

Znalecký posudek č. 63-3400/12
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 202/4 v bytovém domě č.p. 202 na pozemcích parc.č. 121 a spoluvlastnický podíl o velikosti 8463/29693 na společných částech domu č.p. 202 a na pozemcích parc.č. 121, 123/3 a 124/2

Obec: Odry

Okres: Nový Jičín

Katastrální území: Loučky nad Odrou

Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně

č.p. 202

PSČ 742 36

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 656534



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu a pozemkům:

SJM Klesla Martin a Kleslová Ladislava

Objednavatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 3.4.2012

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.27**, platná od 1.1.2012

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 3.4.2012

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 708/10-128 ze dne 9.12.2011

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plán

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 708/10-128 ze dne 9.12.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. **730 a 731** pro k.ú. Loučky nad Odrou, obec Odry.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit bytovou jednotku č. 202/4 v bytovém domě č.p. 202 na pozemku parc.č. 121 a spoluvlastnický podíl o velikosti 8463/29693 na společných částech domu č.p. 202 a na pozemcích parc.č. 121, 123/3 a 124/2.

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 30.1.2012 od 12.00 hod, bytová jednotka nebyla zpřístupněna.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Loučky nad Odrou, obec Odry, list vlastnictví č. 730, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 9.12.2011.

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Loučky nad Odrou, obec Odry, list vlastnictví č. 731, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 9.12.2011.

2. Situační podklady

Kopie katastrální mapy předmětného území

3. Ostatní podklady

Informace zjištěné při místním šetření

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 30.1.2012

Prohlášení vlastníka budovy ze dne 13.4.2004

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

Bytový dům s oceňovanou bytovou jednotkou se nachází v severní části města Odry (7 336 obyvatel), v místní části Loučky. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a areál lehkého průmyslu. Základní občanská vybavenost se nachází v centru města, které je vzdáleno 2,5 km. Správní centrum Nový Jičín se nachází ve vzdálenosti 21 km. Bytový dům je umístěn v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, v místní části Loučky se nachází vlaková zastávka a zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti 6,5 km. Parkování je možné na pozemku parc.č. 123/3 před oceňovanou nemovitostí v dostatečném rozsahu. V rámci okresu Nový Jičín je dům z hlediska bydlení umístěn v málo atraktivní lokalitě s nedostatkem pracovních příležitostí a dostupností občanské vybavenosti.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky (včetně sklepních prostor): 84,63 m²

Přístup k domu je ze severní strany ze zpevněného nádvoří.

Dům je napojen na veřejnou elektrickou a plynovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem pitné vody je studna. Vytápění je zajištěno pravděpodobně plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT. Budova je postavena na pozemku parc.č. 121, pozemky parc.č. 123/3 a 124/2 tvoří zpevněné plochy a zahradu. K oceňované bytové jednotce přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti 8463/29693 na společných částech domu č.p. 202 a na pozemcích parc.č. 121, 123/3 a 124/2.

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 přepočtení 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.

Popis, výměry, výpočet ceny

1. Bytová jednotka č. 202/4

Obec: Odry

Katastrální území: Loučky nad Odrou

Dům č.p. 202

Spoluvlastnický podíl na budově: 8463/29693

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 84,63 m². Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu a WC. Podlahy jsou betonové, pravděpodobně kryté koberci nebo PVC. Okna jsou dřevěná zdvojená, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné, náplňové. Okna jsou orientovaná na severovýchod a na jihozápad.

Dle zjištěných informací je bytová jednotka užívána povinnými k bydlení a pravděpodobně se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu. Bytová jednotka je standardního vybavení, v kuchyni se nachází plynový sporák, v koupelně je vana, WC je splachovací. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu, kanalizaci a plyn. Vytápění je zajištěno kotlem s rozvody ÚT. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 8463/29693.

Plocha bytové jednotky: 84,63 m²

Popis obytného domu č.p. 202

Budova byla kolaudována pravděpodobně v 60. letech 20. století jako samostatně stojící obytný dům o dvou vchodech. Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený. Objekt je zděný z cihel nebo tvárnic, základy jsou betonové. Stropní konstrukce tvoří betonové desky. Střecha domu je sedlová krytá pozinkovaným plechem. Fasádu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu, sokl byl odstraněn. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je ocelové. V některých bytových jednotkách byla osazena nová plastová okna. Dům se ke dni ocenění nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výměra bytové jednotky :

2.nadzemní podlaží		
Bytová jednotka č. 202/4	m ²	84.63
Výměra celkem	m ²	<u>84.63</u>

Dispoziční řešení: 3+1**Technický stav budovy: Průměrný****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	63 091.66
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	0.00
Výchozí cena bytu	Kč	<u>1 025 715.60</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 088 807.26
Stavební index	%	151.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2012	Kč	1 644 098.97
Rok uvedení do provozu		1960
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	60.00
Cena k roku 2012	Kč	657 639.59
Zaokrouhlení	Kč	-39.59
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>657 600.00</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

Obec: Odry

Katastrální území: Loučky nad Odrou

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 oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 300 do 500 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
121	231	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
123/3	176	ostatní plocha	
124/2	318	zahrada	

Výměra pozemku celkem m² **725.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	725.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	300.00
Výchozí cena pozemku	Kč	217 500.00
Pozemek celkem	Kč	217 500.00
Spoluvlast. podíl o velikosti 8463/29693 (po zaokrouhlení)	Kč	62 000.00

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**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, způsobu využití a k jejímu technickému stavu, vybavení, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **hůře 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 Jakubčovice nad Odrou, okr. Nový Jičín	Průměrný	3+1 (81)	715 000	2012
			8 827	
Byt Vražné, okr. Nový Jičín	Průměrný	3+1 (85)	810 000	2012
			9 529	
Byt Odry, okr. Nový Jičín	Průměrný	3+1 (68)	470 000	2012
			6 912	
Byt Odry, okr. Nový Jičín	Průměrný	3+1 (80)	640 000	2012
			8 000	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v málo atraktivní lokalitě v severní části města Odry. 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 porovnáání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v okolí města Odry, okr. Nový Jičín, bytové jednotky obdobné velikosti a průměrném technickém stavu a vybavení v rozmezí od 6 do 9 tis. Kč za 1 m² užitné plochy, tj. od 400 000 do 700 000 Kč za bytovou jednotku.

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

6 500 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (84,63 m²)

tj. celkem 550 100 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo exekutorské ve výši 559 Kč ve prospěch Kooperativa pojišťovna a.s.

Zástavní právo soudcovské ve výši 14 655 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Nový Jičín.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 731 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. 024 708/10-128 ze dne 9.12.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. **730 a 731** pro k.ú. Loučky nad Odrou, obec Odry.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit bytovou jednotku č. 202/4 v bytovém domě č.p. 202 na pozemku parc.č. 121 a a spoluvlastnický podíl o velikosti 8463/29693 na společných částech domu č.p. 202 a na pozemcích parc.č. 121, 123/3 a 124/2.

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. 202/4	Kč	657 600
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na společných částech domu a pozemku	Kč	719 600
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty	Kč	550 100

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 s ohledem na stavebně-technický stav domu a bytové jednotky, stanovuji obvyklou cenu oceňované bytové jednotky na částku 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 63-3400/12 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 3.4.2012.