

Oprava znaleckého posudku č. 93-4628/18 provedena v Ostravě dne 8.1.2020.

Znalecký posudek č. 93-4628/18
o odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 35/2 v bytovém domě č.p. 35 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2911/10000 na společných částech domu č.p. 35 a na pozemcích st. 90/1 parc.č. 518/2, a dále podíl o velikosti id. 2/3 na zemědělské stavbě bez č.p./č.e. a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 na pozemku parc.č. 512 a pozemek parc.č. st. 89.

Město: Bohdík
Okres: Šumperk
Katastrální území: Dolní Bohdík
Sídlo katastr. úřadu v Šumperku

č.p. 35
PSČ 789 64
Identifikační kód: 606227
Kraj: Olomoucký



Vlastník bytu a spoluvlastnických podílů k bytovému domu, pozemkům a stavbě:

Brieda Peter

Objednavatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 3.7.2018

Vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě dne 15.8.2018

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitých věcí	3
Podklady pro znalecký posudek:	4
Nález a posudek.....	5
Úvod	5
A. Místopis, vstupní údaje:.....	6
B. Nákladové ohodnocení	6
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací	10
E. Omezení vlastnických práv	12

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 242/16-135 ze dne 10.4.2018

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 512

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 553

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 481

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 483

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 480

Kopie katastrální mapy

Situační plánek a letecký snímek

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 242/16-135 ze dne 10.4.2018 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. **512, 553, 481, 483 a 480** pro k.ú. Dolní Bohdík, obec Bohdík, okres Šumperk.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovité věci zapsané na:

LV č. 512:

- bytová jednotka č. 35/2 v domě č.p. 35 na pozemku parc.č. st. 90/1.
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2911/10000 na společných částech domu č.p. 35 a na pozemku parc.č. st. 90/1.

LV č. 553:

- pozemek parc.č. st. 89

LV č. 481:

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3 na zemědělské stavbě bez č.p./č.e.

LV č. 483:

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 na pozemku parc.č. 512.

LV č. 480:

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2911/10000 na pozemku parc.č. 518/2.

Dále je úkolem znalce uvést:

- a) příslušenství (včetně movitých věcí. Které jsou příslušenstvím nemovité věci).
- b) existenci zjištěných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění.
- c) zda je nájemné či pachtovné ze zjištěného nájemního či pachtovního práva, případně poměrná část výnosu z věci poskytován ve výši v místě a čase obvyklé.
- d) zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene či výměnku a závazkem povinného z věcného břemene či výměnku.
- e) zda-li zjištěná nájemní či pachtovní práva či věcná břemena nebo výměnek výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí se uskutečnila dne 3.7.2018 od 12:00 hod. za neúčasti povinného pana Petera Briedy. Bytová jednotka nebyla zpřístupněna.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolní Bohdík, obec Bohdík, list vlastnictví č. 512, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 29.3.2018.
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolní Bohdík, obec Bohdík, list vlastnictví č. 553, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 29.3.2018.
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolní Bohdík, obec Bohdík, list vlastnictví č. 481, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 29.3.2018.
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolní Bohdík, obec Bohdík, list vlastnictví č. 483, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 29.3.2018.
- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolní Bohdík, obec Bohdík, list vlastnictví č. 480, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 29.3.2018.

2. Situační podklady

- Kopie katastrální mapy předmětného území vyhotovená Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, KP Šumperk, mapový list č. ŠUMPERK 6-6/11 v měřítku 1:1000 ze dne 5.4.2018

3. Ostatní podklady

- Informace zjištěné při místním šetření
- Prohlášení vlastníka ze dne 10.3.2005
- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 3.7.2018

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 nemovitou věc 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.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nachází v centrální části obce Bohdíkov (1 334 obyvatel), v zástavbě rodinných domů při veřejné komunikaci procházející obcí v těsné blízkosti řeky Moravy. V obci se nachází pouze základní občanská vybavenost (supermarket, základní škola, kostel, knihovna). Kompletní infrastruktura a síť služeb se nachází ve městě Šumperk vzdáleného od obce Bohdíkov cca 11 km jihovýchodním směrem. Oceňované nemovitosti jsou umístěny v lokalitě s horší dopravní dostupností, vlaková stanice (zastávka Komňátka) se nachází ve vzdálenosti 600 m. Napojení na komunikaci I/11, je možné ve vzdálenosti 7,8 km. Parkování je možné na veřejném parkovišti před bytovým domem v omezeném rozsahu. Z hlediska bydlení se v rámci okresu Šumperk jedná o méně atraktivní lokalitu. Oceňované pozemky se nachází v zóně s nízkým nebezpečím výskytu povodně.

Podlahová plocha bytové jednotky je 47,93 m²

Hlavní vstup do domu je ze severní strany přes vlastní pozemky.

Bytový dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno do každé bytové jednotky zvláště el. kotlem s rozvody ÚT. Budova je postavena na pozemku parc.č. st. 90/1. K oceňované bytové jednotce přináleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2911/10000 na společných částech domu č.p. 35 a na pozemcích parc.č. st. 90/1 a 518/2. Dále je dům s byty ve funkčním celku se zemědělskou stavbou a pozemky, na nichž je předmětem ocenění pouze spoluvlastnický podíl.

B. Nákladové ohodnocení

a). 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 apod., 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.

b). Nákladové ohodnocení budov

Použitá metodika

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. Stavby:

Výčet budov

1.1. Bytová jednotka 35/2

1.2. Zemědělská stavba bez č.p./č.e.

Popis, výměry, výpočet ceny

1.1. Bytová jednotka č. 35/2

Město: Bohdík

Katastrální území: Dolní Bohdík

Dům č.p. 35

Spoluvlastnický podíl na budově: 2911/10000

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu i s příslušenstvím je o výměře 47,93 m². Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, kuchyni, předsíň a prádelnu vč. WC. Podlahy v obytných místnostech jsou kryté koberci a betonovou mazaninou, v ostatních místnostech (WC a kuchyň) je pravděpodobně provedena keramická dlažba. Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná, zdvojená. Dveře jsou dřevěné, náplňové. Bytová jednotka je standardního vybavení, v koupelně je vana a umyvadlo, WC je samostatné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka a plynový sporák s PB

láhvi (v bytě není proveden rozvod zemního plynu). Ke dni ocenění je bytová jednotka dva měsíce neužívána.

Příslušenství bytové jednotky tvoří vybavení bytu pevně spojené a zabudované v bytové jednotce.

Jednotka je napojena na rozvody elektro, vody a kanalizace. Vytápění je zajištěno z el. kotle, ohřev vody je zajištěn el. bojlerem.

Popis obytného domu č.p. 35

Jedná se o dvoupatrový podsklepený bytový dům zděný z cihel, který je samostatně stojící. Bytový dům byl dle dostupných informací postaven ve 20. letech minulého století. Střecha domu je sedlová, krytá eternitovými šablonami. Fasádu tvoří vápenná omítka, která je z části opadaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Bytový dům se nachází v původním stavu s individuálními úpravami v bytech.

Předmět ocenění	Obytná plocha (m ²)	Kč/m ²	Reprodukční cena	Opotřebení	Věcná hodnota
Byt č. 35/2	47,93	20 948	1 004 038	65 %	351 413
Celkem					351 413

1.2. Zemědělská stavba bez č.p/č.e.

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní zemědělskou stavbu stojící na pozemku parc.č. st. 89.

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Svislé konstrukce jsou dřevěné. Střecha je sedlová, krytá šablonami z eternitu. Podlahu tvoří udusaná hlína. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře jsou částečně prosklené, náplňové. Vrata jsou dřevěná. Stavba není napojena na IS. Přístup a příjezd k objektu je možný ze západní strany přes vlastní pozemky a dále přes komunikaci ve vlastnictví města.

Ke dni ocenění se stavba nachází ve velmi špatném stavebně-technickém stavu bez záchovné údržby.

Budova	Obestavěný prostor (m ³)	Kč/m ³	Reprodukční cena	Opotřebení	Věcná hodnota	Zast. plocha 1.NP	Užitná plocha
Zemědělská stavba	408	1 500	612 000	80%	122 400	80	60
Celkem					122 400		

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: Bohdík

Katastrální území: Dolní Bohdík

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 nacházejí oceňované pozemky, stavební pozemky v rozmezí od 100 do 250 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m²	Druh	Cena za m²	Cena celkem
St. 90/1	861	Zastavěná plocha a nádvoří	150 Kč	129 150 Kč
518/2	185	Zahrada	150 Kč	27 750 Kč
St. 89	144	Zastavěná plocha a nádvoří	150 Kč	21 600 Kč
512	836	Zahrada	150 Kč	125 400 Kč
CELKEM			2 026 m²	303 900 Kč

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	2 026.00
Výsledná cena pozemků	Kč	303 900.00

Spoluvlast. podíl o velikosti id. 2911/10000 (parc.č. st. 90/1)	Kč	37 596.00
Spoluvlast. podíl o velikosti id. 2911/10000 (parc.č. 518/2)	Kč	8 078.00
Spoluvlast. podíl o velikosti id. 1/10 (parc.č. 512)	Kč	12 540.00

D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí 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 nemovité věci.

Pro účely stanovení srovnávací hodnoty jsou oceňované nemovitosti rozděleny do dvou celků, pro každý je srovnávací hodnota stanovena samostatně:

- Byt č. 35/2 se spoluvlastnickým podílem na pozemcích parc.č. st. 90/1 a 518/2
- Pozemek parc.č. st. 89 a 512

1. Byt č. 35/2 se spoluvlastnickým podílem na pozemcích parc.č. st. 90/1 a 518/2

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 menší než nabídka**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, a k jejímu zhoršenému technickému stavu 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 bytová jednotka, zobchodovány nebo inzerovány tyto bytové jednotky:

Typ nemovitosti, 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 ul. Zámecká, Velké Losiny, okr. Šumperk	Mírně horší	2+kk (80 m ²)	612 000	2018
			7 650	
Byt ul. Ruda nad Moravou, okr. Šumperk	Průměrný	2+1 (52 m ²)	450 500	2018
			8 663	
Byt, Sudkov, okr. Šumperk	Průměrný	2+1 (61 m ²)	476 000	2018
			7 803	
Byt ul. Strálecká, Rýmařov, okr. Šumperk	Průměrný	2+1 (54 m ²)	441 000	2018
			8 167	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná bytová jednotka je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v poměrně atraktivní lokalitě v dosahu veškeré občanské vybavenosti a služeb. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu. Oceňovaná bytová jednotka je plně srovnatelná s uvedenými bytovými jednotkami.

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 bytové jednotky umístěné v obdobné lokalitě, v cihlové zástavbě bytových domů, o obdobné velikosti a průměrného, horšího stavebně-technického stavu v rozmezí od 7 do 9 tis. Kč za 1 m² užitné plochy, tj. od 400 000 do 650 000 Kč za bytovou jednotku.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s ohledem na umístění a stav bytové jednotky odhaduji srovnatelnou hodnotu o 25% níže, pod zvolenou hladinou cenového rozmezí, a to ve výši (po zaokrouhlení):

5 250 Kč/m² za podlahovou plochu bytové jednotky (47,93 m²)

celkem 250 000 Kč

2. Pozemek parc.č. st. 89 a 512

Pozemek parc.č. st. 89 je zastavěn zemědělskou stavbou bez č.p./č.e. a spolu s pozemkem parc.č. 512 tvoří jeden funkční celek. Pozemky se nachází při místní veřejné komunikaci v obci Bohdíkov a tvoří spolu jeden funkční celek. Jedná se tedy v souladu s využitím, umístěním i dle určení územním plánem o pozemek stavební. Na pozemku parc.č. st. 89 je umístěna stavba zemědělské stavby bez č.p./č.e.

S ohledem na zhoršený stav zemědělské stavby na pozemku parc.č. St. 89 je ocenění provedeno, jako ocenění pozemku, jehož cena převyšuje cenu stavby.

Po pozemcích uvedeného typu – pozemky stavební, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a omezené možnosti využití s ohledem na jeho umístění v rámci funkčního celku bytového domu č.p. 35, jsem názoru, že **oceňované pozemky je obtížně obchodovatelný**.

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 oceňovaný pozemek, zobchodovány nebo inzerovány tyto pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Pozemek, Malá Morávka-Vysoká, okr. Šumperk	Stavební	1 529	351 000	2018
			230	

Pozemek, Červená Voda, okr. Ústí nad Orlicí	Stavební	2 635	306 000	2018
			116	
Pozemek, Hanušovice, okr. Šumperk	Stavební	1 578	254 150	2018
			161	
Pozemek, Hanušovice-Potůčnick, okr. Šumperk	Stavební	1 812	362 790	2018
			200	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, pozemky obdobné velikosti v průměru od 100 do 250 Kč/m².

Srovnatelnou hodnotu pozemku pak stanovuji na částku (po zaokrouhlení):

- **150 Kč/m² tj. za celkovou výměru pozemků parc.č. st. 89 (LV č. 553) a parc.č. 512 (LV č. 483) včetně zemědělské stavby bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. st. 89, vše v k.ú. Dolní Bohdík (980 m²):**

tj. celkem 147 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo exekutorské a smluvní k zajištění pohledávek věřitelů.

Usnesení soudu o zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - **viz. výpisy z katastru nemovitostí č. 512, 553, 481, 483 a 480 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 242/16-135 ze dne 10.4.2018 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 512, 553, 481, 483 a 480 pro k.ú. Dolní Bohdík, obec Bohdík, okres Šumperk.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovité věci zapsané na:

LV č. 512:

- bytová jednotka č. 35/2 v domě č.p. 35 na pozemku parc.č. st. st. 90/1.
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2911/10000 na společných částech domu č.p. 35 a na pozemku parc.č. st. 90/1.

LV č. 553:

- pozemek parc.č. st. 89

LV č. 481:

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3 na zemědělské stavbě bez č.p./č.e.

LV č. 483:

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 na pozemku parc.č. 512.

LV č. 480:

- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2911/10000 na pozemku parc.č. 518/2.

Nákladová cena bytu se spoluvl. podílem na společných částech domu a na pozemcích		397 087
Bytová jednotka č. 35/2	Kč	351 413
Spoluvlast. podíl na pozemku parc.č. St.90/1 o vel. id. 2911/10000	Kč	37 596
Spoluvlast. podíl na pozemku parc.č. 518/2 o velikosti id. 2911/10000	Kč	8 078
Nákladová cena nemovitostí po opotřebení	Kč	269 400
Zemědělská stavba bez č.p./č.e.	Kč	122 400
Pozemek parc.č. st. 89	Kč	21 600
Pozemek parc.č. 512	Kč	125 400
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty (po zaokrouhlení)	Kč	250 000
Cena pozemků parc.č. st. 89 a 512 včetně zemědělské stavby	Kč	147 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří bytového domu, umístění nemovitostí, v lokalitě s horší dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti a s ohledem na stavebně-technický stav domu, stanovuji obvyklou cenu bytu č. 35/2 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2911/10000 na společných částech domu a pozemcích parc.č. st. 90/1 a 518/2 oceňované bytové jednotky na částku ve výši:

250 000 Kč

Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí v rámci funkčního celku bytové jednotky č. 35/2 se spoluvlastnickými podíly k pozemkům parc.č. St. 90/1 a 518/2

Rozdělení obvyklé ceny nemovitostí oceněných jako jednoho užitného celku je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou jednotlivých nemovitých věcí a jejich přepočtem na obvyklou cenu.

Bytová jednotka č. 35/2	Kč	221 000
Spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. St. 90/1	Kč	24 000
Spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. 518/2	Kč	5 000

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu pozemků parc.č. st. 89 a 512 společně se zemědělskou stavbou ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku:

147 000 Kč

Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí v rámci funkčního celku zemědělské stavby bez č.p./č.e. s pozemky parc.č. st. 89 a 512

Rozdělení obvyklé ceny nemovitostí oceněných jako jednoho užitného celku je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou jednotlivých nemovitých věcí a jejich přepočtem na obvyklou cenu.

Zemědělská stavba bez č.p./č.e.	Kč	67 000
Pozemek parc.č. st. 89	Kč	12 000
Pozemek parc.č. 512	Kč	68 000

S ohledem na úkol znaleckého posudku, tj. stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 2/3 na zemědělské stavbě bez č.p./č.e. je v souladu se zavedenými principy provedena korekce zjištěné obvyklé ceny nemovitých věcí o 15%. Výslednou obvyklou cenu zemědělské stavby bez č.p./č.e. stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):

57 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3 stanovuji na částku ve výši:

38 000 Kč

S ohledem na úkol znaleckého posudku, tj. stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/10 na pozemku parc.č. 512 je v souladu se zavedenými principy provedena korekce zjištěné obvyklé ceny nemovitých věcí o 20%. Výslednou obvyklou cenu pozemku parc.č. 512 stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):

54 400 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/10 stanovuji na částku ve výši:

5 440 Kč

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu pozemků parc.č. st. 89 ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku:

12 000 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 93-4628/18 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 15.8.2018