

Znalecký posudek č. 160-3205/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na nemovitostech, a to na bytové jednotce č. 349/3 na pozemku parc.č. 1891/1 a spoluvlastnický podíl o velikosti 6836/28177 na společných částech domu č.p. 349.

Ulice: Hrádky	č.p. 349
Město: Valašské Meziříčí	PSČ 757 01
Okres: Vsetín	Kraj: Zlínský
Katastrální území: Krhová	Identifikační kód: 776505
Sídlo katastr. úřadu ve Valašském Meziříčí	



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu:

Rybár Ladislav	podíl: ½
Rybár Marcel	podíl: ½

Objednavatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 13.7.2011

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 11 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 13.7.2011

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. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	8
E. Omezení vlastnických práv	9

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4624/08-73 ze dne 10.3.2011
Výpisy z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4624/08-73 ze dne 10.3.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnických podílů na nemovitostech zapsaných na LV č. **1051 a 910** pro k.ú. Krhová, obec Valašské Meziříčí.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na bytové jednotce č. 349/3 v bytovém domě č. 349 na pozemku parc.č. 1891/1 včetně příslušejícího podílu na společných částech domu č. 349 (LV č. 910)

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 29.4.2011 od 11.00 hod za účasti vykonavatele soudního exekutora p. Pajchla a soudního znalce Ing. Vlčka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krhová, obec Valašské Meziříčí, list vlastnictví č. 910, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 10.3.2011.

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krhová, obec Valašské Meziříčí, list vlastnictví č. 1051, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 10.3.2011.

2. Situační podklady

Kopie katastrální mapy předmětného území ze dne 28.2.2011

3. Ostatní podklady

Informace zjištěné při místním šetření

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 29.4.2011

Prohlášení vlastníka obytného domu č.p. 349 ze dne 25.9.1996

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 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

Oceňovaný bytový dům se nachází ve východní části města Valašské Meziříčí (27 313 obyvatel), okr. Vsetín, v místní části Krhová, v zástavbě rodinných domů podél veřejné komunikace ul. Hrádky. Centrum města, kde se nachází úplná infrastruktura a občanská vybavenost (úřad, obchody, pošta, školy, zdravotnické zařízení atd.), se nachází ve vzdálenosti cca 3 km. Dopravní dostupnost vůči centru města je průměrná, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/35 spojující města Hranice, Valašské Meziříčí a Slovenskou republiku je možné ve vzdálenosti cca 500 m. Vlaková zastávka se nachází ve vzdálenosti 300 m. Parkování je možné podél veřejné komunikace před oceňovanou nemovitostí v omezeném rozsahu. V rámci města je dům z hlediska bydlení umístěn v málo atraktivní lokalitě.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky (včetně sklepních prostor): 68,36 m²

Přístup k domu je ze západní strany z ulice Hrádky.

Dům je napojen na veřejnou elektrickou, plynovodní a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT. Budova je postavena na pozemku parc.č. 1891/1, který je ve vlastnictví města Valašské Meziříčí.

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. 349/3

Město: Valašské Meziříčí

Katastrální území: Krhová

Ulice: Hrádky

Dům č.p. 349

Spoluvlastnický podíl na budově: 6836/28177

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 68,36 m². Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu s WC a komoru. Příslušenství bytu tvoří sklepní prostory. Podlahy betonové, kryté koberci. Okna jsou dřevěná zdvojená, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné. Okna jsou orientovaná na jih a na sever. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v koupelně je proveden keramický obklad. V koupelně se nachází vana.

Ke dni ocenění se bytová jednotka nachází v havarijním stavebně-technickém stavu, bez jakékoliv údržby. Vybavení bytu je poškozené nebo odstraněné. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu a kanalizaci. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, který je umístěn v 1.PP. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 6836/28177.

Plocha bytové jednotky – celkem (včetně sklepních prostor): 68,36 m²

Popis obytného domu č.p. 349

Dle zjištěných informací byla budova kolaudována v roce 1950 jako samostatně stojící obytný dům o dvou vchodech. Objekt je dvoupodlažní, podsklepený v celém půdorysu. Objekt je zděné konstrukce, základy jsou kamenné. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je sedlová, krytá pálenými taškami. Fasádu tvoří vápenné omítky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové. V některých bytových jednotkách byla osazena nová plastová okna. Dům se ke dni ocenění nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

1.podzemní podlaží		
sklep	m ²	5.09
1.nadzemní podlaží		
pokoj	m ²	16.94
pokoj	m ²	14.60
komora	m ²	2.34
koupelna	m ²	3.57
kuchyň	m ²	10.68
spíž	m ²	1.32
WC	m ²	1.32
předsíň	m ²	12.50
Výměra celkem	m ²	<u>68.36</u>

Dispoziční řešení: 2+1**Stáří budovy: 61 let****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	70 940.59
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	181 154.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	60 291.05
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	<u>747 851.40</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 060 237.04
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2011	Kč	1 622 162.67
Rok uvedení do provozu		1950
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	70.00
Cena k roku 2011	Kč	486 648.80
Zaokrouhlení	Kč	-48.80
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>486 600.00</u>

C. 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 výrazně nižší, než je nabídka**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, způsobu využití a zejména k jejímu technickému stavu, vybavení, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obtěžně 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 Štramberk, okr. Nový Jičín	Špatný	2+1 (82)	405 000	2011
			4 123	
Byt ul. Tyršova, Vsetín, okr. Vsetín	Průměrný	2+1 (50)	450 000	2011
			9 000	
Byt ul. Fr. Horečky, Frenštát pod Radhoštěm, okr. Nový Jičín	Průměrný	3+1 (70)	540 000	2011
			7 714	
Byt ul. Horní, Frenštát pod Radhoštěm, okr. Nový Jičín	Průměrný	3+1 (64)	360 000	2011
			5 626	
Byt ul. Obránců Míru, Kopřivnice, okr. Nový Jičín	Průměrný	2+1 (68)	425 000	2011
			6 250	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v málo atraktivní lokalitě při východním okraji města. Z hlediska dostupnosti se jedná o průměrně 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 užitné plochy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v okolí měst Valašské Meziříčí a Nový Jičín, tedy v obdobné lokalitě, kde se nachází oceňovaná nemovitost, bytové jednotky obdobné velikosti a v průměrném technickém stavu a vybavení v rozmezí od 5 do 8 tis. Kč za 1 m² užitné plochy. Vzhledem k havarijnímu stavebně-technickému stavu bytové jednotky uvažuji se srovnatelnou hodnotou výrazně nižší, než je uvedené rozmezí.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu ve výši:

3 000 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (68,36 m²)

tj. celkem 205 080 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňových pohledávek ve výši 568 Kč ve prospěch Finančního úřadu ve Valašském Meziříčí.

Na listu vlastnictví č. 1051 je vyznačena změna právních vztahů. Nebyl zjištěn původ této změny.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 1051 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 bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4624/08-73 ze dne 10.3.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnických podílů na nemovitostech zapsaných na LV č. **1051 a 910** pro k.ú. Krhová, obec Valašské Meziříčí.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na bytové jednotce č. 349/3 v bytovém domě č. 349 na pozemku parc.č. 1891/1 včetně příslušejícího podílu na společných částech domu č. 349 (LV č. 910)

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. 349/3	Kč	486 600
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty (po zaokrouhlení)	Kč	200 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, umístění nemovitostí v málo atraktivní lokalitě, průměrné dopravní napojení a zejména havarijní stav bytové jednotky bez jakékoliv údržby, stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši:

200 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ stanovuji na částku ve výši:

100 000 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 160-3205/11 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 13.7.2011.