

ZNALECKÝ POSUDEK**č. 4.051 - 71 / 19**

o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č.451/4 v bytovém domě č.p.451, včetně spoluvlastnických podílů ve výši 4393/45974 na společných částech domu a na pozemcích parc.č.408/2, parc.č.408/3 dle LV 1426, LV 1411 + přídavné spoluvlastnictví – podíl 1/2 x 1/18 na parc.č.409/4 dle LV 1427, to vše obec Olomouc, kat. ú.Slavonín, 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

Účel posudku: Určení obvyklé ceny nemovitostí pro exekuční řízení č.097 EX 1107/15

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

Datum místního šetření: 14.-16.10.2019

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 16.10.2019

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., vyhl.č.457/2017 Sb.
a vyhl.č.188/2019 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 18.10.2019

Tento znalecký posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se ve 2 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 1426, 1411 obec Olomouc, kat.ú.Slavonín

A: Vlastník: Pašuth Josef ing., U Zahrádek 451, Olomouc

B: Nemovitosti:

Jednotka č.451/4 – byt, spoluvlastnický podíl na spol. částech domu a pozemcích – 4393/45974

Bytový dům č.p.451, parc.č.408/2 – 187 m2, parc.č.408/3 – 385 m2

B1: Jiná práva: bez zápisu

C: Omezení vlastnického práva: viz. LV

Přídavné spoluvlastnictví dle § 1223 NOZ: (podíl $1/2 \times 1/18 = 1/36$)

LV 1427 pro k.ú.Slavonín

A: Vlastník: SJM Pašuth Josef ing a Marie Surmová, Olomouc podíl 1/18

B: Nemovitosti: parc.č.409/4 – 325 m2 - zahrada

1.1.2. Kopie katastrální mapy

1.1.3. Výsledky místního šetření dne 14.-16.10.2019 bez účasti povinného

1.1.4. Vyhl.č.441/2013Sb,vyhl.č.188/2019Sb,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., CMSP

1.1.8. Info SÚ Olomouc, www.dibavod, KS č.V-13283/2019 – byt č.451/6

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

Znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka bytu č.451/4, znalec prováděl místní šetření ve dnech 14., 15., 16.10.2019, ale na zvonění a klepání na dveře bytu nikdo nereagoval, dle sdělení předsedkyně SVJ ing.Krátké a členky SVJ pí.Dohnalové povinný ing.Pašuth na zvonění a klepání neotvírá, v minulosti neotevřel ani Policii ČR ani HZS. Znalec provedl venkovní prohlídku domu a vnitřní prohlídku společných částí, dále provedl vnitřní prohlídku obdobného bytu 2+kk v podlaží 1.NP č.451/2 u Dohnalů, ing.Krátká znalci sdělila provedení a vybavení bytu č.451/6, který znalec použil v porovnávací metodě a cca popsala znalci byt č.451/4, dalšími podklady pro ocenění bylo Prohlášení vlastníka, všechny tyto info znalci umožnily provést ocenění s dostatečnou přesností a znalec považuje výsledky tohoto ZP za závazné. Dále uváděné provedení a vybavení bytu je předpokládáné.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.451/4, včetně spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu a na pozemcích, se všemi součástmi a příslušenstvím v obci Olomouc, v k.ú.Slavonín, na ul.U Zahradek při ul.Kyselovská + podíl 1/2 přidatného spoluvlastnictví – pozemku parc.č.409/4 s venkovním stáním. BD č.p.451 je zděný, 1-vchodový, 4 podlažní objekt, v 1.NP až 4.NP jsou bytové jednotky / 8 ks /, objekt napojen na veř.vodovod, plynovod, veř.kanalizaci, elektr.síť NN, 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 prodeji 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, snižena 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 pořídit 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, snižena 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, sniženo 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.

$C_v = Z / p \times 100 \%$ (tzv. věčná renta)

C_v - 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. Pozemky stavební, indexy - / § 2, § 3, § 4 /

2.5.1. Popis

parc. č. 408/2 – 187 m² – zast. plocha

parc. č. 408/3 – 385 m² – orná půda

celkem $V_p = 572 \text{ m}^2$ k bytu

parc.č.409/4 – 325 m^2 – zahrada – k přídatnému spoluvlastnictví

2.5.3. Určení I_t , I_p , ZCU

ZCU = 1.680,- Kč/ m^2

cena staveb. pozemků dle CMSP

5

$$I_t = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) = 1,0 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,05 \times (1 - 0,15) = 1,079 \quad \text{index trhu}$$

1.poptávka nižší nabídky	$P_1 = -0,05$
2.vlastnické vztahy – stavba součástí pozemku	$P_2 = 0$
3.změny v okolí – bez vlivu	$P_3 = 0$
4.vliv právních vztahů – ne	$P_4 = 0$
5.ostatní neuvedené – exekuční řízení	$P_5 = -0,10$
	$\sum P_i = -0,15$
6.povodňové riziko – ne	$P_6 = 1,00$
$P_7 = 1,10$, $P_8 = 1,10$, $P_9 = 1,05$	

11

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 1,00 \times (1 - 0) = 1,000 \quad \text{index polohy dle § 4 odst.1}$$

1.druh stavby – ČD nad 2 tis.obyvatel	$P_1 = 1,00$
2.převažující zástavba – bydlení	$P_2 = 0,04$
3.poloha pozemku v obci – okraj	$P_3 = -0,05$
4.inž. sítě – vše	$P_4 = 0$
5.občan. vybavenost – dostupná	$P_5 = 0$
6.dopravní dostupnost – kom. zpevněná	$P_6 = 0$
7.hromadná doprava – zastávka do 200 m	$P_7 = 0,01$
8.poloha pozemku komerční – ne	$P_8 = 0$
9.obyvateľstvo – nekonfliktní	$P_9 = 0$
10.nezaměstnanost – průměr	$P_{10} = 0$
11.vlivy ostatní – ne	$P_{11} = 0$
	$\sum P_i = 0$

2.5.4. Cena pozemků

<u>V_p výměra pozemků / m^2 /</u>	<u>ZCU / Kč/m^2 /</u>	<u>podíl</u>	<u>cena / Kč /</u>
572	1.680	4393/45974	91.823

325 1.680 1/36 15.166

Pozemky – podíly celkem 106.989,- Kč

2.6. Byt č.451/4 - / § 38 /

2.6.1. Popis

Oceňovaná bytová jednotka č.451/4 – 2+kk je umístěná v úrovni 2.NP, velikost bytu s příslušenstvím určena dle Prohlášení dle příl.č.1 vyhl.č.441/2013 Sb.

pokoj	8,00 m2	
pokoj + kk	24,95 m2	
koupelna	3,03 m2	
WC	0,85 m2	
spíž.skříň	0,40 m2	
sklep	2,00 m2	
<u>předsíň</u>	<u>7,10 m2</u>	
celkem	43,93 m2	dle Prohlášení

podlahová plocha PP - 43,93 m2 pro ocenění bytu č.451/4

Příslušenství budovy, které není stavebně jeho součástí - vodovod. přípojka, kanalizační přípojka, zp.plochy, op.zídka.

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	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	ne
pol.č.13. okna	plast
pol.č.14. povrchy podlah	dlažby, PVC, plovoučky
pol.č.15. vytápění	etážové plynové
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.	plast. potrubí
pol.č.20. vnitřní plynovod	zemní plyn
pol.č.21. ohřev vody	plyn,kotel kombi
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 = 34.782,- Kč/m³ -dle přílohy č.27, Tab.č.1 pro kraj Olomoucký, obec Olomouc
9

$$IV = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10} = (1 + 0) \times 1,00 \times 0,925 = 0,925$$

index vybavení dle příl.č.27, Tab.č.2

1.budova zděná	V1 = 0
2.kolárna	V2 = 0
3.příslušenství bez dopadu na cenu	V3 = 0
4.2.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 – etážové	V8 = 0
9.kriterium další – ne	<u>V9 = 0</u>
	$\sum V_i = 0$

10.stavebně-techn.stav - byt ve standardním stavu, V10 = 1,00

stáří 15 roků, $s = (1 - 0,005 \times 15) = 0,925$

$$ZCU = 34.782 \times 0,925 = 32.173,35 \text{ Kč/m}^3$$

2.6.3 Výpočet ceny bytu - CBp

$$CBp = PP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad \text{cena bytu porovnávací metodou}$$

$I_T = 1,079$ index trhu dle příl.č.3

$I_P = 1,000$ index polohy dle příl.č.3

podlahová plocha PP / m ² /	ZCU /Kč/m ² /	I_T	I_P	cena /Kč/
43,93	32.173,35	1,079	1,00	1.526.339

Cena bytu č.451/4

1.526.339,- Kč

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

2.7. Venkovní stání – 1/2

Na pozemku parc.č.409/4 je pro každý byt č.p.451 vybudováno venkovní stání pro osobní automobil s nezpevněným štěrkovým krytem. S ohledem na malý rozsah a podíl 1/2 ocením odborným odhadem.

Venkovní stání – podíl 1/2 celkem **10.000,- Kč**

2.8. Rekapitulace administrativních cen

pozemky – podíl	106.989,-
byt č.451/4	1.526.339,-
<u>venkovní stání – 1/2</u>	<u>10.000,-</u>

Administrativní cena bytu č.451/4 zaokr. **1.643.330,- Kč**

2.9. 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

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 1019

popis srovnávací jednotky	JCS	kr	kl	kv	ka	kz	KC	JCO
Byt Olomouc – Foerstrova – 2+1 – 54 m2, O.V., C, 4.NP/6, lodžie, balkon, plast.okna, vlýsky, A = 40%, nabídková cena jednotková JCS = á 37.018 Kč/m2	37.018	0,95	1,00	0,99	0,85	1,10	0,925	37.991

www.sreality.cz, ID: 1549721180

Byt Olomouc – Handkeho 2+kk – 55 m2, O.V., C, 5.NP/8, byt po rekonstrukci – nová linka + spotřebiče, nová koupelna, dlažby, obklady, plovoučky, obložky, plast.okna.žaluzie, balkon, sklep, A = 10%, nabídková cena JCS = á 43.272 Kč/m2,	43.272	0,95	0,95	0,99	1,03	1,10	1,065	38.578
---	--------	------	------	------	------	------	-------	--------

www.sreality.cz, ID: N 05482

Byt Olomouc – U zahrádek 46.018 1,00 1,00 0,98 1,10 1,10 1,185 38.807
 3+kk – 69,32 m², C, O.V, 3.NP/4, jedná se o byt č.451/6 v bytovém domě č.p.451,
 A = 10%, kupní cena jednotková JCS = á 46.018,- Kč/m², zdroj: KS č.V – 13283/2019

Porovnávací hodnota jednotková JCp = JCOpřům 38.458,- Kč/m²

Cp = JCp x PP = 38.458 x 43,93 m² = 1.689.489,- Kč

Porovnávací hodnota bytu č.637/44 zaokr. 1.690.000,- Kč

2.10. 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.

způsob ocenění _____ cena v Kč

administrativní cena 1.643.330,-

porovnávací hodnota 1.690.000,-

Obvyklá cena nemovitostí brutto 1.690.000,-

2.11. Hodnota závad spojených s nemovitostmi

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

Hodnota závad spojených s nemovitostmi celkem - 0,- Kč

2.12. 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

2.13. Hodnota výhod - práv spojených s nemovitostmi

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

Hodnota výhod – práv + 0,- Kč

2.14. Výsledná obvyklá cena nemovitých věcí

Obvyklá cena brutto	1.690.000,-
Hodnota závad	- 0,-
Hodnota věc. břemen	- 0,-
Hodnota výhod – práv	+ 0,-

Obvyklá cena nemovitostí zaokr. **1.690.000,- Kč**

slovy: Jeden milion šest set devadesát tisíc Kč

Obvyklá cena nemovitých věcí – bytu č.451/4,
včetně spol. podílů ve výši 4393/45974 na spol.
částech budovy č.p.451 a na pozemcích
parc.č.408/2, 408/3, + 1/2 x1/18 na parc.č.409/4,
se všemi součástmi a příslušenstvím dle LV 1426,
1411, 1427 pro k.ú.SLavonín, činí zaokr.

1.690.000,- Kč

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

V Olomouci dne 18.10.2019

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.4.051 - 71/19 znal. deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č.4.051 - 71/19.

V Olomouci dne 18.10.2019

ing. Ladislav Čech