozemku parc.č. 6802/21 a 6802/22.

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 8.9.2009 od 10:00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: majitel nemovitosti p. Černožorský, vykonavatel soudního exekutora p. Pajchl a soudní znalec Ing. František Vlček

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek, list vlastnictví č. 8894, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava ze dne 17.6.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list OSTRAVA 6-9/43 v měřítku 1:1000 ze dne 17.6.2009

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření

fotodokumentace pořízená znalcem dne 8.9.2009

kopie prohlášení vlastníka budovy č.p. 2898, 2899 a 2900

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 8.NP obytného panelového domu č.p. 2900, na ul. Slezská, v k.ú. Frýdek, obci Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek. Dům je umístěn v sídlištní, panelové zástavbě obytných domů při východním okraji města. Dopravní dostupnost je velmi dobrá, v místě se nachází autobusová zastávka MHD. Vlakové nádraží Frýdek-Místek je ve vzdálenosti 1 km od oceňované nemovitosti. Napojení na frekventovanou rychlostní komunikaci R48 je možné ve vzdálenosti 700 m. Základní obchody, služby a infrastruktura se nacházejí v docházkové vzdálenosti. Dům je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě vzdálené cca 2 km od centra. Parkování je možné na veřejném parkovišti před oceňovanou nemovitostí v dostatečném rozsahu.

Údaje o oceňovaném bytu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v řadovém, bytovém domě s osmi nadzemními podlažními, který je postaven na pozemku parc.č. 6802/22 jako krajní na východním okraji trojbloku panelových bytových domů. V sousedství domu, směrem na východ je umístěn objekt technické vybavenosti, a to kotelna pro centrální zásobování teplem.

V katastru nemovitostí je oceňovaná bytová jednotka č. 2900/24 zapsána v budovách č.p. 2900 a čp. 2899 na pozemcích parc.č. 6802/21 a 6802/22 se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7703/293089 na společných částech domů č.p. 2899 a 2900 a na pozemcích parc.č. 6802/21 a 6802/22.

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 77,03 m²

Přístup k domu je ze severní a z jižní strany z ulice Slezská.

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.

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 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. 2900/24

Obec: Frýdek-Místek

Katastrální území: Frýdek

Ulice: Slezská

Dům č.p. 2900 a 2899

Spoluvlastnický podíl na budově: 7703/293089

Spoluvlastnický podíl na pozemcích parc.č. 6802/21 a 6802/22: 7703/293089

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 8. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 77,03 m². Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu, WC. Podlahy ve vstupní chodbě a kuchyni jsou betonové kryté PVC nebo koberci, v obytných pokojích jsou vlýsky kryté zčásti koberci nebo PVC, v koupelně a na WC je keramická dlažba. Úpravu stěn tvoří vápenné hladké omítky, v koupelně je proveden keramický obklad. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné náplňové. 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. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 7703/293089. Byt je v průměrném stavu, vyměněna kuchyňská linka a vana a v koupelně byly provedeny keramické obklady.

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 77,03 m²

Popis obytného domu č.p. 1200

Budova byla kolaudována v 80. letech 20. století jako obytný dům. Dům je postaven jako řadový panelový dům o dvou vchodech, který se nachází na dvou pozemcích parc. č. 6802/21 a 6802/22. Objekt je osmipodlažní, podsklepený v celém půdorysu. V domě je 24 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. Fasáda je původní ze stříkaného břizolitu. V domě byly vyměněny vchodové

dveře se schránkovým a zvonkovým panelem. Dům je ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

8.nadzemní podlaží		
Kuchyně	m ²	9.77
Pokoj	m ²	8.03
Pokoj	m ²	15.47
Pokoj	m ²	24.17
Předsíň	m ²	7.55
Koupelna	m ²	2.56
WC	m ²	0.95
Lodžie	m ²	5.03
1.podzemní podlaží		
Sklep	m ²	3.50
Výměra celkem	m ²	77.03

Dispoziční řešení bytu: 3+1

Technický stav budovy: průměrný

Stáří budovy: 29 let

Výpočet ceny

Část konstrukcí

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	46 603.15
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	160 222.40
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	1 052 949.60
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	6 562.50
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 266 337.65
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2009	Kč	1 962 823.36
Rok uvedení do provozu		1980
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	45.00
Cena k roku 2009	Kč	1 079 552.85
Zaokrouhlení	Kč	47.15
Cena zaokrouhlená	Kč	1 079 600.00

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: Frýdek-Místek

Katastrální území: Frýdek

Vlastník stavby:

Černohorský Tomáš

podíl:

7703/293089

Vlastník pozemku:

Černohorský Tomáš

podíl:

7703/293089

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
6802/21	263	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
6802/22	271	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem m² **534.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	534.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	650.00
Výchozí cena pozemku	Kč	347 100.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem	Kč	163 200
Spoluvlast. podíl o velikosti 7703/293089 (po zaokrouhlení)	Kč	9 123

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, ul. Pekařská, Frýdek-Místek	Po rekonstrukci	3+1 (79)	1 125 000	2009
			14 240	
Byt, ul. Pekařská, Frýdek-Místek	Dobry	3+1 (84)	940 000	2009
			11 190	
Byt, ul. J.Božana, Frýdek-Místek	Dobry	3+1 (79)	1 080 000	2009
			13 670	
Byt, ul. J.Kavky, Frýdek-Místek	Průměrný	3+1 (86)	990 000	2009
			11 512	
Byt, ul. M. Chasáka, Frýdek-Místek	Průměrný	3+1 (68)	770 000	2009
			11 324	
Byt, ul. J. Čapka, Frýdek-Místek	Po rekonstrukci	3+1 (73)	950 000	2009
			13 013	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaný byt je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě cca 2 km od centra města. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se řadí do střední cenové kategorie.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užité 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 14 tis. Kč na 1 m² užité plochy.

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

12 500 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (68,5 m²)

856 250 Kč

4 000 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu lodžie a sklepních prostor (8,55 m²)

34 200 Kč

tj. celkem 890 450 Kč

E. 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:

Nařízení exekuce okresního soudu ve Frýdku-Místku a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 8894 oddíl C.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu 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 2684/08-80 ze dne 30.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 8894 pro k.ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 8894**, a to:

- bytovou jednotku č. 2900/24 v bytovém domě č.p. 2900 na pozemcích parc.č. 6802/21 a 6802/22
- spoluvlastnický podíl o velikosti 7703/293089 na společných částech domu č.p. 2899 a 2900 a na pozemku parc.č. 6802/21 a 6802/22.

2. Znalci se dále 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. V tomto případě nebyly dle dostupných podkladů zjištěny žádné závazky spojené s oceňovanou nemovitostí.

Nákladová cena bytu po opotřebení		
Bytová jednotka č. 1200/17	Kč	1 079 600
Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 56/11397 na pozemku	Kč	9 123
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na pozemku	Kč	1 088 723
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty	Kč	890 450

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:

900 000 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 269-2699/09 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 18.11.2009.