

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitostí.....	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 436/10-57 ze dne 18.11.2010

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánek

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 436/10-57 ze dne 18.11.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1045 a 1390 pro k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1045 a 1390**, a to:

- bytovou jednotku č. 415/6 v bytovém domě č.p. 415 na pozemku parc.č. 1237.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1152/10000 na společných částech domu č.p. 415 a na pozemku parc.č. 1237.

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 17.12. od 10.00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: majitel nemovitostí p. Strapek a vykonavatel soudního exekutora p. Najvert.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem, list vlastnictví č. 1045, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 22.10.2010.

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem, list vlastnictví č. 1390, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 22.10.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření

fotodokumentace pořizená znalcem dne 17.12.2010

Prohlášení vlastníka obytného domu č.p. 415 ze dne 9.12.1999

Kupní smlouva o převodu bytové jednotky č. 415/6 ze dne 2.10.2000

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 cihlového domu č.p. 415 při ul. Nové doby, v k.ú. a městě Vrbno pod Pradědem (5 811 obyvatel), okr. Bruntál, na úpatí hory Praděd v Hrubém Jeseníku. Dům je umístěn v centrální části města při místní komunikaci ul. Nové doby, v zástavbě obytných cihlových domů. Dopravní dostupnost je dobrá. Vlakové nádraží je ve vzdálenosti cca 300 m od oceňované nemovitosti. V obci se rovněž nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na komunikaci č. II/451 spojující města Bruntál a Jeseník je možné ve vzdálenost 250 m. Základní služby a občanská vybavenost (úřad, zdravotnické zařízení, škola, obchody) se nacházejí v docházkové vzdálenosti. Parkování je možné na veřejném parkovišti před oceňovanou nemovitostí v dostatečném rozsahu. V rámci okresu je dům z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě v rekreační oblasti.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky (včetně sklepních prostor): 68,8 m²

Přístup k domu je ze severní strany z ulice Nové doby.

Dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním s rozvody ÚT do jednotlivých bytů. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Budova je postavena na pozemku parc.č. 1237.

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. 415/6

Obec: Vrbno pod Pradědem

Katastrální území: Vrbno pod Pradědem

Ulice: Nové doby

Dům č.p. 415

Spoluvlastnický podíl na budově: 1152/10000

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 68,8 m². Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, předsiň, kuchyňský kout, koupelnu, WC a spíž. Příslušenství bytu tvoří sklepní prostory. Podlahy jsou betonové, kryté PVC nebo koberci. Okna jsou plastová EURO, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové. Okna jsou orientovaná na jih a na sever. Byt má standardní vybavení, ke dni ocenění se nachází v průměrném stavu. V roce 2005 byla provedena rekonstrukce koupelny a WC, byly provedeny dispoziční úpravy, když do části chodby byl vestavěn kuchyňský kout a původní kuchyň byla upravena na obytnou místnost. Rovněž byly provedeny nové obklady a keramická dlažba. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu a kanalizaci. Vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním s rozvodem ÚT do jednotlivých bytů. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích o velikosti 1125/10000.

Plocha bytové jednotky – celkem (včetně sklepních prostor): 68,8 m²

Popis obytného domu č.p. 415

Budova byla kolaudována v roce 1955 jako samostatně stojící obytný dům o dvou vchodech. Objekt je dvoupodlažní, podsklepený v celém půdorysu. Objekt je zděný z cihel, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je valbová s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. V roce 2008 byla vyměněna nová plastová EURO okna a bylo provedeno zateplení objektu včetně výměny vchodových dveří. V roce 2009 byla opravena střecha. Dům se ke dni ocenění nachází v dobrém stavebně-technickém stavu.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :

1.nadzemní podlaží		
Pokoj	m ²	13.30
Pokoj	m ²	17.70
Pokoj	m ²	10.00
Chodba s kuchyňským koutem	m ²	8.60
Koupelna	m ²	3.70
WC	m ²	0.90
Spíž	m ²	0.70
1.podzemní podlaží		
Sklep	m ²	9.70
Sklep	m ²	4.20
Výměra celkem	m ²	<u>68.80</u>

Dispoziční řešení: 3+kk**Technický stav budovy: dobrý****Stáří budovy: 56 let****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	96 440.40
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	146 544.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	729 099.45
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	<u>189 950.45</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 162 034.30
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2011	Kč	1 777 912.48
Rok uvedení do provozu		1955
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	45.00
Cena k roku 2011	Kč	977 851.86
Zaokrouhlení	Kč	48.14
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>977 900.00</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: Vrbno pod Pradědem

Katastrální území: Vrbno pod Pradědem

Vlastník stavby:

SJM Strapek Jiří a Strapková Judita

podíl:

1152/10000

Vlastník pozemků:

SJM Strapek Jiří a Strapková Judita

podíl:

1152/10000

Směrná cena pozemků 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 oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 400 do 600 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1237	325	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem m² **325.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 325.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 400.00

Výchozí cena pozemku **Kč 130 000.00**

Pozemky celkem **Kč 130 000.00**

Spoluvlast. podíl o velikosti 1152/10000 (po zaokrouhlení) **Kč 15 000.00**

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 **nabídka vyšší, než je poptávka**. 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. Družstevní, Vrbno p.P., okr. Bruntál	Dobry	3+1 (68)	680 000	2011
			10 000	
Byt ul. Jesenická, Vrbno p.P., okr. Bruntál	Průměrný	3+1 (78)	675 000	2011
			8 654	
Byt ul. Družstevní, Vrbno p.P., okr. Bruntál	Průměrný	3+1 (74)	675 000	2011
			9 121	
Byt Vrbno p.P., okr. Bruntál	Průměrný	2+1 (58)	576 000	2011
			9 931	
Byt ul. Nádražní, Vrbno p.P., okr. Bruntál	Průměrný	2+1 (68)	504 000	2011
			7 411	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě v centrální části 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, obdobné velikosti v průměru od 7,5 do 10 tis. Kč na 1 m² užitné plochy.

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

9 000 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (54,9 m²)

4 500 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu sklepních prostor (13,9 m²)

tj. celkem 556 650 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo smluvní ve výši 450 000 Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.

Zástavní právo soudcovské ve výši 26 948,91 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Bruntál.

Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 31 477 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Bruntál.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 96 285 Kč ve prospěch Finančního úřadu v Bruntále.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 1390 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 nevážnou 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 436/10-57 ze dne 18.11.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1045 a 1390 pro k.ú. Vrbno pod Pradědem, obec Vrbno pod Pradědem.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1045 a 1390**, a to:

- bytovou jednotku č. 415/6 v bytovém domě č.p. 415 na pozemku parc.č. 1237.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1152/10000 na společných částech domu č.p. 415 a na pozemku parc.č. 1237.

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. 415/6	Kč	977 900
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na společných částech domu	Kč	992 900
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty (po zaokrouhlení)	Kč	550 000

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 bytové jednotky, 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 20-3065/11 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 26.1.2011.