

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3.954 - 84 / 18

o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č.85/1 v bytovém domě č.p.85, včetně spoluvlastnických podílů ve výši 252/3401 na společných částech domu a na pozemku st.parc.č.31 dle LV 377, LV 353 pro obec Vidnava, kat.ú.Vidnava, se všemi součástmi a příslušenstvím, právy, věcnými břemeny a závadami s nemovitostmi spojenými.

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Brno-město, soudní exekutor JUDr.Karel Urban,
Brno, Minská 54

Účel posudku: Určení obvyklé ceny nemovitostí pro exekuční řízení č.97 EX 3342/13

Posudek vypracoval: ing. Ladislav Čech, znalec, Olomouc, Pod Letištěm 29, tel. 728512084

Datum místního šetření: 27.9.2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 27.9.2018

Použitý oceňovací předpis: Oceňovací vyhl. č.441/2013 Sb., ve znění vyhl.č.199/2014 Sb.
vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb. a vyhl.č.457/2017 Sb.,
k provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku
Znalecký standard č.VII VUT ÚSI Brno – Oceňování nemovitostí

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Olomouci dne 30.9.2018

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran včetně příloh a předává se ve 3 vyhotoveních.

1. NÁLEZ

1.1. Podklady pro vypracování posudku.

1.1.1. Výpis z katastru nemovitostí:

Vlastnictví jednotky vymezené dle zák.č.72/1994 Sb.

LV 377, obec Vidnava, kat.ú.Vidnava

A: Vlastník: Prášil Jan, Radniční 85, Vidnava

B: Nemovitosti:

Jednotka č.85/1 – byt, spoluvlastnický podíl na spol. částech domu a pozemku – 252/3401

Bytový dům č.p.85, st.parc.č.31 – 309 m² – zast.plocha

B1: Jiná práva: bez zápisu

C: Omezení vlastnického práva: viz. LV

1.1.2. Kopie katastrální mapy

1.1.3. Výsledek místního šetření dne 27.9.2018 bez účasti povinného

1.1.4. Vyhl.č.441/2013Sb,vyhl.č.457/2017Sb,zák.č.151/1997Sb,zák.č.89/2012Sb NOZ

1.1.5. Informace RK o tržních cenách v dané lokalitě www

1.1.7. Prohlášení vlastníka budovy dle z.č.72/1994 Sb., info sousedé

1.1.8. Info MÚ Vidnava,

1.1.9. Literatura: prof. ing. Albert Bradáč : Teorie oceňování nemovitostí I, II,

VUT ÚSI v Brně - Znalecký standard č.VII

1.2. Popis oceňovaného areálu

Znalec nemohl provést vnitřní prohlídku bytu z toho důvodů, že povinný se v bytě nezdržuje, znalci není znám jeho pobyt ani telef. číslo, znalec provedl venkovní prohlídku a prohlídku společných částí uvnitř domu, další info sousedé, Prohlášení vlastníka – všechny tyto info znalci umožnily provést ocenění s dostatečnou přesností a znalec považuje výsledky ZP za závazné, dále popsané provedení a vybavení je předpokládáno.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.85/1, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu č.p.85 a na pozemku st.parc.č.31, se všemi součástmi a příslušenstvím v obci Vidnava, v k.ú.Vidnava, na ul.Radniční.

BD č.p.85 je zděný, 1-vchodový, 4 podlažní objekt, 1.PP – společné části domu, sklepy, v 1.NP až 3.NP jsou bytové jednotky, objekt napojen na veř.vodovod, veř.kanalizaci, elektr.síť NN, plynovod, příjezd po zpevněné komunikaci.

2. POSUDEK

2.1. Exekuční řád - § 66 odst.5)

Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené **obvyklou cenou** podle zvláštního právního předpisu. (§ 2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů / zákon o oceňování majetku /).

2.2. Základní pojmy

1. **Obvyklá cena** - (tržní, obecná) dle § 2 odst.1) zák. č. 151/1997 Sb. - je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popř. 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 rozumí např. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
2. Věcná hodnota - (časová cena) je to reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání.
3. Reprodukční cena - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou srovnatelnou věc pořídít v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.
4. Administrativní cena = cena zjištěná - dle cenového předpisu - v současné době vyhl.č.441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zák.č.151/1997 Sb.
5. Výnosová hodnota - uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

2.3. Metody tržního ocenění

2.3.1. Metoda věcné hodnoty (nákladová, substanční) - Cn

Metoda vychází z věcné hodnoty substance - pozemky, stavby.

V ČR je tato metoda ocenění využita v platných oceňovacích vyhl. MF ČR pro stanovení administrativních cen.Metoda založena na zjištění reprodukční ceny,

snížená o přiměřené opotřebení.

2.3.2. Metoda výnosové hodnoty - Cv

Výnosová hodnota nemovitostí je součtem diskontovaných budoucích výnosů za jednotlivé roky. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého- dosažitelného ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, prům. roční opravy a údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění ap.

$$Cv = Z / p \times 100 \% \quad (\text{tzv. věčná renta})$$

Cv - výnosová hodnota

Z - čistý zisk roční z nájmu nemovitostí

p - míra kapitalizace v procentech

2.3.3. Metoda porovnávací

Metoda porovnávací je nejrozšířenější metoda používána v rozvinutých ekonomikách. Tato metoda založena na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy.

2.4. Výpočet administrativní ceny nemovitostí

Jedná se o ocenění nemovitostí dle vyhl.č.441/2013 Sb. Jedná se o byt dokončený, ve vlastnictví dle z.č.72/1994 Sb., v budově typu J nebo K – ocenění porovnávací metodou, s ohledem na pomocnou fci administr. ceny v některých krocích odborný odhad.

2.5. Pozemek stavební, indexy - / § 3, § 4 /

2.5.1. Popis

st.parc.č.311 – 309 m² – zast. plocha

2.5.2. Určení ZC

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6 \quad \text{zákl. cena staveb. pozemku dle § 3}$$

$$ZCv = 696,- \text{ Kč/m}^2 \quad \text{zákl. cena vyjmenované obce okresu dle tab.č.1 příl.č.2}$$

$$O1 = 0,70 \quad \text{koef. velikosti obce dle tab.č.2 příl.č.2 (a = 1.273 obyv.)}$$

$$O2 = 0,70 \quad \text{koef. hospod.-správního významu obce dle tab.č.2 příl.č.2}$$

O3 = 0,80	koef. polohy obce dle tab.č.2 příl.č.2
O4 = 1,00	koef. techn. infrastruktury dle tab.č.2 příl.č.2
O5 = 0,95	koef. dopravní obslužnosti obce dle tab.č.2 příl.č.2
O6 = 0,98	koef. občan.vybavenosti obce dle tab.č.2 příl.č.2
ZC = 254,00 Kč/m ²	

2.5.3. ZCU, IT, IP

$$ZCU = ZC \times IT \times IO \times IP$$

5

$$IT = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,0 \times 0,9 \times 0,8 \times 1,0 \times (1 + 0,06) = 0,676 \quad \text{index trhu}$$

1.poptávka nižší nabídky	P1 = -0,06
2.vlastnické vztahy – stavba součástí pozemku	P2 = 0
3.změny v okolí – bez vlivu	P3 = 0
4.vliv právních vztahů – ne	P4 = 0
5.ostatní neuvedené – ne	<u>P5 = 0</u>
	$\sum P_i = -0,06$
6.povodňové riziko – ne	P6 = 1,00
P7 = 0,90	ostatní obce
P8 = 0,80	ostatní
P9 = 1,00	základní vybavenost

11

$$IP = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,01 \times (1 + 0,04) = 1,050 \quad \text{index polohy dle § 4 odst.1}$$

1.druh stavby – ČD do 2 tis.obyvateľ	P1 = 1,01
2.převažující zástavba – bydlení	P2 = 0,03
3.poloha pozemku v obci – střed	P3 = 0,01
4.inž. sítě – vše	P4 = 0
5.občan. vybavenost – dostupná	P5 = 0
6.dopravní dostupnost – kom. zpevněná	P6 = 0
7.hromadná doprava – zastávka do 200 m	P7 = 0
8.poloha pozemku komerční – ne	P8 = 0
9.obyvateľstvo – nekonfliktní	P9 = 0
10.nezaměstnanost – průměr	P10 = 0
11.vlivy ostatní – ne	<u>P11 = 0</u>
	$\sum P_i = 0,04$

6	
$Io = 1 + \sum_{i=1} Pi = 1 - 0 = 1,000$	index omezujících vlivů dle § 4 odst.1
1.geometrický tvar – bez vlivu	P1 = 0
2.svažítost nad 15%	P2 = 0
3.stížené základ. podmínky – ne	P3 = 0
4.ochraná pásma – ne	P4 = 0
5.omezení užívání pozemku – ne	P5 = 0
6.ostatní neuvedené – ne	P6 = 0
	$\sum Pi = 0$

$$ZCU = ZC \times It \times Io \times Ip = 254 \times 0,676 \times 1,000 \times 1,050 = 180,28 \text{ Kč/m}^2$$

2.5.4. Cena pozemků

<u>Vp výměra pozemků / m² /</u>	<u>ZCU / Kč/m² /</u>	<u>podíl</u>	<u>cena / Kč /</u>
309	180,28	252/3401	4.127
Pozemek – podíl celkem			4.127,- Kč

2.6. Byt č.85/1 - / § 38 /

2.6.1. Popis

Oceňovaná bytová jednotka č.85/1 – 1+kk je umístěná v úrovni 1.NP viz.foto, velikost bytu s příslušenstvím určena dle Prohlášení dle příl.č.1:

pokoj s kuch.koutem	m ²	
koup. kout	m ²	
WC	<u>m²</u>	
celkem	25,20 m ²	dle Prohlášení
sklep.koje přípočet – 2,5 x 0,10 =	0,25 m ²	
<u>podlahová plocha PP -</u>	<u>25,45 m²</u>	<u>pro ocenění bytu č.85/1</u>

Příslušenství budovy, které není stavebně jeho součástí - vodovod. přípojka, kanalizační přípojka, plynová příp..

Popis provedení a vybavení bytu – domu:

pol.č.1. základy	zákl. pasy
pol.č.2. svislé kce	zděné
pol.č.3. stropy	s rovným podhledem
pol.č.4. krov	sedlová střecha

pol.č.5. krytina střech	pálené tašky
pol.č.6. klempíř. kce	úplné z pozink. plechu
pol.č.7. úprava povrchů vni.	vápenné omítky
pol.č.8. úprava povrchů vně.	vápenná
pol.č.9. vnitřní obklady	keramické
pol.č.10. schody	betonové
pol.č.11. dveře	hladké
pol.č.12. vrata	kovová
pol.č.13. okna	dřevěnná
pol.č.14. povrchy podlah	dlažby, PVC
pol.č.15. vytápění	centrální plyn.
pol.č.16. elektroinstalace	světelná i motorová
pol.č.17. bleskosvod	ano
pol.č.18. vnitřní vodovod	rozvod teplé i studené
pol.č.19. vnitřní kanal.	litin. potrubí
pol.č.20. vnitřní plynovod	zemní plyn
pol.č.21. ohřev vody	el. bojler
pol.č.22. vyb. kuchyní	el. sporák
pol.č.23. hygien. vyb.	umývadlo, sprch.kout
pol.č.24. výtahy	ne
pol.č.25. ostatní	ne

2.6.2. Výpočet základní ceny upravené -ZCU

$$ZCU = ZC \times Iv$$

ZC = 11.274,- Kč/m³ -dle přílohy č.27, Tab.č.1 pro kraj Olomoucký, obec do 2 tis.ob.

9

$$Iv = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10} = (1 + 0,10) \times 0,85 \times 0,60 = 0,561$$

i = 1

index vybavení dle příl.č.27, Tab.č.2

1.budova zděná	V1 = 0,10
2.sklad	V2 = 0
3.příslušenství bez dopadu na cenu	V3 = 0
4.1.NP bez výtahu	V4 = 0
5.ostatní svět. strany – část.výhled	V5 = 0
6.příslušenství - standardní	V6 = 0
7.vybavení – ne	V7 = 0
8.vytápění – centrální	V8 = 0
9.kriterium další – ne	<u>V9 = 0</u>

$$\sum Vi = 0,10$$

10.stavebně-techn.stav - byt v podstandardním stavu, V10 = 0,85

stáří nad 100 roků, $s = (1 - 0,005 \times 100) + 0,10$ modernizace = 0,60

ZCU = $11.274 \times 0,561 = 6.324,71$ Kč/m²

2.6.3 Výpočet ceny bytu - CBp

CBp = PP x ZCU x IT x IP	cena bytu porovnávací metodou			
IT = 0,676	index trhu dle příl.č.3			
IP = 1,050	index polohy dle příl.č.3			
podlahová plocha PP / m ² /	ZCU /Kč/m ² /	IT	IP	cena /Kč/
25,45	6.324,71	0,676	1,050	114.252

Cena bytu č.85/1 **114.255,- Kč**

(Cena zahrnuje i cenu vybavení a příslušenství, které není stavebně jeho součástí viz. popis výše včetně podílu na společných částech domu)

2.7. Rekapitulace administrativních cen

pozemek – podíl	4.127,-
byt č.85/1	114.252,-

Administrativní cena bytu č.85/1 zaokr. **118.380,- Kč**

2.8. Porovnávací hodnota - Cp

Určení porovnávací hodnoty je založeno na váženém porovnání oceňované nemovitosti se sjednanými či nabídkovými cenami obdobných nemovitostí.

V našem případě použity nabídkové srovnávací jednotkové ceny JCS / tis.Kč/m²/ s korekcemi vyjadřujícími reálné ceny (kr), lokalitu a podlaží (kl), velikost a materiál provedení (kv), opotřebení (ka), názor znalce (kz) např.exekuce, výsledný koef. KC, zdroj: www.sreality.cz, KS z KÚ

Parametry oceňovaného bytu rovny 1,00, u srovnávacího objektu lepší kvalita – ki, KC větší než 1,00, při horší kvalitě je ki, KC menší než 1,00, $KC = kl \times kv \times ka \times kz$, $JCO = JCS \times kr / KC$ viz.metodika VUT ÚSI Brno, CÚ 0918

popis srovnávací jednotky	JCS	kr	kl	kv	ka	kz	KC	JCO
Byt Vidnava–Mírové nám. 2+1 - 64 m ² , O.V., C, 2.NP/3, po rekonstr. - pl.okna, dveře, E, vni.omítky, zateplení stropu, nová koupelna, I.S. vše, pl.sporák, A = 30%, nabídková cena JCS = 10.156 tis.Kč/m ² , zdroj: www.sreality	10.156	0,85	1,00	0,95	1,50	1,25	1,781	4.846

ID:659716

Byt Vidnava–ul.Kostelní 8.073 0,90 1,00 0,95 1,30 1,25 1,543 4.706
 2+1 – 68 m2, OV, C, 1.NP/2,
 nová E, pl.bojler, krb.kamna+el.přímotopy, koupelna, pl.okna, A = 50%, zd.kolna,
 sklep, terasa, nabídková cena je JCSp = 8.073 tis.Kč/m2, www.sreality.cz,
 ID: X 90499

Byt Vidnava–ul.Školní 4.154 0,95 1,00 0,92 0,90 1,00 0,828 4.766
 3+1 – 84 m2, OV, C, 2.NP/2,
 I.S.vše, balkon, sklep, vytápění lokální, pl.sporák, byt vybydlen k rekonstr., A = 70%,
 nabídková cena je JCSp = 4.154,- Kč/m2,www.sreality.cz,ID: X85990

Porovnávací hodnota jednotková JCp = JCOpřům 4.772,- Kč/m2
 Cp = JCp x PP = 4.772 x 25,45 m2 = 121.447,- Kč

Porovnávací hodnota bytu č.85/1 zaokr. 120.000,- Kč

2.9. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí brutto

Při stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí byly zohledněny všechny vypočítané hodnoty a ceny viz. výše s posouzením jejich vypovídacích hodnot. Porovnávací hodnota, která splňuje definici obvyklé ceny dle § 2 zák.č.151/1997 Sb. a je zde i předepsána, je tedy ztotožněna s obvyklou cenou.

<u>způsob ocenění</u>	<u>cena v Kč</u>
administrativní cena	118.380,-
porovnávací hodnota	120.000,-
<u>Obvyklá cena nemovitostí brutto</u>	<u>120.000,-</u>

2.10. Hodnota závad spojených s nemovitostmi

Ke dni zpracování ZP nebyly zjištěny žádné závady spojené s nemovitostmi..

Hodnota závad spojených s nemovitostmi celkem - 0,- Kč

2.11. Hodnota věcných břemen - § 16b zák. č.151/1997 Sb.

Ke dni ocenění nebyly zjištěny věcná břemena na předmětných nemovitostech.

Obvyklá cena práv odpovídajících věcným břemenům - CVB - 0,- Kč

2.12. Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi

Ke dni ocenění nebyly zjištěny výhody - práva spojená s oceňovanými nemovitostmi.

Hodnota výhod – práv + 0,- Kč

2.13. Výsledná obvyklá cena nemovitých věcí

Obvyklá cena brutto	120.000,-
Hodnota závad	- 0,-
Hodnota věc. břemen	- 0,-
Hodnota výhod – práv	+ 0,-
<u>Obvyklá cena nemovitostí zaokr.</u>	<u>120.000,- Kč</u>

slovy:StodvacettisícKč

Obvyklá cena nemovitých věcí – bytu č.85/1,
včetně spol. podílů ve výši 252/3401 na spol.
částech budovy č.p.85 a na pozemku st.
parc.č.31, se všemi součástmi a příslušenstvím
dle LV 377, 353 pro k.ú.Vidnava, činí zaokr. **120.000,- Kč**

- Přílohy: 1. Usnesení o ustanovení znalce - 1xA4
2. Výpis z KN – 1xA4
3. Katastr. mapa – 2xA4
4. Foto - 1xA4

V Olomouci dne 30.9.2018

ing. Ladislav Čech

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995 č.j. Spr.3642 / 95 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř.č.3.954 - 84/18 znal. deníku.Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.3.954 - 84/18.

V Olomouci dne 30.9.2018

ing. Ladislav Čech