

Znalecký posudek č. 45-3090/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytový dům č.p. 15 na pozemku parc.č. 1253, budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 1251/4 a pozemky parc.č. 1251/3, 1251/4 a 1253

Ulice: Ovocná

č.p. 15

Město: Bohumín

PSČ 735 81

Okres: Karviná

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Starý Bohumín

Identifikační kód: 754897

Sídlo katastr. úřadu v Karviné



Vlastník staveb a pozemků:

Hubl Pavel

Objednatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 24.2.2011

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

V Ostravě, dne 24.2.2011

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov	6
C. Pozemky.....	9
D. Výnosové ocenění.....	10
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	13
F. Omezení vlastnických práv	14

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1347/10-77 ze dne 10.12.2010
Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plánec
Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1347/10-77 ze dne 10.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 970 pro k.ú. Starý Bohumín, obec Bohumín, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 970**, a to:

- bytový dům č.p. 15 na pozemku parc.č. 1253
- budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 1251/4
- pozemek parc.č. 1251/3, o výměře 1069 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1251/4, o výměře 133 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1253, o výměře 195 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 20.1.2011 od 11.30 hod.

Nemovitost byla částečně zpřístupněna.

Přítomni: vykonavatel soudního exekutora p. Pajchl, soudní znalec Ing. Vlček

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Starý Bohumín, obec Bohumín, list vlastnictví č. 970 ze dne 23.11.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území pro k.ú. Starý Bohumín, mapový list č. BOHUMÍN 5-6/13 ze dne 18.10.2010 v měřítku 1:1000

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 20.1.2011

údaje sdělené účastníky místního šetření

Kupní smlouva k prodeji bytového domu č. 15 ze dne 24.3.2007

Nájemní smlouva k bytové jednotce č. 5 ze dne 1.1.2011

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

Předmětný bytový dům se nachází ve městě Bohumín (23 000 obyvatel), v katastrálním území Starý Bohumín, ve správním území bývalého okresu Karviná, při ul. Ovocná, v místní části Šunychl. Dům je situován na okraji smíšené zástavby rodinných, bytových domů a areálu lehkého průmyslu v severní části města. Centrum města se nachází ve vzdálenosti 1,5 km. Veškerá občanská vybavenost a infrastruktura jsou ve vzdálenosti 1,5 km. Zastávka meziměstské autobusové dopravy se nachází v docházkové vzdálenosti. Vlakové nádraží se nachází ve vzdálenosti cca 2,5 km. Napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti 3 km. Dům je z hlediska bydlení umístěn v málo atraktivní lokalitě obydlené konfliktními skupinami obyvatelstva.

Souhrnné informace o nemovitosti

V domě se nachází celkem 6 bytů všechny o velikosti 3+1 s tím, že jsou umístěny vždy 2 v jednom podlaží. V suterénu jsou sklepy a společné prostory.

Souhrnná podlahová plocha bytů činí 470 m².

Souhrnná výměra sklepních ploch činí 150 m².

Souhrnná výměra pozemků činí 1 397 m².

Na pozemku parc.č. 1251/4 se nachází hospodářská budova, která pravděpodobně slouží jako dílna a ke skladování.

Užitná plocha hospodářské budovy činí 100 m².

Údaje o oceňované budově

Oceňovaná budova byla postavena odhadem v polovině 70. let 20. století jako obytný dům. Budova se nachází na vlastním pozemku parc.č. 1253, který je v rovině a je celý zastavěn bytovým domem. Dále k domu přiléhá pozemek parc.č. 1251/4, který tvoří z části nádvoří k domu a z části je zastavěn hospodářskou budovou. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Budova je napojena na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro z veřejných řádů, kanalizace je do řádu. Přístupová komunikace je zpevněná. Pro parkování slouží parkovací stání před domem na veřejné komunikaci.

Všechny byty v domě jsou v pronájmu na základě nájemních smluv na dobu určitou s výpovědní lhůtou 2 měsíce. Tato skutečnost nemá vliv na cenu obvyklou a v posudku ji nezohledňuji.

B. Nákladové ohodnocení budov

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

1. Budovy:

Výčet budov

1.1. Bytový dům č.p. 15 (vlastní parcela č. 1253)

1.2. Hospodářská budova (vlastní parcela č. 1251/4)

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Bytový dům č.p. 15

Popis domu, provedení konstrukcí a vybavení:

Jedná se o třípodlažní budovu, podsklepenou v celém půdorysu. V domě se v každém nadzemním podlaží nacházejí 2 byty o velikosti 3+1. Byty jsou v původním stavu, byly pouze provedeny částečné úpravy.

Dům je založen na betonových základech bez izolace proti půdní vlhkosti. 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, vnitřní omítky jsou hladké. Stropní konstrukci tvoří betonové desky. Podlahy jsou betonové, v obytných místnostech se nacházejí parkety kryté koberci, v ostatních místnostech se nachází keramická dlažba. Schody jsou betonové s nášlapnou vrstvou z teraca. Okna jsou plastová EURO, 5 bytových jednotek má na jižní straně domu původní dřevěná zdvojená okna. Dveře jsou dřevěné náplňové, některé jsou částečně prosklené. Vstupní dveře do domu jsou dřevěné prosklené. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvodem ÚT do jednotlivých bytů. Ohřev teplé vody zajišťuje pro každou bytovou jednotku elektrický bojler. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě, není vybavena výtahem. Dům byl postaven odhadem v polovině 70. letech 20. století, ke dni ocenění je ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou, V bytech byla při prohlídce jistěna zvýšená vlhkost a plísně.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (195 m ²)	m ³	487.50
1.nadzemní podlaží (195 m ²)	m ³	585.00

2.nadzemní podlaží (195 m ²)	m ³	585.00
3.nadzemní podlaží (195 m ²)	m ³	585.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	2 242.50

Dispoziční řešení:

- 1.PP: sklepní prostory
- 1.NP: 2 byty (2x 3+1)
- 2.NP: 2 byty (2x 3+1)
- 3.NP: 2 byty (2x 3+1)

Počet podzemních podlaží: 1**Počet nadzemních podlaží: 3****Stáří budovy:** 2011 - 1975 = 36 roků**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	224 250.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (195 m ²)	Kč	2 448 225.00
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (195 m ²)	Kč	2 258 100.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (195 m ²)	Kč	2 258 100.00
Výchozí cena 3.nadzemního podlaží (195 m ²)	Kč	2 258 100.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	9 446 775.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	14 453 565.75
Rok uvedení do provozu		1975
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	60.00
Cena k roku 2011	Kč	5 781 426.30
Zaokrouhlení	Kč	-26.30
Cena zaokrouhlená	Kč	5 781 400.00

1.2. Hospodářská budova

Budova slouží jako dílna a ke skladování.

Jedná se o samostatně stojící budovu, která se nachází na pozemku parc.č. 1251/4, jižně od oceňovaného bytového domu. Stavba je zděná z cihel a plynosilikátových tvárnic tl. 40 cm. Střecha je sedlová s mírným sklonem, střešní krytina je z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří břizolitové omítky, které jsou z části opadané. Podlaha je pravděpodobně betonová. Dveře jsou dřevěná, okna jsou dřevěná zdvojená. Stavba je napojena na elektrickou síť. Objekt byl pravděpodobně postaven v 70. letech 20. století a ke dni ocenění se nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.nadzemní podlaží (133 m ²)	m ³	532.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	532.00

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1975 = 36 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 192 052.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (133 m²) Kč 719 530.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 911 582.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 1 394 720.46

Rok uvedení do provozu 1975

Plánovaná životnost roků 60

Opotřebení % 65.00

Cena k roku 2011 Kč 488 152.16

Zaokrouhlení Kč 47.84

Cena zaokrouhlená Kč 488 200.00

Rekapitulace

1.1. Bytový dům č.p. 15 Kč 5 781 400.00

1.2. Hospodářská budova Kč 488 200.00

1. Budovy Kč 6 269 600.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 6 269 600.00

Stavby celkem Kč 6 269 600.00

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: Bohumín

Katastrální území: Starý Bohumín

Vlastník staveb a pozemků:

Huml Pavel

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 150 do 250 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m²	Druh	Využití
1251/3	1069	ostatní plocha	
1251/4	133	zastavěná plocha a nádvoří	
1253	195	zastavěná plocha a nádvoří	

Výměra pozemků celkem m² **1 397.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku m² 1 397.00

Směrná cena pozemku Kč/m² 200.00

Výchozí cena pozemku **Kč 279 400.00**

Pozemky celkem **Kč 279 400.00**

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2010 do 31.12.2010 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

1. 1 Bytový dům č.p.15

V současné době a pro tento případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 11,0 %.

Výpočet výnosové hodnoty

Roční příjmy			
Bytové prostory		m ²	470
Nájemné		Kč/m ² /rok	1 000
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	470 000
Hrubé roční příjmy		Kč	399 500
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	14 453 565
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	731
Pojistné z budov	1,5 promile*RC	Kč	21 680
Odpisy	0,5 % * VC	Kč	72 268
Běžná údržba a opravy	0,5 % * VC	Kč	72 268
Výdaje celkem	P-V	Kč	166 947
Stabilizovaný výnos		Kč	232 553
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	11,0
Výnosová hodnota	Cv		2 114 116 Kč

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- přehled o obvyklém nájemném nebytových prostor v dané lokalitě
- u bytových prostor je uvažováno obvyklé nájemné za pronájem 1 m² bytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením, s umístěním ve srovnatelné lokalitě,

které se v případě bytových ploch u neregulovaného nájemného pohybují v rozmezí od 800 do 1 200 Kč

- při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100% všech pronajímatelných ploch, a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu na 80 – 90 %

E. 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 kancelářemi 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. **bytový dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě je velmi nízká poptávka. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obtížně obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze a informace z nabídek z internetových stránek.

Vzhledem ke skutečnosti, že ke dni ocenění nebyly zjištěny informace o prodeji obdobných bytových domů v této lokalitě a přilehlém okolí, je porovnání provedeno pomocnou metodou s realizovanými popř. inzerovanými prodeji bytů.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány ve městě Orlová a Bohumín ke dni ocenění tyto obdobné byty:

Lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Podlahová plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Byt 3+1, ul. Tovární, Bohumín, okr. Karviná	Průměrný	74	510 000	2011
			7 175	
Byt 3+1, ul. F. S. Tůmy, Orlová, okr. Karviná	Zhoršený	71	438 000	2011
			6 173	
Byt 3+1, ul. F. S. Tůmy, Orlová, okr. Karviná	Zhoršený	68	486 000	2011
			7 147	
Byt 3+1, ul. Tovární, Bohumín, okr. Karviná	Průměrný	78	598 000	2011
			6 900	
Byt 3+1, ul. Tovární, Bohumín, okr. Karviná	Průměrný	79	460 000	2011
			5 822	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v málo atraktivní lokalitě ve městě Bohumín. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, velikostí, vybavením a stavem se objekt řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Negativní vliv má umístění bytového domu v lokalitě

osídlené konfliktními skupinami obyvatelstva. Při stanovení srovnávací hodnoty bytových ploch byly zohledněny nabídky bytů z realitní inzerce.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² podlahové plochy zvláště pro jednotlivé bytové jednotky, sklepní prostory a hospodářskou budovu. Na základě průzkumu trhu bylo zjištěno, že se srovnatelná hodnota bytových ploch pohybuje v rozmezí od 6 do 8 tis. Kč za m². Vzhledem ke skutečnosti, že oceňovaná nemovitost se nachází ve zhoršeném stavu a v méně atraktivní lokalitě než srovnatelné nemovitosti, uvažuji se srovnatelnou hodnotou nižší, než je uvedené rozmezí.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu budovy jako součet srovnávacích hodnot bytů, sklepních prostor a hospodářské budovy:

4 000 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytových jednotek (470 m²)

1 880 000 Kč

2 000 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy sklepních prostor (150 m²)

300 000 Kč

2 000 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy hospodářské budovy (100 m²)

200 000 Kč

tj. celkem (po zaokrouhlení) 2 380 000 Kč

F. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 2 000 000 Kč ve prospěch Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 970 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 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 nemovitosti (pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1347/10-77 ze dne 10.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 970 pro k.ú. Starý Bohumín, obec Bohumín, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 970**, a to:

- bytový dům č.p. 15 na pozemku parc.č. 1253
- budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 1251/4
- pozemek parc.č. 1251/3, o výměře 1069 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1251/4, o výměře 133 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1253, o výměře 195 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Bytový dům č.p. 15	Kč	5 781 400
-------------------------	----	-----------

1.2. Hospodářská budova bez č.p./č.e.		488 200
---------------------------------------	--	---------

1. Budovy	Kč	6 269 600
------------------	-----------	------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	6 269 600
-----------------------------	-----------	------------------

Pozemky	Kč	279 400
---------	-----------	----------------

Celkem	Kč	6 549 000
---------------	-----------	------------------

Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	2 100 000
------------------------------------	-----------	------------------

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	2 380 000
--------------------------------------	-----------	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě v rámci města Bohumín v okrese Karviná, dobré dopravní napojení, zhoršený stav objektu i bytových jednotek, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé, tedy tržní ceně, a to na částku ve výši

2 400 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 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 45-3090/11 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 24.2.2011