

Znalecký posudek č. 165-2905/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 1473/42 v domě č.p. 1473 na pozemku parc.č. 977, spoluvlastnický podíl o velikosti 148/15273 na společných částech domu č.p. 1473 a spoluvlastnický podíl o velikosti 296/30546 na pozemku parc.č. 977.

Ulice: Řecká

č.p. 1473

Obec: Ostrava

PSČ 70800

Okres: Ostrava-město

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Poruba

Identifikační kód: 715174

Sídlo katastr. úřadu v Ostravě



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu pozemku:

Bernátová Jana

Objednavatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 9.7.2010

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 12 stran textu a 7 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 9.7.2010

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

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4011/09-48 ze dne 31.5.2010

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4011/09-48 ze dne 31.5.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 2002, 4387 a 4950 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 2002, 4387 a 4950**, a to:

- bytovou jednotku č. 1473/42 v bytovém domě č.p. 1473 na pozemku parc.č. 977.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 148/15273 na společných částech domu č.p. 1473.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 296/30546 na pozemku parc.č. 977.

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 21.6.2010 od 15.00 hod.

Nemovitost nebyla zpřístupněna.

Přítomni: vykonavatel soudního exekutora p. Lokša.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, list vlastnictví č. 2002, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 6.5.2010.

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, list vlastnictví č. 4387, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 6.5.2010.

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, list vlastnictví č. 4950, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 6.5.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 21.6.2010
prohlášení vlastníka budovy č.p. 1473

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 § 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 9.NP obytného panelového domu č.p. 1473 na ul. Řecká, v k.ú. Poruba, v obci Ostrava (313 414 obyvatel), okr. Ostrava-město. Dům je umístěn v západní části města v městském obvodu Poruba při místní komunikaci ul. Řecká, v sídlištní zástavbě obytných panelových domů. Dopravní dostupnost je dobrá. Autobusová zastávka ostravské MHD se nachází ve vzdálenosti cca 200 m, tramvajová zastávka pak ve vzdálenosti 500 m. Vlakové nádraží Ostrava-Svinov je ve vzdálenosti cca 1,5 km. Napojení na komunikaci č. II/479 (ul. Opavská) spojující centrum města Ostravy a městský obvod Poruba je možné ve vzdálenosti 500 m. Centrum města je vzdálené cca 20 min MHD a 10 min autem. Napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti 3,5 km. Základní obchody, služby a infrastruktura jsou ve vzdálenosti do 500 m. Dům je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě. Parkování je možné na veřejném parkovišti před oceňovanou nemovitostí v dostatečném rozsahu.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 27,2 m²

Přístup k domu je z východní strany z ulice Řecká.

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. 977.

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 opotřebenosti 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. 1473/42

Obec: Ostrava

Katastrální území: Poruba

Ulice: Řecká

Dům č.p. 1473

Spoluvlastnický podíl na budově: 148/15273

Spoluvlastnický podíl na pozemku: 296/30546

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 9. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 27,2 m². Oceňovaná bytová jednotka má jednu obytnou místnost, předsíň, kuchyň, koupelnu, WC a komoru. Příslušenství bytu tvoří sklepní prostory. Podlahy jsou betonové, kryté PVC nebo koberci. Okna jsou plastová EURO, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné. Okna jsou orientovaná na východ. Byt má standardní vybavení a ke dni ocenění je v průměrném stavu. Jednotka napojena 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.

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 27, 2 m²

Popis obytného domu č.p. 1473

Budova byla kolaudována v roce 1966 jako obytný dům. Dům je postaven jako samostatně stojící panelový dům, s jedním vchodem, který se nachází na pozemku parc.č. 977. Objekt je dvanáctipodlažní, podsklepený v celém půdorysu. V domě je 61 bytových jednotek. Stavba je panelové montované konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je plochá, krytá pravděpodobně asfaltovými pásy. Vnitřní omítky jsou vápenné. Fasádu tvoří kontaktní zateplovací systém s akrylátovou omítkou. V domě se nachází 2 osobní výtahy. Po roce 2005 byla provedena rekonstrukce domu – nová plastová okna, kontaktní zateplovací systém. Dům je ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :

9.nadzemní podlaží		
kuchyně	m ²	4.40
pokoj	m ²	17.20
předsíň	m ²	2.60
koupelna	m ²	2.00
WC	m ²	1.00
1.podzemní podlaží		
sklep	m ²	2.40
Výměra celkem	m ²	<u>29.60</u>

Dispoziční řešení:**Technický stav budovy :****Rekonstrukce, modernizace:****Stáří budovy :****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	17 908.00
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	57 720.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	342 448.00
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	<u>35 700.00</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	453 776.00
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2010	Kč	703 352.80
Rok uvedení do provozu		1966
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	40.00
Cena k roku 2010	Kč	422 011.68
Zaokrouhlení	Kč	11.68
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>422 000.00</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

Město: OSTRAVA

Katastrální území: Poruba

Vlastník stavby:

Bernátová Jana

podíl:

148/15273

Vlastník pozemku:

Bernátová Jana

podíl:

296/30546

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
977	320	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem m² **320.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	320.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	500.00
Výchozí cena pozemku	Kč	160 000.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem	Kč	160 000
Spoluvlast. podíl o velikosti 296/30546 (po zaokrouhlení)	Kč	1 550

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 správcem 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 správcem 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 1+1, ul. Alžírská, Ostrava-Poruba	Průměrný	1+1 (47)	700 000	2010
			14 936	
Byt 1+1, ul. Alžírská, Ostrava-Poruba	Průměrný	1+1 (38)	621 000	2010
			16 342	
Byt 1+1, ul. Bulharská, Ostrava-Poruba	Průměrný	1+1 (36)	589 500	2010
			16 375	
Byt 1+1, ul. Maďarská, Ostrava-Poruba	Dobrý	1+1 (37)	666 000	2010
			18 000	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě cca 8 km od centra města. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře 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 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 14 do 17 tis. Kč na 1 m² užité plochy.

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

15 000 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (27,2 m²)

7 000 Kč/m² tj. celkem za užitou plochu sklepní kóje (2,4 m²)

tj. celkem 408 000 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:

Zástavní právo smluvní ve výši 560 000 Kč ve prospěch České spořitelny a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 4950 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 4011/09-48 ze dne 31.5.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 2002, 4387 a 4950 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 2002, 4387 a 4950**, a to:

- bytovou jednotku č. 1473/42 v bytovém domě č.p. 1473 na pozemku parc.č. 977.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 148/15273 na společných částech domu č.p. 1473.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 296/30546 na pozemku parc.č. 977.

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. 1473/42	Kč	422 000
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na společných částech domu a pozemku	Kč	423 500
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty	Kč	408 000

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:

410 000 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 165/2905/10 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 9.7.2010.