

**ZNALECKÝ POSUDEK**

číslo 29/2013

**Odhad obvyklé ceny nemovitosti****(předmětu nedobrovolné dražby)**

<b>Předmět ocenění:</b>	10.3 Byt (spoluvlastnický podíl na budově)	Stávající
Číslo jednotky:	3071/77	
V budově č. p.:	3071	
Na pozemku parc. č.:	st.3589, st.3590, st.3591, st.3592, st.3593, st.3594, st.3595, st.3596	
Pozemky parc. č.:	st.3589, st.3590, st.3591, st.3592, st.3593, st.3594, st.3595, st.3596	
Ostatní stavby:		
Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy:	525 / 75416	na pozemku: 525 / 75416
Vlastník jednotky:	Lukáš Pořízek, Račice-Pístovice 111, 68305 Račice-Pístovice, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Lukáš Pořízek, Račice-Pístovice 111, 68305 Račice-Pístovice, 1 / 1	
Katastrální území:	Kroměříž	LV č.: 13018
Kraj:	Zlínský	Okres: Kroměříž
Obec:	Kroměříž	Část obce: Kroměříž
Ulice:	Spáčilova	Číslo orientační:

<b>Objednatel:</b>	pan Ing. Jan Mikloško EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ:25023217 U Pískovny 890/1 18200 Praha 8 - Kobylisy tel.: 800900490	
Stav ke dni / Prohlídka:	29.4.2013 / 29.4.2013	
<b>Obvyklá cena stávající:</b>	<b>630 000 Kč</b>	
<small>(cena dle stavu ke dni ocenění)</small>		
<b>Poznámka:</b>	Objednávka č.j.106/2013-D ze dne 8.4.2013 od firmy Eurodražby.CZ a.s.	
<b>Vypracoval:</b>	Ing. František Hás Měrovice nad Hanou 137 751 42 Měrovice nad Hanou	tel.: +420604529836 fax.: e-mail.: frhas@email.cz
<b>Datum:</b>	6.5.2013	
		..... podpis, příp. razítko
Tento odhad obsahuje 7 stran textu včetně 5 stran příloh.		

## SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ JEDNOTCE

**Jednotka: 10.3 Byt (spoluvlastnický podíl na budově)**

Kraj: **Zlínský**  
Katastrální území: **Kroměříž**

Obec, část obce: **Kroměříž**  
Ulice: **Spáčilova**

<b>jednotka</b>	<b>stávající stav</b>
typ:	2+1
podlaží:	3. NP
orientace	JZ
započitatelná plocha:	53 m <sup>2</sup>
plocha předzahrádek:	
garáže a garážová stání:	
opotřebení celkové:	50 %
rozestavěnost:	100 %
vytápění:	Dálkové (zdroj mimo budovu)
technický stav jednotky:	Neudržovaná - k částečné rekonstrukci
forma užívání:	Bydlení
rekonstrukce jedn. celk./dílní v roce:	
provedené dílní rek. jednotky:	
nemovitost je běžně užívána:	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne

<b>pozemky</b> (popis):	Stavební pozemek. Uvedené pozemky jsou rovinné a jsou zastavěny bytovým domem čp.3065 až čp.3072. Pozemky jsou přístupné z ulice Spáčilova, konkrétně z pozemku parc.č.257/1 (vlastník-Město Kroměříž, způsob využití-ostatní komunikace, druh pozemku-ostatní plocha) a jsou napojeny na všechny IS nacházející se v obci.
výměra pozemků celkem:	1 502 m <sup>2</sup>

<b>budova</b> / počet sekcí:	volně stojící	8
počet podlaží PP/NP	0	8
počet bytových/nebytových jednotek:	118	0
výtah:	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	
stručný popis budovy:	Paneová budova nepodsklepená se 7-mi NP a podkrovím.	
stáří původní / další životnost:	43	57
opotřebení / závady:	30 %	
stav stavby:	Dobře udržovaná	
typ konstrukce budovy:	Montovaná (panelová, betonová)	
rekonstrukce celková/dílní v roce:	/ 2 006	
provedené dílní rekonstrukce:	střecha, fasáda, zateplení, okna, dveře	

<b>omezení a rizika</b>		
rating rizika:	bez vlivu na OC	bez vlivu na OC
Rizika:	Záplavová oblast Ostatní finanční / právní omezení	<input type="checkbox"/> zahrnuto v obvyklé ceně <input type="checkbox"/> zahrnuto v obvyklé ceně
záplavové území / rok poškození:	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
pojištění proti povodni / záplavě:	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji <input type="checkbox"/> není nutné	<input checked="" type="checkbox"/> doporučuji <input type="checkbox"/> není nutné

<b>Okresní město</b>	Počet obyvatel:	28 971	Budova:volně stojící
<b>Poloha v obci:</b>	Širší centrum - sídlištní zástavba		
<b>Poloha vzhledem k užívání:</b>	<input type="checkbox"/> výborná	<input checked="" type="checkbox"/> dobrá	<input type="checkbox"/> neutrální
			<input type="checkbox"/> nevhodná
<b>Okolí nemovitosti:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
			<input type="checkbox"/> ostatní
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):</b>	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
<b>Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):</b>	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice / silnice I. třídy		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II. třídy
<b>Místopis:</b>	Kroměříž je okresní město, které má veškerou infrastrukturu odpovídající jeho významu. Je kulturním a vzdělávacím střediskem regionu a zdrojem pracovních příležitostí.		

**Rizika:**

Záplavová oblast

**Ostatní finanční / právní omezení**

Na LV č.13018 pro k.ú.Kroměříž ze dne 13.2.2013 zapsáno omezení vlastnického práva: zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji, rozhodnutí o úpadku.

<b>Popis / dispozice:</b>	Byt č.77 a velikosti 2+1 se nachází ve 3.NP panelového bytového domu čp.3071. Byt je v původním stavu, neudržovaný a v současné době neužíván. Zřejmě z důvodu neplacení spotřeby el. energie je v současné době demontován elektroměr k měření spotřeby bytu. Byt je napojen ústředním vytápěním a dodávkou teplé vody na CZT města Kroměříž.
---------------------------	--

**Konstrukce a vybavení**

Název	Popis	Název	Popis
1. Základy včetně zemních prací	deskové izolované	2. Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové
3. Stropy	železobetonové montované	4. Krov, střecha	dřevěný sbíjený
5. Krytiny střech	pozinkovaný nebo hliníkový plech	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky	8. Úprava vnějších povrchů	nástříky na bázi umělých hmot
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné dveře	12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová	14. Povrchy podlah	parkety + PVC
15. Vytápění	ústřední	16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	bleskosvod	18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, vana	24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání	26. Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

**Závady:** Demontován elektroměr k měření spotřeby elektřiny v bytě.

**Závady jednotky:** Byt je delší dobu neobýván a neudržován, zařízení bytu v původním stavu včetně umakartového bytového jádra. Při místním šetření byl ve dveřní zárubni vložen písemný doklad ze dne 5.3.2013 o demontáži elektroměru od dodavatelské firmy E-ON.

Seznam ploch jednotky	Užitná plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
kuchyň	11,90 m <sup>2</sup>	1,00	11,90 m <sup>2</sup>
pokoj	16,00 m <sup>2</sup>	1,00	16,00 m <sup>2</sup>
pokoj	11,80 m <sup>2</sup>	1,00	11,80 m <sup>2</sup>
chodba	5,80 m <sup>2</sup>	1,00	5,80 m <sup>2</sup>
koupelna	2,60 m <sup>2</sup>	1,00	2,60 m <sup>2</sup>
WC	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 m <sup>2</sup>
šatna	2,10 m <sup>2</sup>	1,00	2,10 m <sup>2</sup>
komora	1,30 m <sup>2</sup>	0,50	0,65 m <sup>2</sup>
balkon	2,20 m <sup>2</sup>	0,50	1,10 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>	<b>54,70 m<sup>2</sup></b>		<b>52,95 m<sup>2</sup></b>

<b>Vztah nemovitosti ke KN</b>			
Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:		<input checked="" type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:		<input checked="" type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne

<b>Porovnávací hodnota</b>								
Typ stavby	Užitná plocha m <sup>2</sup>	Lokalita / Popis			Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	
		Podlaží	Dispozice				Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>
<b>Oceňovaná jednotka</b>								
	52,95	3.NP		X	X	X	X	
<b>Srovnávané jednotky</b>								
Panel	57,00	2.NP	2+1	1 090 000	19 123	0,64	12 191	
ul. Spáčilova, Kroměříž								
Prodej bytu 2+1 na ulici Spáčilova v Kroměříži. Byt je v původním, ale velmi zachovalém stavu. Nová kuchyňská linka včetně myčky, nové el. rozvody. Dům je po revitalizaci, nové lodžie. V bytě zůstane většina zařízení.								
K1 Zdroj nabídky - Nabídka RK. 0,85								
K2 Velikost - 1,00								
K3 Lokalita - 1,00								
K4 Typ stavby - 1,00								
K5 Stáří - 1,00								
K6 Garáž - 1,00								
K7 Vybavení - Komplikované právní vztahy, bez elektroměru, neudržovaný. 0,75								
Panel.	54,00	3.NP	2+1	1 090 000	20 185	0,64	12 868	
ul. Spáčilova, Kroměříž								
Nabízíme prodej bytu v osobním vlastnictví, velikostní kategorie 2+1 v Kroměříži na ul. Spáčilova. V bytě nová kuchyňská linka, nové radiátory, komplet nová el. energie, nové omítky, plastová okna. Jádru původní. K dispozici velká lodžie a sklep. Dům je po celkové revitalizaci, vlastní plynová kotelna pro dům. V blízkosti domu veškerá občanská vybavenost.								
K1 Zdroj nabídky - Nabídka RK. 0,85								
K2 Velikost - 1,00								
K3 Lokalita - 1,00								
K4 Typ stavby - 1,00								
K5 Stáří - 1,00								
K6 Garáž - 1,00								
K7 Vybavení - Komplikované právní vztahy, bez elektroměru, neudržovaný 0,75								
Panel.	56,00	4.NP	2+1	950 000	16 964	0,64	10 815	
ul. Spáčilova, Kroměříž								
Nabízíme k prodeji pěkný byt 2+1, v osobním vlastnictví, s lodžii, ve čtvrtém patře o ploše 56m <sup>2</sup> (2). Dům prošel kompletní rekonstrukcí. Přímou v bytě je prostorná komora s vchodem z kuchyně. Bytové jádro je původní, což je výhoda pro úpravy dle vlastních představ. V přízemí bytového domu je vlastní kotelna a sklep. Jedná se o pěkné a klidné bydlení v blízkosti centra s veškerou občanskou vybaveností.								
K1 Zdroj nabídky - Nabídka RK. 0,85								
K2 Velikost - 1,00								
K3 Lokalita - 1,00								
K4 Typ stavby - 1,00								
K5 Stáří - 1,00								
K6 Garáž - 1,00								
K7 Vybavení - Komplikované právní vztahy, bez elektroměru, neudržovaný 0,75								
Stanovená jednotková cena						11 900 Kč/m <sup>2</sup>		
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						53 m <sup>2</sup>		
<b>Porovnávací hodnota</b>						<b>630 000 Kč</b>		



**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty**

U oceňovaného bytu se negativně promítají na jeho prodejnost komplikované právní vztahy z důvodu omezení vlastnického práva zapsaného na LV č.13018 pro k.ú.Kroměříž ze dne 13.2.2013, dále skutečnost, že v současné době je byt bez elektroměru, neudržovaný a delší dobu neobývaný.

**Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy**

Obvyklá cena:	630 000	Kč
Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0	Kč
Obvyklá cena předzahrádek:	0	Kč
Upravená obvyklá cena:	630 000	Kč
Započitatelná plocha:	53	m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započitatelné plochy:</b>	<b>11 898</b>	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>

**Podklady / přílohy**

počet stran A4 v příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13018 ze dne 13.2.2013.	3
Snímek katastrální mapy ze dne 27.4.2013.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1
Mapa oblasti.	1
Objednávka č.j.106/2013-D ze dne 8.4.2013 od firmy Eurodražby.CZ a.s.	1

**Zdůvodnění****obvyklé ceny:**  
(vč. komentáře ke  
kupní ceně)

Klady nemovitosti:

- byt o velikosti 2+1 ve 3.NP revitalizovaného bytového domu s výtahem
- v blízkosti bytového domu jsou parkovací plochy
- v blízkosti bytového domu je základní občanská vybavenost a do centra města Kroměříže je ca 500m

Zápory nemovitosti:

- byt je v původním stavu i s umakartovým bytovým jádrem
- komplikované právní vztahy, neboť na LV č.13018 pro kat. území Kroměříž ze dne 13.2.2013 je zapsáno omezení vlastnického práva v rozsahu: zástavní právo smluvní, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji
- v současné době je byt bez elektroměru, neudržovaný a delší dobu neobývaný

Stanovení obvyklé ceny:

S ohledem na klady a zápory oceňované nemovitosti a na porovnávací hodnotu stanovuji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši porovnávací hodnoty, t.j.630 000,-Kč.

Poznámka: Vlastník bytu se nezúčastnil místního šetření a znalec nebyl vpuštěn do bytu. Podklady znalec získal z vnější prohlídky objektu, od sousedky bydlící na poschodí a telefonicky od místního bytového družstva, které má dům ve správě.

**Znalecká  
doložka:****ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.5.1990, č.j.Spr.2224/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, strojů a strojního zařízení. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 29/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís.29/2013.

Otisk kulaté pečetě:

Podpis znalce:

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

