

Znalecký posudek č. 117-3162/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Jednotka č. 1661/30 (nebytový prostor) a spoluvlastnický podíl o velikosti 8/22 na jednotce č. 1661/26 (garáž) v domě č.p. 1661 na pozemku parc.č. St. 2439/1 včetně příslužejících podílů na společných částech domu a pozemku.

Ulice: Pekařská	č.p. 1661
Obec: Opava	PSČ 747 05
Katastrální území: Kateřinky u Opavy	Okres: Opava
Sídlo katastr. úřadu v Opavě	Kraj: Moravskoslezský
Identifikační kód: 711756	



Vlastník oceňovaných nemovitostí:

MORAVSKOSLEZSKÁ PLYNÁRENSKÁ, a.s.

Objednatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 19.5.2011

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

V Ostravě, dne 19.5.2011

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.....	6
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 2063/10-112 ze dne 4.2.2011

Výpisy z katastru nemovitostí

Snímek z katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2063/10-112 ze dne 4.2.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 4417 a 5571 pro k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 4417**, a to:

- jednotka č. 1661/30 (jiný nebytový prostor) v domě č.p. 1661 na pozemku parc.č. St. 2439/1
- spoluvlastnický podíl o velikosti 65/27552 na společných částech domu a pozemku parc.č. St. 2439/1

2. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8/22 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 5571**, a to:

- jednotka č. 1661/26 (garáž) v domě č.p. 1661 na pozemku parc.č. St. 2439/1
- spoluvlastnický podíl o velikosti 6716/27552 na společných částech domu a pozemku parc.č. St. 2439/1

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 31.3.2011 od 9:00 hod za účasti vykonavatele soudního exekutora p. Lokši.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, list vlastnictví č. 3902, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 28.1.2011.
- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, list vlastnictví č. 4417, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 28.1.2011.
- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, list vlastnictví č. 5571, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 28.1.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Havířov-město, mapový list č. OPAVA 8-3/14, vyhotovený Katastrálním úřadem v Opavě dne 29.12.2010 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

- Kolaudační rozhodnutí k užívání bytového domu č.p. 1661 ze dne 21.6.2005
- Dodatek č. 1 k prohlášení vlastníka rozestavěné budovy ze dne 1.6.2004
- informace a výměry zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 31.3.2011

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

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 1661/26 a 1661/30 v bytovém domě č.p. 1661, který se nachází při ulici Pekařská na okraji zástavby obytných panelových domů v Opavě-Kateřinkách. Centrum města s kompletní sítí služeb a s občanskou vybaveností se nachází v docházkové vzdálenosti (cca 800 m). Příklad k domu je možný po ulici Pekařská ze západní strany. Bytový dům č.p. 1661 se nachází v lokalitě s velmi dobrou dopravní dostupností. V docházkové vzdálenosti se nacházejí zastávky městské hromadné dopravy, napojení na frekventovanou komunikaci ul. Ratibořská je možné ve vzdálenosti cca 900 m. Z pohledu oceňovaných nemovitostí se v rámci města jedná o atraktivní lokalitu v sídlištní zástavbě s nedostatečným počtem parkovacích a odstavných stání.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Bytový dům, ve kterém se nebytový prostor nachází, byl zkolaudován v roce 2005 a ke dni ocenění je ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu. Budova je 3 podlažní, v 1.NP se nachází nebytové prostory s celkem 22 garážovými stáními, ve 2. A 3. NP se nachází 25 bytových jednotek. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě. Přístupová komunikace je zpevněná.

Podlahová plocha nebytového prostoru č. 1661/26 činí **671,6 m²**.

Podlahová plocha nebytového prostoru č. 1661/30 činí **6,5 m²**.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parc.č. St. 2439/1 příslušející k nebytovému prostoru č. 1661/26 je o velikosti 6716/27552.

Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parc.č. St. 2439/1 příslušející k nebytovému prostoru č. 1661/30 je o velikosti 65/27552.

Plocha pozemku parc.č. 1262 pod budovou č.p. 1661 je o velikosti 1812 m².

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.

Byty

Nebytové prostory

1. Nebytový prostor č. 1661/26

2. Nebytový prostor č. 1661/30

1. Nebytový prostor č. 1661/26

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 1661/26. Jedná se nebytovou jednotku umístěnou v 1.NP, která je uspořádána jako velkoprostorová místnost bez vnitřního dělení s 22 parkovacími stáními. Nebytový prostor má standardní vybavení, není vytápěn a je napojen na elektro (220V) a vodu, podlahy jsou betonové, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vrata jsou sekční, plastová.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

1.nadzemní podlaží

garážová stání

Výměra celkem

m ²	671.60
m ²	671.60

Výpočet ceny

Část konstrukcí

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	270 319.00
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	1 430 508.00
Výchozí cena bytu	Kč	5 560 848.00
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	7 261 675.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2011	Kč	11 110 362.75
Rok uvedení do provozu		2005
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	15.00
Cena k roku 2011	Kč	9 443 808.34
Zaokrouhlení	Kč	-8.34
Cena zaokrouhlená	Kč	9 443 800.00

2. Nebytový prostor č. 1661/30

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Předmětem ocenění je nebytový prostor č. 1661/30. Jedná se nebytovou jednotku umístěnou v 1.NP, která ke dni ocenění slouží místnost, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu v domě.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

1.nadzemní podlaží		
plochy vedlejších místností (chodby, ...)	m ²	6.50
Výměra celkem	m ²	6.50

Výpočet ceny

Část konstrukcí

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	0.00
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	13 845.00
Výchozí cena bytu	Kč	51 545.00
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	65 390.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2011	Kč	100 046.70
Rok uvedení do provozu		2005
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	15.00
Cena k roku 2011	Kč	85 039.69
Zaokrouhlení	Kč	-39.69
Cena zaokrouhlená	Kč	85 000.00

Rekapitulace

1. Nebytový prostor č. 1661/26	Kč	9 443 800.00
2. Nebytový prostor č. 1661/30	Kč	85 000.00
Nebytové prostory	Kč	9 528 800.00

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.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Opava

Katastrální území: Kateřinky u Opavy

Vlastník spoluvlastnického podílu o velikosti 65/27552 na společných částech domu a pozemku příslušející k nebytovému prostoru č. 1661/30:

MORAVSKOSLEZSKÁ PLYNÁRENSKÁ, a.s.

Vlastník spoluvlastnického podílu o velikosti 6716/27552 na společných částech domu a pozemku příslušející k nebytovému prostoru č. 1661/26:

MORAVSKOSLEZSKÁ PLYNÁRENSKÁ, a.s. podíl: 8/22

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 1 000 do 1 500 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 2439/1	1812	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem m² 1812

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	1812
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	1 300
Výchozí cena pozemku	Kč	2 355 600

Pozemky celkem **Kč 2 355 600**

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 65/27552 **Kč 5 557**

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 6716/27552 **Kč 574 194**

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. **nebytový prostor, sklepní prostor, garáž**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a **u srovnatelných nemovitostí je poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Zastavěná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
Garáž, ul. 8. Května, Opava	Dobry	21	82 000	2011
Garáž, ul. U Cukrovaru, Opava	Dobry	20	95 000	2011
Garáž, ul. Oblouková, Opava	Dobry	19	108 000	2011
Garáž, ul. Bílovecká, Opava	Dobry	22	100 000	2010

Odůvodnění srovnávací metody

Oceňovaná nemovitost je umístěna v rámci města v atraktivní lokalitě, v bytovém domě při ulici Pekařská v zástavbě obytných panelových domů. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s dobrou dostupností, s dobrým dopravním napojením.

Pro porovnání byly použity údaje o prodejkách řadových garáží v této lokalitě, údaje o garážových stáních nebyly ke dni ocenění dohledány.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly obdobné nemovitosti (garáže) v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, v průměru od 80 000 do 110 000 Kč, tj od 4 000 do 5 500 Kč za m² užitné plochy.

Vzhledem ke skutečnosti, že oceňované nebytové prostory pro garážování, popř. skladování v 1.NP bytového domu se nachází v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou, odhaduji obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušejících podílů na společných částech budovy a pozemku na částku ve výši:

1. Nebytový prostor č. 1661/26

5 500 Kč za užitnou plochu 671,6 m², tj. celkem **3 693 800 Kč**

2. Nebytový prostor č. 1661/30

5 500 Kč za užitnou plochu 6,5 m², tj. celkem **35 750 Kč**

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny, a.s.

Nařízení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpisy z katastru nemovitostí č. 4417 a 5571 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 oceňované nemovitosti žádné jiné závazky ani jiná omezení, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2063/10-112 ze dne 4.2.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 4417 a 5571 pro k.ú. Kateřinky u Opavy, obec Opava, okres Opava.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 4417**, a to:

- jednotka č. 1661/30 (jiný nebytový prostor) v domě č.p. 1661 na pozemku parc.č. St. 2439/1
- spoluvlastnický podíl o velikosti 65/27552 na společných částech domu a pozemku parc.č. St. 2439/1

2. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 8/22 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 5571**, a to:

- jednotka č. 1661/26 (garáž) v domě č.p. 1661 na pozemku parc.č. St. 2439/1
- spoluvlastnický podíl o velikosti 6716/27552 na společných částech domu a pozemku parc.č. St. 2439/1

Nebytový prostor č. 1661/26

Nákladová cena nemovitosti po opotřebení

1. Nebytový prostor

1.1. Nebytový prostor č. 1661/26	Kč	9 443 800
1. Nebytový prostor	Kč	9 443 800
Stavby po opotřebení celkem	Kč	9 443 800
Spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. St. 2439/1	Kč	574 200
Celkem	Kč	10 018 000

Srovnávací hodnota nebytového prostoru č. 1661/30 včetně příslušejícího podílu na společných částech domu a pozemku	Kč	3 693 800
---	----	-----------

Nebytový prostor č. 1661/30

Nákladová cena nemovitosti po opotřebení

1. Nebytový prostor

1.1. Nebytový prostor č. 1661/30	Kč	85 000
1. Nebytový prostor	Kč	85 000
Stavby po opotřebení celkem	Kč	85 000
Spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. St. 2439/1	Kč	5 600
Celkem	Kč	90 600

Srovnávací hodnota nebytového prostoru č. 1661/30 včetně příslušejícího podílu na společných částech domu a pozemku	Kč	35 750
---	----	--------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, možnost využití nebytových prostorů a jejich velikost, s ohledem na umístění nemovitostí, dobré dopravní napojení a s ohledem na stavebně-technický stav bytového domu, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí takto:

1. Nebytový prostor č. 1661/26

3 700 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 8/22

1 350 000 Kč

2. Nebytový prostor č. 1661/30

36 000 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 117-3162/11 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 19.5.2011