

Znalecký posudek číslo 1339-151/12

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – bytové jednotky č. 373/10 v bytovém domě č.p. 373 postaveném na pozemku parc.č. 544, s podílem o velikosti id. 869/10000 na společných částech domu a pozemku parc.č. 544 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Město Albrechtice, obec Město Albrechtice, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 1022.



Objednatel : CZ Dražby, a.s.
Mírové náměstí 3097/37
Ústí nad Labem
IČ:28701259

Účel posudku : Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.

Oceněno ke dni : 17.9.2012

Posudek vypracoval : Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
tel.: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Tento posudek obsahuje 15 stran textu, 4 přílohy a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 20.9.2012

OBSAH :

1	ÚVOD	3
1.1	Vymezení pojmů	3
2	NÁLEZ	4
2.1	Podklady pro ocenění nemovitostí	4
2.2	Znalecký úkol, účel ocenění	4
2.3	Informace o nemovitosti	5
2.4	Prohlídka a zaměření nemovitosti	5
2.5	Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví	5
2.6	Nájemní smlouva	5
2.7	Majetkoprávní vztahy	6
2.8	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	6
2.9	Zvolené metody pro ocenění	6
3	POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	7
3.1	Celkový popis nemovitostí	7
3.2	VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	7
3.2.1	Bytová jednotka č. 373/10	8
3.2.2	Pozemky	9
3.2.3	Věcná hodnota celkem	10
3.3	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	11
3.3.1	Bytová jednotka č. 373/10	11
3.4	ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	13
4	STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK	13
5	ZNALECKÁ DOLOŽKA	15

PŘÍLOHY

Příloha č. 1.	Výpisy z katastru nemovitostí	(2x A4)
Příloha č. 2.	Kopie katastrální mapy	(1x A4)
Příloha č. 3.	Fotodokumentace	(1x A4)
Příloha č. 4.	Mapa oblasti	(1x A4)

1 ÚVOD

1.1 Vymezení pojmů

Cena	Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.
Hodnota	Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.
Věcná hodnota	Nazývána rovněž " časová cena ", " substanční hodnota ", " reprodukční cena časová ". Jedná se o reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, která odpovídá průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku sníženou o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „ cena zjištěná nákladovým způsobem “.
Výnosová hodnota	Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.
Cena administrativní	Nazývána rovněž " cena zjištěná ". Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu - podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky MF ČR č. 387/2011 Sb.
Cena pořizovací	Nazývána rovněž " cena historická ". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.
Cena reprodukční	Nazývána rovněž " reprodukční pořizovací cena ". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno stejnou, novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.
Cena obvyklá	Nazývána rovněž " cena obecná ", " tržní ", " objektivní ". Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je definována takto: <i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.</i> Obvyklá cena potom bude výsledkem odborného hodnocení cen zjištěných metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací odhadcem.

2 NÁLEZ

2.1 Podklady pro ocenění nemovitostí

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady:

1. a Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 1022, k.ú. Město Albrechtice, vyhotovený dálkovým přístupem dne 23.7.2012.
1. b Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků pro k.ú. Město Albrechtice.
1. c Objednávka znaleckého posudku, ze dne 23.7.2012.
1. d Vyhláška MF č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
1. e Informace získaná od objednatele (CZ Dražby, a.s.).
1. f Podklady získané na katastrálním úřadě v Krnově (kopie stránek z Prohlášení vlastníka budovy, týkající se jednotky č. 373/10).
1. g Mapa obce Město Albrechtice a okolí.
1. h Informace a sdělení získána z internetního serveru, z místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.
1. i Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing.Tomášem Volkem, dne 17.9.2012.
1. j Fotodokumentace poskytnutá objednatelem a pořízená znalcem.
1. k Knihovna znalce.

2.2 Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti ve vlastnictví paní Hany Trančíkové, zapsané na LV č. 1022 k.ú. Město Albrechtice. Jedná se o bytovou jednotku č. 373/10 v bytovém domě č.p. 373 postaveném na pozemku parc.č. 544 s podílem id. 869/10000 na společných částech domu a pozemku parc.č. 544 se všemi součástmi a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí pro potřeby nedobrovolné dražby a to k datu místního šetření, tj. k 17.9.2012.

2.3 Informace o nemovitosti

LV č. 1022	ze dne 23.7.2012
Vlastník	Trančíková Hana, Nádražní 373/21, 793 95 Město Albrechtice
Katastrální území	Město Albrechtice (kód 693391)
Obec, okres	Město Albrechtice (597635), Bruntál (CZ0801)
Vlastnictví jednotky	
	Č. jednotky, způsob využití, podíl na společných částech domu a pozemku 373/10, byt, 869/10000
Vlastnictví podílu k pozemku	
	Parc.číslo, výměra (m ²), druh 544, 278 zastavěná plocha a nádvoří

2.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena pouze z venkovní strany. Interiér bytu nebyl znalci zpřístupněn. Nemovitost je oceněna na základě dostupných podkladů.

2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1022 ze dne 23.7.2012 pro k.ú. Město Albrechtice v oddíle C - omezení vlastnického práva jsou zapsána zástavní právo smluvní pro LEASING–STAR s.r.o., věcné břemeno užívání pro LEASING–STAR s.r.o., nařízení exekuce, (viz. příloha č.1).

Dle sdělení objednatele posudku u věcného břemene užívání pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o. nebyl objednatelem ocenění shledán zájem společnosti na trvání věcného břemene i po přechodu vlastnického práva z vlastníka (dlužníka) na vydražitele.

Z výše uvedených důvodů věcné břemeno neovlivní navrženou obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí.

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

2.6 Nájemní smlouva

Znalci nebyly poskytnuté věrohodné informace o tom, zda na výše uvedený byt č. 373/10 k datu ocenění není uzavřena nějaká nájemní smlouva. Ocenění je provedeno pro volnou bytovou jednotku, která není zatížena nevýhodně uzavřenou nájemní smlouvou. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

2.7 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí je bytová jednotka s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a pozemku uvedena na LV č. 1022, k.ú. Město Albrechtice ve výlučném vlastnictví paní Hany Trančíkové, r.č. 695810/4857.

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1022, k.ú. Město Albrechtice.

2.8 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Město Albrechtice bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.
- b) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby.

2.9 Zvolené metody pro ocenění

- I. Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí je v tomto konkrétním případě jako první použita **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).
- II. Jako druhou metodu pro daný případ ocenění k účelu stanovení obvykle obchodovatelné ceny nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

3 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 Celkový popis nemovitosti

Stavba bytového domu č.p. 373, kde je umístěna oceňovaná bytová jednotka č. 373/10, se nachází ve Městě Albrechticích, při místní zpevněné komunikaci ul. Nádražní, v lokalitě vzdálené cca 500 m severovýchodně od centra města. Jedná se o okrajovou lokalitu města s výstavbou bytových domů mezi vlakovým nádražím a fotbalovým hřištěm.

Městečko Město Albrechtice se nachází v okrese Bruntál a náleží pod Moravskoslezský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Krnov. Obec Město Albrechtice se rozkládá asi dvacet tři kilometrů severně od Bruntálu a třináct kilometrů severozápadně od města Krnov. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Na území tohoto malého města má hlášený trvalý pobyt kolem 3630 obyvatel. Protéká zde řeka Opavice. Město Albrechtice se dále dělí na deset částí, konkrétně to jsou: Burkvíz, Česká Ves, Dlouhá Voda, Hynčice, Linhartovy, Město Albrechtice, Opavice, Piskořov, Valštejn a Žáry. Obec je vzdálená přibližně 2 km od polských hranic. Pro děti školního věku mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Město Albrechtice mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a tři zubní lékaři. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče a domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Městem prochází železnice a je zde i železniční stanice. (zdroj:www.obce-města.info)

Byt č. 373/10 je situovaný v bytovém domě, který sestává z jedné sekce (jeden samostatný vstup č.or. 21). V zástavbě je tento dům situován jako samostatně stojící pětipodlažní dům s plochou střechou. V 1.PP jsou situovány společné prostory, sklepy k jednotlivým bytům, kotelna a čtyři garáže. V 1.NP až 4.NP jsou situovány jednotlivé byty, vždy tři na patře. Celkem je v bytovém domě 12 bytů a 4 nebytové jednotky - garáže. Byty jsou přístupny hlavním schodištěm ve středové části domu, dům nemá výtah. Bytový dům je napojen na veškeré inženýrské sítě sídliště (voda, plyn, elektrika, kanalizace). Okolní zástavbu tvoří bytové domy, vlaková stanice a sportovní areál.

V blízkosti oceňovaného objektu, ve vzdálenosti cca 50m vede železniční trať, která má negativní vliv na cenu obvyklou.

Příjezd a přístup k nemovitosti je po zpevněné veřejné komunikaci ul. Nádražní a dále přes pozemek parc.č. 545, ve vlastnictví Města Albrechtice.

3.2 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Označujeme časovou cenu CČ, věcná hodnota HV.

Pro zjištění věcné hodnoty staveb bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).

3.2.1 Bytová jednotka č. 373/10

Popis:

Bytová jednotka č. 373/10 je situována ve 4.NP. Dispozičně je řešena jako 3+1 s příslušenstvím. K bytu náleží sklep umístěný v suterénu domu. Dům byl dle sdělení stavebního úřadu Města Albrechtice postaven a zkolaudován v roce 1981. Bližší údaje o provedených rekonstrukcích v bytové jednotce nebyly znalci poskytnuty. Celkový stavebně technický stav domu je průměrný.

Dispoziční řešení (dle prohlášení vlastníka budovy V-1202/2001):

Byt o velikosti 3+1 je tvořen předsíní, obývacím pokojem, ložnicí, pokojem, kuchyní, koupelnou, WC. K bytu náleží sklep umístěný v 1. PP bytového domu.

Pozn.: prohlídkou bylo zjištěno, že příslušenství bytu tvoří i lodžie, která v prohlášení vlastníka ve výčtu místností není uvedena.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Budova je zděné cihelné konstrukce. Fasáda je břizolitová. Střecha je plochá s živíchnou krytinou. Vzhledem ke skutečnosti, že interiér bytu nebyl znalci zpřístupněn uvažují pro následující výpočet vybavení bytu ve standardním provedení. V domě není osobní výtah.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Bytový či nebytový prostor v budově § 13

Budova	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Podlahové plochy bytu:

kuchyň:	7,00 m ²
pokoj:	11,00 m ²
pokoj:	13,00 m ²
pokoj:	21,00 m ²
předsíň:	13,00 m ²
koupelna:	2,70 m ²
WC:	0,88 m ²
spíž:	2,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 70,58 m ²

Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:

sklep:	2,53 m ²
Podlahové pl. prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů - celkem:	= 2,53 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	70,58 m ²
Započítaná podlahová plocha prostorů se zkoseným stropem pod 2 m, komor mimo byt a místností sklepů:	2,53 m ² * 0,80	= 2,02 m ²

Podlahové plochy - celkem: = **72,60 m²**

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	[Kč/m ²]	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K1 (dle příl. č. 4):		*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,9870
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1580

Základní cena upravená	[Kč/m²]	=	19 260,19
Plná cena:	72,60 m ² * 19 260,19 Kč/m ²	=	1 398 289,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 31 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 69 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 31 / 100 = 31,000 % - 433 469,83 Kč

Byt č. 373/10 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 964 819,96 Kč**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku:**

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 33 360,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 869 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu: 33 360,- Kč * 869 / 10 000 + 2 898,98

Byt č. 373/10 - zjištěná cena = 967 718,94 Kč**3.2.2 Pozemky**PopisParc.č. 544 o výměře 278 m², zastavěná plocha a nádvoří je celý zastavěn stavbou bytového domu.

Pozemek je rovinný uceleného obdélníkového tvaru a lze jej napojit na veškeré IS.

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm obdobných pozemků, porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s informacemi na serveru www.csc.com.cz. Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Přerov, k.ú. Přerov, vypracovaného spolupracujícími odhadci v okrese.

Z tohoto srovnání vyplývá, že stavební pozemky pro bytovou výstavbu v dané lokalitě a čase jsou nejčastěji obchodovatelné za částku 100,- Kč/m² až 150,- Kč/m². Pro další výpočet je použita částka 120,- Kč/m².

Pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Stavební	zastavěná plocha a nádvoří	544	278	120,-	33 360,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					33 360,-

Pozemky - zjištěná cena = 33 360,- Kč

3.2.3 Věcná hodnota celkem

Byt č. 373/10 s podílem na spol. částech domu a pozemku	=	967 720,- Kč
Věcná hodnota celkem		967 720,- Kč

Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení

967 720,- Kč

(slovy : devětsetšedesátsedmtisícšedmsetdvacet korun českých).

3.3 SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

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.

U nemovitostí uvedeného typu, t.j. **Bytová jednotka 3+1**, uvedeného vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je v současné době nabídka v souladu s poptávkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je průměrně obchodovatelná.**

3.3.1 Bytová jednotka č. 373/10

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- stavba i pozemek stejného vlastníka
- veškeré IS
- menší bytový dům

Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :

- blízkost železniční tratě

Odůvodnění srovnávací metody

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

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 :

1. Byt 3+1, Nádražní, Město Albrechtice

Nabízíme Vám k prodeji byt 3+1, osobní vlastnictví, 74m², 5.p/8.p. Pěkný byt 3+1 se zasklenou lodžii. Nová plastová okna, nová zateplená fasáda. Zachovalá kuchyňská linka, spíž, plynový sporák, umakartové jádro, podlahy PVC a koberec, v předsíni dlažba, komora, velká předsíň. Kabelová TV, internet. Byt se nachází v krásné a klidné lokalitě, blízko supermarket, školka, škola.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/mesto-albrechtice-mesto-albrechtice-nadrazni/1920864860>

Cena: 649 000 Kč za nemovitost (vč. provize)

2. Byt 3+1, Nádražní, Město Albrechtice

Nabízíme Vám k prodeji byt 3+1, 74m², 2.p/7.p, osobní vlastnictví. Velice pěkný a prostorný byt s balkónem je po částečné rekonstrukci. Panelový dům je po revitalizaci. Byt se nachází na velice pěkném a klidném místě města Albrechtice

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/mesto-albrechtice-mesto-albrechtice-nadrazni/1149846108>

Cena: 620 000 Kč za nemovitost

3. Byt 3+1, Nábřežní, Město Albrechtice

Prostorný byt s výborným dispozičním řešením 3+1, 76 m² + sklep 4m², 2.p/7.p. Byt je slunný, světlý s krásným výhledem, neprůchozí pokoje, prostorná kuchyň, koupelna, v předsíni vestavěné skříně. V původním, ale udržovaném stavu s možností rekonstrukci dle vlastních představ. Parkování před domem, dětské hřiště.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/mesto-albrechtice-mesto-albrechtice-nabrezni/2831790940>

Cena: 650 000 Kč za nemovitost (vč. provize)

Vyhodnocení :

Č.1 – obdobný byt, v obdobné lokalitě.

Č.2 – obdobný byt, v obdobné lokalitě.

Č.3 – obdobný byt, v obdobné lokalitě.

	PP v m ²	dispozice	cena v Kč	Kč/m ² UP	zdroj info
obj. č. 1	74	3+1	649 000	8 770	inzerce
obj. č. 2	74	3+1	620 000	8 378	inzerce
obj. č. 3	76	3+1	650 000	8 553	inzerce

V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány byty v podobných lokalitách Města Albrechtice a to z nabídky prodej. Korekční koeficient na inzerovanou cenu je v rozpětí dle sledování převodů navržen na 0,90.

Stanovení srovnávací hodnoty			
	Kč/m ² PP	Redukce na zdroj	Upravená hodnota/m ² PP
obj. č. 1	8 770	0,95	8 332 Kč
obj. č. 2	8 378	0,95	7 959 Kč
obj. č. 3	8 553	0,95	8 125 Kč
výměra PP oceň. bytu:			71 m ²
Tržní hodnota předmětu ocenění / m² podlahové plochy			8 000,- Kč
Porovnávací hodnota:			568 000,- Kč

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen (podlahové plochy). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí. Jedná se o bytovou jednotku v osobním vlastnictví, v cihlovém bytovém domě na ulici Interbrigadistů v Přerově. Poloha domu je dobrá, nachází se v lokalitě vzdálené od centra cca 0,6 km, v blízkosti objektů občanské vybavenosti. Bytová jednotka i dům je v průměrném technickém stavu po revitalizaci domu, ve standardním vybavením. Svou celkovou podlahovou plochou patří byt mezi středně velké byty, které jsou v současné době hůře obchodovatelné. Vzhledem k výše uvedenému, lze konstatovat, že obvyklá cena za 1 m² podlahové plochy obdobných bytů se v dané lokalitě pohybuje mezi 7 960,- Kč/m² až 8 330,- Kč/m² podlahové plochy.

Srovnávací hodnota

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, stavebně technickému stavu, standardnímu vybavení, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 8.000,- Kč/m²

Byt č. 373/10 - výsledná cena srovnávací metodou = 568 000,- Kč

Tato částka reprezentuje hodnotu bytu s podílem na pozemcích.

Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržena srovnávací metodou činí po zaokrouhlení

568 000,- Kč

(slovy : pětsetšedesátosmtisíc korun českých)

3.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Cena Bytu č. 1503/15 po zaokrouhlení navržena :

Věcnou hodnotou	967 720,- Kč
Srovnávací metodou	568 000,- Kč

4 STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1022 ze dne 23.7.2012 pro k.ú. Město Albrechtice v oddíle C - omezení vlastnického práva jsou zapsána zástavní právo smluvní pro LEASING–STAR s.r.o., věcné břemeno užívání pro LEASING–STAR s.r.o., nařízení exekuce, (viz. příloha č.1).

Dle sdělení objednatele posudku u věcného břemene užívání pro společnost LEASING - STAR spol. s r.o. nebyl objednatelem ocenění shledán zájem společnosti na trvání věcného břemene i po přechodu vlastnického práva z vlastníka (dlužníka) na vydražitele.

Z výše uvedených důvodů věcné břemeno neovlivní navrženou obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí.

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika

Znalci nebyly poskytnuté věrohodné informace o tom, zda na výše uvedený byt č. 373/10 k datu ocenění není uzavřena nějaká nájemní smlouva. Ocenění je provedeno pro volnou bytovou jednotku, která není zatížena nevýhodně uzavřenou nájemní smlouvou. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

Zpracovatel nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1022, k.ú. Město Albrechtice.

Prohlídka nemovitosti byla provedena pouze z venkovní strany. Interiér bytu nebyl znalci zpřístupněn. Nemovitost je oceněna na základě dostupných podkladů.

Stanovení obvyklé hodnoty

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí - bytové jednotky č. 373/10 v bytovém domě č.p. 373 postaveném na pozemku parc.č. 544, s podílem o velikosti id. 869/10000 na společných částech domu a pozemku parc.č. 544 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Město Albrechtice, obec Město Albrechtice, okres Bruntál, zapsáno na LV č. 1022, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné nedobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., k datu ocenění 17.9.2012, po zaokrouhlení na:

560 000,- Kč

slovy : pětsetšedesát tisíc korun českých

Ve Velaticích, dne 20.zář 2012

Ing. Tomáš Volek

5 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1339-151/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

Ve Velaticích, dne 20.září 2012

Ing. Tomáš Volek

Velatice 214

664 05 Velatice

tel.: 724 256 828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz