

Znalecký posudek č. 251-3296/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 2821/6 v bytovém domě č.p. 2821 na pozemku parc.č. 3161/18 a spoluvlastnický podíl o velikosti 675/27987 na společných částech domu č.p. 1368 a 2821 a na pozemku parc.č. 3161/18.

Ulice: Kozlovská

Město: Přerov

Okres: Přerov

Katastrální území: Přerov

Sídlo katastr. úřadu v Přerově

č.p. 528

PSČ 750 02

Kraj: Olomoucký

Identifikační kód: 734713



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu a pozemku:

SJM Pluhař Jiří a Pluhařová Jarmila

Objednavatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 27.10.2011

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 12 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 27.10.2011

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitostí.....	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 868/10-116 ze dne 5.9.2011

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Situační plánec

Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 868/10-116 ze dne 5.9.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. **6588 a 11905** pro k.ú. Přerov, obec Přerov.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit bytovou jednotku č. 2821/6 v bytovém domě č.p. 2821 na pozemku parc.č. 3161/18 a spoluvlastnický podíl o velikosti 675/27987 na společných částech domu č.p. 1368 a 2821 a na pozemku parc.č. 3161/18.

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 4.10.2011 od 11.00 hod za přítomnosti povinného Jiřího Pluhaře.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Přerov, obec Přerov, list vlastnictví č. 6588, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 2.9.2011.

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Přerov, obec Přerov, list vlastnictví č. 11905, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 2.9.2011.

2. Situační podklady

Kopie katastrální mapy předmětného území ze dne 10.10.2011

3. Ostatní podklady

Informace zjištěné při místním šetření

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 4.10.2011

Prohlášení vlastníka budovy ze dne 28.6.2000

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

Oceňovaný bytový dům se nachází v centrální části města Přerov (46 240 obyvatel), v sídlištní zástavbě panelových domů při ulici Kozlovská. Veškerá občanská vybavenost a služby se nacházejí v docházkové vzdálenosti. Bytový dům je umístěn v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, autobusové zastávka MHD je ve vzdálenosti do 400 m, vlakové a autobusové nádraží pak ve vzdálenosti 2 km. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/55 spojující města Olomouc a Přerov je možné ve vzdálenosti 1 km, napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti 6,5 km. Parkování je možné na veřejných parkovištích před oceňovanou nemovitostí v omezeném rozsahu. V rámci města Přerov je dům z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky: 67,5 m²

Přístup k domu je z jižní a severní strany z veřejné komunikace.

Dům je napojen na veřejnou elektrickou, vodovodní a plynovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno centrálním zásobováním tepla. Budova je postavena na pozemku parc.č. 3161/18. K oceňované bytové jednotce přináležejí spoluvlastnický podíl o velikosti 675/27987 na společných částech domu č.p. 1368 a 2821 a na pozemku parc.č. 3161/18.

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. 2821/6

Obec: Přerov

Katastrální území: Přerov

Dům č.p. 1368 a 2821

Spoluvlastnický podíl na budově: 675/27987

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 67,5 m². Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC a lodžii. Příslušenství bytu tvoří sklepní prostory. Podlahy obytných místností jsou laminátové, plovoucí, v ostatních místnostech je provedena keramická dlažba. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, některé z nich jsou prosklené. Okna jsou orientovaná na jih a na sever. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované.

V letech 2007 a 2010 byla provedena rekonstrukce bytové jednotky – nová kuchyňská linka, nová koupelna a WC, úpravy vnitřních povrchů včetně podlah a podhledů, byly osazeny nové dveře a dřevěné zárubně.

Ke dni ocenění se bytová jednotka nachází ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou. Bytová jednotka je standardního vybavení. V kuchyni se nachází plynový sporák. V koupelně je sprchový kout, WC je geberitové. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu, kanalizaci a plyn. Vytápění je zajištěno centrálním zásobováním tepla. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 675/27987.

Plocha bytové jednotky: 67,5 m²

Popis obytného domu č.p. 1368 a 2821

Dle zjištěných informací byla budova kolaudována v 80. letech 20. století jako samostatně stojící obytný dům o dvou vchodech. Objekt je osmipodlažní, podsklepený v celém půdorysu. Objekt je panelové montované konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce tvoří železobetonové panely. Střecha domu je plochá, se střešní krytinou z asfaltových pásů (IPA). Fasádu tvoří kontaktní zateplovací systém. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je betonové s nášlapnou vrstvou z teraca. Dům se ke dni ocenění nachází v dobrém stavebně-technickém stavu.

V letech 2006 až 2008 proběhla revitalizace domu, bylo provedeno zateplení domu, byly osazeny nové vchodové dveře, proběhla výměna oken.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :

3.nadzemní podlaží

ložnice	m ²	12.00
obývací pokoj	m ²	20.70
pokoj	m ²	12.00
předsíň	m ²	10.30
koupelna	m ²	2.80
WC	m ²	1.00
kuchyň	m ²	8.70
Výměra celkem	m ²	<u>67.50</u>

Dispoziční řešení:**Technický stav budovy :****Rekonstrukce, modernizace:****Stáří budovy :****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	25 312.50
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	131 625.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	0.00
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	<u>900 652.50</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 057 590.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2011	Kč	1 618 112.70
Rok uvedení do provozu		1985
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	30.00
Cena k roku 2011	Kč	1 132 678.89
Zaokrouhlení	Kč	21.11
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>1 132 700.00</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

Obec: Přerov

Katastrální území: Přerov

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 300 do 500 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
3161/18	495	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemku celkem **m² 495.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	495.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400.00
Výchozí cena pozemku	Kč	198 000.00

Pozemek celkem	Kč	200 000.00
Spoluvlast. podíl o velikosti 675/27987 (po zaokrouhlení)	Kč	4 800.00

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 **nabídka vyšší, než je poptávka**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, způsobu využití a k jejímu technickému stavu, vybavení, 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 byt.jednotky	Velikosti bytů (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Byt ul. U Tenisu, Přerov	Dobry	3+1 (76)	1 215 000	2011
			15 986	
Byt ul. Jasínkova, Přerov	Dobry	3+1 (73)	1 180 000	2011
			16 164	
Byt ul. Boženy Němcové, Přerov	Dobry	3+1 (68)	1 170 000	2011
			17 206	
Byt ul. Sokolská, Přerov	Dobry	3+1 (77)	1 090 000	2011
			14 156	
Byt ul. Budovatelů, Přerov	Dobry	3+1 (68)	1 200 000	2011
			17 647	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě v centrální části 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 ve městě Přerov, bytové jednotky obdobné velikosti a v dobrém technickém stavu a vybavení v rozmezí od 15 do 18 tis. Kč za 1 m² užitné plochy, tj. od 1 100 000 do 1 300 000 Kč za bytovou jednotku.

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

18 000 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (67,5 m²)

tj. celkem 1 215 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 164 354,42 Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 11905 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 868/10-116 ze dne 5.9.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. **6588 a 11905** pro k.ú. Přerov, obec Přerov.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit bytovou jednotku č. 2821/6 v bytovém domě č.p. 2821 na pozemku parc.č. 3161/18 a spoluvlastnický podíl o velikosti 675/27987 na společných částech domu č.p. 1368 a 2821 a na pozemku parc.č. 3161/18.

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. 2821/6	Kč	1 132 700
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na společných částech domu a pozemku	Kč	1 132 700
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty	Kč	1 215 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě, dobré dopravní napojení a s ohledem na velmi dobrý stavebně-technický stav bytové jednotky, stanovuji obvyklou cenu oceňované bytové jednotky na částku ve výši:

1 200 000 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 251-3296/11 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 27.10.2011.