

Znalecký posudek č. 270-3315/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Budova č.p. 626 na pozemku parc.č. St. 70 a pozemek parc.č. St. 70.

Ulice: 1. máje

Město: Litovel

Okres: Olomouc

Katastrální území: Litovel

Sídlo katastr. úřadu v Olomouci

č.p. 626

PSČ 784 01

Kraj: Olomoucký

Identifikační kód: 685909



Vlastník stavby a pozemku:

Podhora Petr

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 24.11.2011.

Vypracoval:

Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 24.11.2011

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov	7
Rekapitulace nákladových cen	10
C. Pozemky.....	11
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	12
E. Omezení vlastnických práv	14

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 264/09-97 ze dne 21.6.2011
Výpis z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Situační plán
Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 264/09-97 ze dne 21.6.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1583 pro k.ú. Litovel, obec Litovel, okr. Olomouc.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1583**, a to:

- budova č.p. 626 na pozemku parc.č. St. 70
- pozemek parc.č. St. 70, o výměře 528 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- budova nezapsaná na LV č. 1583 na pozemku parc.č. St. 70

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 nemovitostí

Prohlídka nemovitostí se uskutečnila dne 1.9.2011 od 9.30.

Nemovitost byla zpřístupněna za účasti povinných p. Podhory.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Litovel, obec Litovel, list vlastnictví č. 1583 ze dne 21.6.2011.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území pro k.ú. Litovel, ze dne 2.3.2009 v měřítku 1:1000

3. Projektové podklady

Statické posouzení domu č.p. 626 včetně grafické části vypracované Ing. Josefem Novákem ze srpna roku 2007

Rozhodnutí městského úřadu Litovel k provedení nezbytných úprav na domě č.p. 626 ze dne 7.6.2010

4. Ostatní podklady

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 1.9.2011

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 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 přikládaná 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

Oceňovaný činžovní dům č.p. 626 se nachází v centru města Litovel (10 068 obyvatel), při ulici 1. máje poblíž náměstí Přemysla Otakara. Dům je umístěn v řadové zástavbě činžovních domů s občanskou vybaveností v přízemí. V docházkové vzdálenosti se nachází úplná občanská vybavenost a služby (úřad, kostel, pošta, obchody a jiné instituce). Dopravní dostupnost města Litovel je dobrá, napojení na rychlostní komunikaci R35, spojující města Olomouc a Mohelnice, je možné ve vzdálenosti 35 km. Ve městě se nachází vlakové i autobusové nádraží. V rámci města Litovel je dům umístěn v atraktivní lokalitě, v jádrovém území města.

Údaje o oceňované budově

Ve výpise z katastru nemovitostí je zapsána pouze budova č.p. 626 na pozemku parč. St. 70. Na pozemku parc.č. St. 70 se nachází budova, která v minulosti sloužila jako stodola a byla s činžovním domem spojena. Dle informací sdělených vlastníkem objektu byla stodola postavena na počátku 19. století. V roce 2009 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce stodoly a v současnosti slouží tato budova k bydlení, změna užívání nebyla dle zjištěných informací řádně povolena ani uvedena do trvalého užívání stavebním úřadem. Vzhledem k velikosti, stavu a využití je tato budova také v posudku oceněna.

Činžovní dům byl postaven pravděpodobně v 17. století a jednalo se o typický měšťanský dům s obchodem v přízemí a bytem ve 2.NP. Od poloviny 20. století objekt chátrá a nachází se v havarijním stavebně-technickém stavu a ke dni ocenění hrozí jeho zřícení. Vlivem nerovnoměrného sedání objektů v řadové zástavbě a chybějící dilatace mezi objekty, má budova č.p. 626 narušené základy, svislé i vodorovné konstrukce a krov střechy. 2.NP domu je rozestavěno. Od roku 2010 jsou prováděny stavební úpravy, které zajišťují stabilitu domu – podepření stropu nad 1.PP, sepnutí objektu pomocí táhel, dispoziční úpravy.

V současnosti je budova č.p. 626 zapsána na seznamu nemovitých kulturních památek.

Činžovní dům je napojen na veřejnou elektrickou, plynovodní a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do domovní čističky, která je ovšem nefunkční. Vytápění domu zajišťují elektrické přímotopy, plynový kotel a kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT.

Objekt bývalé stodoly je napojen veřejnou elektrickou, plynovodní, vodovodní a kanalizační sítí. Přípojky jsou napojené na jednotlivé uliční řády nacházející se v ulici Švédská. Vytápění zajišťuje plynový kotel s rozvody ÚT. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. V rámci rekonstrukce stodoly bylo upraveno nádvoří domu.

Souhrnné informace o oceňovaných nemovitostech

Souhrnná velikost **pozemku** činí **528 m²**.

Činžovní dům č.p. 626

Zastavěná plocha 1.NP je **212 m²**.

Souhrnná velikost užitných ploch činí **413 m²**.

Budova bez č.p. (bývalá stodola)

Zastavěná plocha 1.NP je **77 m²**.

Souhrnná velikost užitných ploch činí **118 m²**.

Údaje o vlivech na obvyklou cenu

Obchodní prostory v 1.NP činžovního domu č.p. 626 jsou pronajaty paní Nguyen Thi Nam, která provozuje obchod s oblečením. Nájemní smlouva nebyla k ocenění předložena.

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. Činžovní dům č.p. 626

1.2. Budova bez č.p. (bývalá stodola)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Budova č.p. 626

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 70.

Popis domu, provedení konstrukcí a vybavení:

Jedná se o dvoupodlažní, podsklepenou budovu, která situována uvnitř řadové zástavby činžovních domů. V 1.PP se nacházejí sklepní prostory, v 1.NP prostory obchodu s oblečením včetně zázemí, ve 2.NP se nacházejí bytové prostory.

Objekt je založen na kamenných základech. Nosná konstrukce je zděná z cihel tl. 60 cm. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou s polovalbami a se zděným štítem, který z uličního pohledu vytváří dojem třípodlažního objektu. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Zastropení jednotlivých podlaží je provedeno dřevěnými trámovými stropy s rovným podhledem, v 1.PP jsou stropy klenbové, v zadní místnosti v 1.PP je strop z Hurdís desek uložených do I profilů. Schodiště do 1.PP i do 2.NP je betonové. Fasádní omítky jsou vápenné štukované s plastickým ztvárněním. Vnitřní omítky jsou vápenné, z velké části poškozené a opadané. Podlahy v 1.PP jsou betonové, v 1.NP jsou z keramické dlažby, ve 2.NP jsou podlahy kryty parketami, v některých místnostech, kde probíhají stavební úpravy nejsou krytiny podlah provedeny. Okna jsou dřevěná špaletová, v 1.NP se nachází kovové výkladce.

Činžovní dům je napojen na veřejnou elektrickou, plynovodní a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do domovní čistíčky, která je ovšem nefunkční. Vytápění domu zajišťují elektrické přímotopy, plynový kotel a kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (110 m ²)	m ³	330.00
1.nadzemní podlaží (212 m ²)	m ³	657.20
2.nadzemní podlaží (212 m ²)	m ³	572.40
půda	m ³	535.30
Celkový obestavěný prostor	m ³	2 094.90

Počet podzemních podlaží: 1**Počet nadzemních podlaží: 2****Bytové prostory****1. PP.**

místnost	m ²	77.49
místnost	m ²	14.71
Výměra 1. PP.	m ²	92.20

1. NP.

chodba	m ²	13.28
chodba	m ²	17.03
prodejna	m ²	56.29
prodejna	m ²	53.72
zázemí	m ²	9.00
chodba	m ²	6.30
Výměra 1. NP.	m ²	155.62

2. NP

místnost	m ²	72.55
místnost	m ²	35.05
místnost	m ²	28.08
hala	m ²	12.53
místnost	m ²	13.21
koupelna s WC	m ²	4.31
Výměra 2. NP	m ²	165.73

VÝMĚRA CELKEM

m ²	413.55
----------------	---------------

Stáří budovy: 2011 - 1650 = 361 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	434 600.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (110 m ²)	Kč	1 237 170.00
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (212 m ²)	Kč	2 277 304.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (212 m ²)	Kč	2 277 304.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	6 226 378.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	9 526 358.34
Rok uvedení do provozu		1650
Plánovaná životnost roků		400
Opotřebení	%	85.00
Cena k roku 2011	Kč	1 428 953.75
Zaokrouhlení	Kč	46.25
Cena zaokrouhlená	Kč	1 429 000.00

1.2. Budova bez č.p. (bývalá stodola)

Budova je postavena na vlastní parcele č. St. 70.

Popis domu, provedení konstrukcí a vybavení:

Jedná se o dvoupodlažní, nepodsklepenou budovu, která situována ve dvorní části pozemku parc.č. St. 70 a v minulosti navazovala na objekt činžovního domu č.p. 626. V budově se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 5+1.

Objekt je založen na kamenných základech. Nosná konstrukce je zděná z cihel tl. 45 cm. Zateplení objektu je provedeno polystyrénem. Střecha je pultová s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.NP je pravděpodobně dřevěný trámový s podhledem. Schodiště do 2.NP je betonové. Fasádní omítky nejsou ke dni ocenění dokončeny. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované, v kuchyni a v hygienickém zařízení je proveden keramický obklad. Podlahy jsou z keramické dlažby, v ložnici a v obývacím pokoji jsou kryté koberci, v pokojích ve 2.NP jsou podlahy laminátové. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, dveře jsou dřevěné náplňové, vstupní dveře a dveře na terasu jsou prosklené.

Objekt bývalé stodoly je napojen veřejnou elektrickou, plynovodní, vodovodní a kanalizační sítí. Přípojky jsou nově napojené na jednotlivé uliční řády nacházející se v ulici Švédská. Vytápění zajišťuje plynový kotel s rozvody ÚT. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

V roce 2009 byla provedena celková rekonstrukce objektu – zateplení, výměna oken a dveří, rozvody kanalizace a vody, nový plynový kotel, podlahy, úprava vnitřních povrchů, vybavení koupelny, záchodu, kuchyně, úprava nádvoří domu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (77 m ²)	m ³	219.45
2.nadzemní podlaží (77 m ²)	m ³	210.21
Celkový obestavěný prostor	m³	429.66

Počet nadzemních podlaží: 2

Bytové prostory

1. NP.

předsín	m ²	4.76
chodba	m ²	4.32
WC	m ²	1.37
koupelna	m ²	10.67

kuchyň	m ²	22.66
spíž	m ²	1.54
pracovna	m ²	8.75
Výměra 1. NP.	m ²	54.07
2. NP		
obývací pokoj	m ²	34.50
ložnice	m ²	10.00
WC	m ²	1.92
pokoj	m ²	12.70
pokoj	m ²	5.10
Výměra 2. NP	m ²	64.22
VÝMĚRA CELKEM	m ²	118.29
Stáří budovy: 2011 - 1800 = 211 roků		
<u>Výpočet ceny</u>		
Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	120 505.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (77 m ²)	Kč	782 320.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (77 m ²)	Kč	761 530.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 664 355.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	2 546 463.15
Rok uvedení do provozu		1800
Plánovaná životnost roků		250
Opotřebení	%	25.00
Cena k roku 2011	Kč	1 909 847.36
Zaokrouhlení	Kč	-47.36
Cena zaokrouhlená	Kč	1 909 800.00
Rekapitulace		
1.1. Činžovní dům č.p. 626	Kč	1 429 000.00
1.2. Budova bez č.p. (bývalá stodola)	Kč	1 909 800.00
1. Budovy	Kč	3 338 800.00
Rekapitulace nákladových cen		
1. Budovy		
1. Budovy	Kč	3 338 800.00
Stavby celkem	Kč	3 338 800.00

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: Litovel

Katastrální území: Litovel

Vlastník stavby a pozemků:

Podhora Petr

Směrná cena pozemku 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 oceňovaný stavební pozemek, obdobné velikosti v rozmezí od 600 do 800 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 70	528	zastavěná plocha a nádvoří	budova č.p. 626

Výpočet ceny

Pozemek parc.č. St. 70

Výměra pozemku	m ²	528
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	700

Výchozí cena pozemku	Kč	369 600
-----------------------------	-----------	----------------

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 kancelářemi a správcí 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.

Činžovní dům č.p. 626

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **měšťanský dům s nebytovými prostory**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka srovnatelná s nabídkou**. Vzhledem k jejímu havarijnímu stavu a vybavení jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obtížně 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]	
Činžovní dům Šternberk, okr. Olomouc	Průměrný	450	2 880 000	2011
			6 400	
Činžovní dům Litovel, okr. Olomouc	Průměrný	290	1 800 000	2011
			6 209	
Činžovní dům Dolní Loučka u Uničova, okr. Olomouc	Zhoršený	300	1 610 000	2011
			5 367	
Činžovní dům Žerotín, okr. Olomouc	Zhoršený	500	1 800 000	2011
			3 600	
Činžovní dům Uničov, okr. Olomouc	Průměrný	420	4 020 000	2011
			9 642	

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 1 600 000 do 3 000 000 Kč, s ohledem na havarijní stav objektu a tím omezenou možnost jeho využití, vysoké náklady na celkovou rekonstrukci uvažují se srovnatelnou hodnotou oceňovaného činžovního domu pod dolní hranicí uvedeného rozmezí.

Budova bez č.p. (bývalá stodola)

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí **je poptávka srovnatelná s nabídkou**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití avšak s ohledem, že budova není zapsána v katastru nemovitostí a k malé výměře zahrady, 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]	
Rodinný dům, ul. Svatoplukova, Litovel, okr. Olomouc	Průměrný	150	1 300 000	2011
			8 640	
Rodinný dům, Ješov, okr. Olomouc	Průměrný	130	1 050 000	2011
			8 076	
Rodinný dům, Nová Ves u Litovle, okr. Olomouc	Průměrný	150	1 400 000	2011
			9 333	
Rodinný dům, Mezice, okr. Olomouc	Po částečné rekonstrukci	143	1 800 000	2011
			12 587	

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 1 200 000 do 1 600 000 Kč, s ohledem na skutečnost, že objekt není zapsán v katastru nemovitostí a k malé výměře pozemku zahrady uvažuji se srovnatelnou hodnotou oceňované budovy při dolní hranici uvedeného rozmezí.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu nemovitostí takto:

3 000 Kč/m² za užitné plochy v činžovním domě č.p. 626 (413 m²) 1 239 000 Kč

11 000 Kč/m² za obytné plochy v budově bez č.p. (bývalá stodola) (118m²) 1 298 000 Kč

tj. celkem 2 537 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek a jejich příslušenství ve výši 2 000 000 Kč ve prospěch Česká spořitelna, a.s.

Zástavní právo soudcovské ve výši 148 425 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Olomouc.

Zástavní právo soudcovské ve výši 169 000 Kč ve prospěch Andrey Jandové.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 1583 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 nevážnou 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 nemovitosti (pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 264/09-97 ze dne 21.6.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1583 pro k.ú. Litovel, obec Litovel, okr. Olomouc.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1583**, a to:

- budova č.p. 626 na pozemku parc.č. St. 70
- pozemek parc.č. St. 70, o výměře 528 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- budova nezapsaná na LV č. 1583 na pozemku parc.č. St. 70

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Činžovní dům č.p. 626	Kč	1 429 000
----------------------------	----	-----------

1.2. Budova bez č.p. (bývalá stodola)	Kč	1 909 800
---------------------------------------	----	-----------

1. Budovy	Kč	3 338 800
------------------	-----------	------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	3 338 800
------------------------------------	-----------	------------------

Pozemek parc.č. St. 70	Kč	370 000
-------------------------------	-----------	----------------

Celkem	Kč	3 708 800
---------------	-----------	------------------

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)	Kč	2 537 000
---	-----------	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. umístění nemovitostí v centrální části města Litovel v atraktivní lokalitě v těsné blízkosti centrálního náměstí, dobré dopravní napojení, provedenou rekonstrukci bývalé stodoly, avšak havarijní stavebně-technický stav činžovního domu a možnost jeho využití, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé, tedy tržní ceně, a to na částku (po zaokrouhlení)

2 500 000 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 270-3315/11 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 24.11.2011