

Znalecký posudek č. 269-3009/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 1253/12 v domě č.p. 1253 na pozemcích parc.č. 2661/3, 2661/4 a 2662/3 a spoluvlastnický podíl o velikosti 754/20529 na společných částech domu č.p. 1253 a na pozemcích 2661/3, 2661/4 a 2662/3.

Ulice: U Letiště

č.p. 1253

Obec: Holešov

PSČ 769 01

Okres: Kroměříž

Kraj: Olomoucký kraj

Katastrální území: Holešov

Identifikační kód: 640972

Sídlo katastr. úřadu v Holešově



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu:

SJM Mikulík Miroslav a Mikulíková Hana

Objednavatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 16.11.2010

Vypracoval:

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

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

V Ostravě dne 16.11.2010

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor.....	5
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1032/07-81 ze dne 12.10.2010

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánec

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1032/07-81 ze dne 12.10.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 3419 a 4268 pro k.ú. Holešov, obec Holešov.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 3419 a 4268**, a to:

- bytovou jednotku č. 1253/12 v bytovém domě č.p. 1253 na pozemcích parc.č. 2661/3, 2661/4 a 2662/3.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 754/20529 na společných částech domu č.p. 1253/12 a na pozemcích parc.č. 2661/3, 2661/4 a 2662/3.

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 12.11.2010 od 10.00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: vykonavatel soudního exekutora p. Najvert.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Holešov, obec Holešov, list vlastnictví č. 3419, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 12.10.2010.

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Holešov, obec Holešov, list vlastnictví č. 4268, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 12.10.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořizená znalcem dne 12.11.2010
prohlášení vlastníka budovy č. 1253 ze dne 15.7.1997

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Bytová jednotka se nachází v 1.NP obytného cihlového domu č.p. 1253 na ul. U Letiště, v k.ú. Holešov, ve městě Holešov (12 100 obyvatel), okr. Kroměříž. Dům je umístěn v jižní části města při místní komunikaci ul. U Letiště, v sídlištní zástavbě obytných cihlových domů. Dopravní dostupnost je dobrá. Vlakové i autobusové nádraží jsou ve vzdálenosti cca 700 m od oceňované nemovitosti. Napojení na rychlostní komunikaci č. R55 je možné ve vzdálenost 7 km, napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti 8 km. Základní obchody, služby a infrastruktura jsou ve vzdálenosti do 1 km. Dům je z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě vzdálené cca 1,2 km od centra města. Parkování je možné na veřejném parkovišti před oceňovanou nemovitostí v dostatečném rozsahu.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 75,4 m²

Přístup k domu je z jižní strany z ulice U Letiště.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě: vodovod, elektro a plyn z veřejných řádů, kanalizace je do veřejného řádu. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem umístěným v 1. PP s rozvody ÚT do jednotlivých bytů. Plynový kotel rovněž zajišťuje ohřev vody. Budova je postavena na pozemku parc.č. 2661/3.

B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor

Použitá metodika

Jako nejvhodnější pro zjištění nákladové ceny bytu je v daném případě použita přiměřeně metodika zjištění reprodukční ceny, snížené o přiměřené opotřebení.

Vlastní zaměření a výpočet nákladové ceny bytu je provedeno podle oceňovacího systému vypracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o., který je chráněn autorskými smlouvami a autorskými právy.

Základem pro nákladové ocenění bytu nebo nebytových prostor je zjištění nákladové ceny vybraných konstrukcí tj. obvodových stěn, vnitřního nosného zdiva, příček, fasády, stropů, podlah a vnitřní vybavení, k jejich výchozí ceně se připočtou poměrnou částí výkopy, střešní krytina, ev. konstrukce krovu, a některé samostatně oceňované vybavení (výtahy), jakož i poměrná část společných prostor (schodiště, chodby a pod.)

Vynásobením zjištěné výměry a cen jednotlivých konstrukcí a připočtem konstrukcí, vybavení nebo poměrných ploch se zjistí výchozí cena v cenové úrovni k 1.1.2000. Pro přepočet na cenovou úroveň ke dni ocenění slouží tzv. Stavební index, zpracovaný na základě statistických informací, vydávaných Českým statistickým úřadem v Praze.

Takto zjištěná cena čistých stavebních dodávek se vynásobí koeficientem místa, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby. Náklady na projekt, technický dozor, rizika pojištění a pod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na zřízení bytu.

Od výchozí ceny se ev. odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří.

Pro stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb, jakož i zjištění procenta opotřebení staveb je vypracována metodika, která je součástí oceňovacího systému.

Ocenění bytu se provádí nezávisle na hodnotě celého domu.

Podrobný výpočet cen jednotlivých konstrukcí staveb, resp. jejich částí není pro obsáhlost uveden.

Popis, výměry, výpočet ceny

1. Bytová jednotka č. 1253/12

Obec: Holešov

Katastrální území: Holešov

Ulice: U Letiště

Dům č.p. 1253

Spoluvlastnický podíl na budově: 754/20529

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 71,2 m². Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu a WC. Příslušenství bytu tvoří sklepní prostory. Podlahy jsou betonové, kryté parketami, PVC nebo koberci. Okna jsou plastová EURO, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, z části prosklené. Okna jsou orientovaná na jih a na sever. Byt má standardní vybavení, ke dni ocenění se nachází v průměrném stavu, vybavení je původní, morálně i technicky zastaralé na konci své životnosti. Instalační jádro je z umakartu. V koupelně se nachází vana, WC je splachovací s nádržkou. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu, plyn a kanalizaci. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, který je umístěn v 1. PP, s rozvody ÚT do jednotlivých bytů. Plynový kotel rovněž zajišťuje ohřev vody. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích o velikosti 754/20529.

Plocha bytové jednotky – celkem (včetně sklepních prostor): 75,4 m²

Popis obytného domu č.p. 1253

Budova byla kolaudována v roce 1961 jako obytný dům. Dům se nachází jako prostřední sekce obytného domu o třech vchodech, který se nachází na třech parcelách č. 2661/3, 2661/4 s 2662/3. Objekt je čtyřpodlažní, podsklepený v celém půdorysu. Stavba je panelové konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je plochá, krytá živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. V roce 2006 byla vyměněna nová plastová EURO okna a bylo provedeno zateplení objektu včetně výměny vchodových dveří. V roce 2009 byla rekonstruována střecha a v roce 2010 byly provedeny nové rozvody elektřiny. Dům se ke dni ocenění nachází v dobrém stavebně-technickém stavu.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry:

1.nadzemní podlaží		
chodba	m ²	8.00
koupelna	m ²	2.10
kuchyně	m ²	7.60
pokoj	m ²	17.00
pokoj	m ²	18.70
pokoj	m ²	13.90
WC	m ²	0.90
lodžie	m ²	3.00
1.podzemní podlaží		
sklep	m ²	4.20
Výměra celkem	m ²	<u>75.40</u>

Dispoziční řešení: 3+1**Technický stav budovy: Dobrý****Stáří budovy: 1961****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	68 425.50
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	147 030.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	1 018 587.20
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	<u>50 091.30</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 284 134.00
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2010	Kč	1 990 407.70
Rok uvedení do provozu		1961
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2010	Kč	995 203.85
Zaokrouhlení	Kč	-3.85
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>995 200.00</u>

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Holešov

Katastrální území: Holešov

Vlastník stavby:

SJM Mikulík Miroslav a Mikulíková Hana

podíl:

754/20529

Vlastník pozemků:

SJM Mikulík Miroslav a Mikulíková Hana

podíl:

754/20529

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

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
2661/3	206	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
2661/4	209	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
2662/3	209	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem **m²** **624.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	624.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400.00
Výchozí cena pozemku	Kč	249 600.00

Pozemky celkem **Kč** **249 600.00**

Spoluvlast. podíl o velikosti 754/20529 (po zaokrouhlení) **Kč** **9 200**

D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bytových jednotkách**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikosti bytů (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Byt ul. U Letiště, Holešov, okr. Kroměříž	Průměrný	3+1 (72)	1 220 000	2010
			16 944	
Byt ul. U Letiště, Holešov, okr. Kroměříž	Dobry	3+1 (75)	1 250 000	2010
			16 666	
Byt ul. Bezručova, Holešov, okr. Kroměříž	Průměrný	3+1 (72)	1 269 000	2010
			17 625	
Byt ul. Samostatnost, Holešov, okr. Kroměříž	Průměrný	3+1 (70)	1 260 000	2010
			18 000	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě cca 1,2 km od centra města. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se nemovitost řadí do střední cenové kategorie.

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 v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti v průměru od 16 do 18 tis. Kč na 1 m² užitné plochy, vzhledem ke stavu oceňované bytové jednotky uvažuji s cenou mírně nižší, než je uvedené rozmezí.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů s ohledem na zhoršený stav bytové jednotky, odhaduji srovnatelnou hodnotu ve výši:

15 000 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (71,2 m²)

7 500 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu sklepních prostor (4,3 m²)

tj. celkem 1 100 250 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění, jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

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

Zástavní právo zákonné ve výši 52 179 Kč ve prospěch Společenství domu č.p. 1253.

Omezení dispozičních práv Usnesení Okresního soudu v Kroměříži dne 30.7.1999.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 4268 oddíl C.

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

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1032/07-81 ze dne 12.10.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 3419 a 4268 pro k.ú. Holešov, obec Holešov.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 3419 a 4268**, a to:

- bytovou jednotku č. 1253/12 v bytovém domě č.p. 1253 na pozemcích parc.č. 2661/3, 2661/4 a 2662/3.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 754/20529 na společných částech domu č.p. 1253/12 a na pozemcích parc.č. 2661/3, 2661/4 a 2662/3.

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Nákladová cena bytu po opotřebení		
Bytová jednotka č. 1253/12	Kč	1 004 400
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na společných částech domu	Kč	1 004 400
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty	Kč	1 100 250

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě, dobré dopravní napojení a průměrný stav bytové jednotky, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

1 100 000 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 269-3009/10 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 16.11.2010.