

Znalecký posudek č. 17-2757 /10

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na rodinném domě se živnostenskou provozovnou č.p. 1855 na pozemku parc.č. 785 a na pozemcích parc.č. 785 a 788.

Ulice: Škodova

č.p. 1855

Město: Přerov

PSČ 750 02

Okres: Přerov

Kraj: Olomoucký kraj

Katastrální území: Přerov

Identifikační kód: 734713

Sídlo katastr. úřadu v Přerově



Vlastník stavby a pozemků:

Otevřel Roman

Otevřel Tomáš, Ing.

podíl:

1/2

1/2

Objednatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 28.1.2010.

Vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1
licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 28.1.2010

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov	6
C. Pozemky.....	8
D. Výnosové ocenění.....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	12
F. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	13

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1450/08-54 ze dne 14.9.2009
Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plánec
Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1450/08-54 ze dne 14.9.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 14482 pro k.ú. Přerov, obec Přerov, okr. Přerov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 14482**, a to:

- rodinný dům s živnostenskou provozovnou č.p. 1855 na pozemku parc.č. 785
- pozemek parc.č. 785, o výměře 754 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 788, o výměře 1281 m² – ostatní plocha

2. 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 13.10.2009 od 10:00 hod.

Nemovitost byla částečně zpřístupněna za účasti vykonavatele soudního exekutora p. Pajchla.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Přerov, obec Přerov, list vlastnictví č. 14482 ze dne 28.7.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území pro k.ú. Přerov, mapový list č. OL 3-9/13 ze dne 5.6.2008 v měřítku 1:1000

3. Projektové podklady

Textová část projektové dokumentace z roku 1992
Grafická část projektové dokumentace z roku 1997

4. Ostatní podklady

Souhlas se změnou užívání stavby ze dne 4.4.2007
Souhlas se změnou užívání stavby ze dne 12.4.2007
Kolaudační rozhodnutí stavby ze dne 10.2.1994
Fotodokumentace pořízená znalcem dne 20.5.2009
Informace zjištěné při místním šetření

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 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 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

Předmětný rodinný dům se nachází ve městě Přerov (47 679 obyvatel), v katastrálním území Přerov, při ul. Škodova. Dům je situován v řadové uliční zástavbě činžovních domů v centrální části města poblíž vlakového nádraží. Naproti vlakového nádraží se nachází průmyslový areál. Autobusové nádraží se nachází ve vzdálenosti 300 m. Centrální Horní náměstí je vzdáleno 1,2 km, magistrát města se nachází ve vzdálenosti 500 m, kompletní infrastruktura a služby jsou v místě. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/55 je možné ve vzdálenosti 500 m. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu málo atraktivní v rámci města Přerov, s výskytem konfliktních skupin obyvatelstva.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná výměra **pronajímatelných nebytových ploch** v 1.NP činí **117 m²**.

Souhrnná výměra **bytových ploch** ve 2.NP činí **144 m²**.

Souhrnná výměra **pozemků** činí **2 035 m²**.

Údaje o oceňované budově

Oceňovaná budova byla kolaudována dle dostupných údajů v roce 1901 pro účely bydlení, prostory v 1.NP domu jsou ke dni ocenění užívány k nebytovým účelům jako restaurace "U Kmotrů". Budova se nachází na vlastním pozemku parc.č. 785, předmětem ocenění je dále pozemek přilehlý k východní straně budovy parc.č. 788. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Budova je ve vlastnictví dvou spoluvlastníků nemovitosti od roku 2005, spoluvlastnické podíly jsou o velikosti 1/2.

Bytové prostory jsou ke dni ocenění využívány vlastníky, nebytové prostory jsou pronajaty cizímu nájemci. V nebytových prostorech v 1.NP se nachází herna s barem, ve 2. NP se nacházejí 2 bytové jednotky o velikosti 3+1 a 2+1.

Budova je napojena na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro z veřejných řádů, kanalizace je do řádu. Přístupová komunikace je zpevněná. Pozemky jsou v rovině a jejich tvar je nepravidelný. Oceňovaná budova je řadová. Pro parkování slouží parkovací stání před domem na pozemku parc.č. 4966, který je ve vlastnictví České republiky.

B. Nákladové ohodnocení budov

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. Budovy:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům se živnostenskou provozovnou č.p. 1855

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům se živnostenskou provozovnou č.p. 1855

Budova je postavena na vlastní parcele č. 785.

Popis domu, provedení konstrukcí a vybavení:

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepenou budovu, který svojí západní štítovou stěnou přiléhá k sousednímu činžovnímu domu. Základy tvoří betonové pásy. Nosná konstrukce je zděná z cihel tl. 60 cm, střecha je sedlová, s krytinou z bonnského šindele. Strop nad 1.NP je dřevěný trámový s podhledem ztužený I profily. Schodiště do 2.NP je ocelové. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu, fasádu tvoří vápennocementové štukované omítky a keramický obklad. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. V kuchyních a sociálních zařízeních je proveden keramický obklad. Podlahy místností v 1.NP tvoří keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné náplňové, částečně prosklené. V 1.NP se nachází ocelové výkladce. Vytápění je zajištěno ÚT ze samostatných plynových kotlů, ohřev vody je zajištěn plynovými kotli. Budova je napojena na veškeré inženýrské sítě. Dům byl dle dostupných údajů kolaudován v roce 1901, ke dni ocenění je v průměrném stavebně-technickém stavu. V roce 1992 proběhla celková rekonstrukce domu – ztužení stropů, fasáda, klempířské konstrukce, výplně otvorů, překlady nad okenními otvory, střešní krytina. V roce 2007 došlo ke změně užívání 1.NP a současně byla provedena rekonstrukce 1.NP – změna dispozice, bourací práce a vyzdění nových příček, povrchové úpravy.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (156 m ²)	m ³	468.00
2.nadzemní podlaží (182 m ²)	m ³	682.50
půda	m ³	295.75
Celkový obestavěný prostor	m³	1 446.25

Dispoziční řešení:

- 1.NP: nebytové prostory
2.NP: 2 byty (3+1 a 2+1)

Stáří budovy: 2010 - 1901 = 109 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 193 128.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (156 m²) Kč 1 916 694.00

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (182 m²) Kč 2 161 523.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 4 271 345.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2010 Kč 6 620 584.75

Rok uvedení do provozu 1901

Plánovaná životnost roků 150

Opotřebení % 50.00

Cena k roku 2010 Kč 3 310 292.38

Zaokrouhlení Kč 7.63

Cena zaokrouhlená Kč 3 310 300.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 1855 Kč 3 310 300.00

1. Budovy Kč 3 310 300.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 3 310 300.00

Stavby celkem Kč 3 310 300.00

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: Přerov

Katastrální území: Přerov

Vlastník stavby a pozemků:

Otevřel Roman

Otevřel Tomáš, Ing.

podíl:

1/2

1/2

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
785	754	zastavěná plocha a nádvoří	rod. dům č.p. 1855
788	1281	ostatní plocha	

Výpočet ceny

Pozemek parc.č. 785

Výměra pozemku	m ²	754
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	500

Výchozí cena pozemku **Kč** **377 000**

Výpočet ceny

Pozemek parc.č. 788

Výměra pozemku	m ²	1 281
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	500

Výchozí cena pozemku **Kč** **640 500**

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Přerov, k.ú. Přerov, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto

trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v období od 1.1.2010 do 31.12.2010 v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

1. 1 Rodinný dům se živnostenskou provozovnou č.p. 1855

V současné době a pro tento případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 10 %.

Výpočet výnosové hodnoty

Roční příjmy			
Herna		m2	69
Nájemné		Kč/m2/rok	1 500
Šatny a provozní zázemí (1.NP)		m2	48
Nájemné		Kč/m2/rok	750
Bytové prostory (2.NP)		m2	144
Nájemné		Kč/m2/rok	900
Koeficient snížení nájemného		%	0,85
Nájemné (celkem za rok)		Kč	269 385
Hrubé roční příjmy		Kč	228 977
Reprodukční cena stavby	RC	Kč	6 620 584
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	2 251
Pojistné z budovy	1,5 promile*RC	Kč	9 931
Běžná údržba a opravy	0,5 % * RC	Kč	33 103
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	19 862
Výdaje celkem	P-V	Kč	65 147
Stabilizovaný výnos		Kč	163 831
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	10,0
Výnosová hodnota	Cv		1 638 306 Kč

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

- přehled o obvyklém nájemném nebytových prostor v dané lokalitě
- u bytových prostor je uvažováno obvyklé nájemné za pronájem 1 m² bytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením, s umístěním ve srovnatelné lokalitě, které se v případě bytových ploch u neregulovaného nájemného pohybují v rozmezí od 900 do 1 200 Kč, u nebytových prostor je uvažováno obvyklé nájemné v rozmezí od 1 500 do 1 800 Kč
- při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100% všech pronajímatelných ploch, a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu na 80 – 90 %

Pozn. Byty v oceňovaném domě jsou pronajímány za tržní nájemné (neregulované).

E. 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. **rodinný dům s živnostenskou provozovnou**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka srovnatelná nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze a 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:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² podl. plochy [Kč]	
Řadový rodinný dům s restaurací, ul. Svěpomoc II, Přerov	průměrný	198	2 335 500	1/2010
			11 795	
Řadový rodinný dům s komerčním využitím, ul. Za Mlýnem, Přerov	průměrný	295	2 691 000	1/2010
			9 122	
Řadový rodinný dům, Přerov-Předmostí, Přerov	průměrný	138	1 431 000	1/2010
			10 369	
Řadový rodinný dům, Vlkoš u Přerova, okr. Přerov	průměrný	160	2 070 000	1/2010
			12 937	

Ke dni ocenění byly v hodnocené lokalitě inzerovány tyto byty

Ve městě Přerov byly dále ke dni ocenění inzerovány tyto byty:

Lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Podlahová plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Byt 3+1, ul. Hranická, Přerov	Průměrný	63	855 00	1/2010
			13 571	
Byt 3+1, ul. Želátovská, Přerov	Průměrný	73	900 000	1/2010
			12 328	
Byt 3+1, ul. Bartošova, Přerov	Průměrný	88	1 161 000	11/2009
			13 193	
Byt 3+1, ul. Klivarova, Přerov	Průměrný	73	1 151 100	1/2010
			15 768	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je umístěna v málo atraktivní lokalitě poblíž vlakového nádraží, při ul. Škodova, ve vzdálenosti cca 1,2 km od centrálního náměstí, s dobrou dopravní dostupností na strategické komunikace ul. Tržní a Komenského. Parkování je možné v dostatečném rozsahu na veřejné komunikaci před domem. Při stanovení srovnávací hodnoty bytových ploch byly zohledněny nabídky bytů z realitní inzerce.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy. Na základě průzkumu trhu bylo zjištěno, že hodnota obdobných nemovitostí pohybuje v rozmezí od 10 do 13 tis. Kč za m². Vzhledem k umístění domu v málo atraktivní lokalitě uvažuji s částkou pod hranicí uvedeného rozmezí.

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

11 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu nebyt. prostor v 1.NP (117 m²) 1 287 000 Kč

8 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu bytů ve 2.NP (144 m²) 1 152 000 Kč

tj. celkem 2 439 000 Kč

F. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

- viz. výpis z katastru nemovitostí č. 14482 oddíl C.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel exekučního řízení)

Typ č. 1.2.1. Rodinný dům živnostenskou provozovnou dokončený

Město: Přerov

ulice: Škodova

Okres: Přerov

č.p. 1855

Kat. území: Přerov

Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

1. Budovy

1.1. Bytový dům č.p. 1855	Kč	6 620 600
---------------------------	----	-----------

1. Budovy	Kč	6 620 600
------------------	-----------	------------------

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Bytový dům č.p. 1855	Kč	3 310 300
---------------------------	----	-----------

1. Budovy	Kč	3 310 300
------------------	-----------	------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	3 310 300
------------------------------------	-----------	------------------

Pozemek parc.č. 785	Kč	377 000
----------------------------	-----------	----------------

Celkem	Kč	3 687 300
---------------	-----------	------------------

Pozemek parc.č. 788	Kč	640 500
----------------------------	-----------	----------------

Výnosová hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	1 640 000
---	-----------	------------------

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	2 450 000
---	-----------	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. umístění nemovitosti v centrální části města Přerov v málo atraktivní lokalitě v těsné blízkosti vlakového nádraží, dobré dopravní napojení, velikosti bytových a nebytových ploch v objektu a průměrný stavebně-technický stav budovy, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé, tedy tržní ceně, a to na částku(po zaokrouhlení)

2 450 000 Kč

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 tedy činí (po zaokrouhlení):

1 225 000 Kč

a na základě požadavku objednatele dále samostatně odhaduji cenu obvyklou pozemku parc.č. 788 ve výši (po zaokrouhlení):

640 000 Kč

Cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 tedy činí

320 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 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 17-2757/10 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 28.1.2010