

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 3/4044/2013

NEMOVITOST:	Bytová jednotka č. 1192/11 s příslušenstvím v k.ú. Hulín
Katastrální údaje :	Kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Hulín, k.ú. Hulín
Adresa nemovitosti:	Družba 1192/11, 768 24 Hulín
Vlastník stavby:	Michal Randůšek, Osmek 276, 76821 Kvasice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Michal Randůšek, Osmek 276, 76821 Kvasice, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL :	DRAŽBY ČR a.s., IČO: 28145151
Adresa objednatele:	Riegrovo nám. 182, 767 01 Kroměříž

ZHOTOVITEL :	Ing. Aleš Vraník	
Adresa zhotovitele:	Velehradská 728, 767 01 Kroměříž	
IČ:	telefon:	e-mail:
DIČ:	fax:	

ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro účely dražby dobrovolné (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



OBVYKLÁ CENA	830 000 Kč	stávající stav
---------------------	-------------------	-----------------------

Datum místního šetření: 4.7.2013 Stav ke dni : 4.7.2013
Počet stran: 8 stran Počet příloh: 13 Počet vyhotovení: 2

V Kroměříži, dne 10.7.2013

Ing. Aleš Vraník

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně bytové jednotky č. 1192/11 v bytovém domě č.p. 1192 na pozemku parc. č. 2721/12, včetně spoluvlastnického podílu 608/21 896 na společných částech domu a pozemku, v souvislosti s dobrovolnou dražbou předmětného majetku.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 11129, Informace o jednotce č. 1192/11 ze dne 10.7.2013. Jako zdroj byl použit webový portál: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Kopie snímku katastrální mapy pro k.ú. Hulín ze dne 10.7.2013. Jako zdroj byl použit webový portál: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- Plán příslušné části obce s vyznačením polohy nemovitosti
- Kopie Prohlášení vlastníka jednotky č. 1192/11
- Fotodokumentace nemovitosti
- Nabídka prodeje obdobných bytů

Místopis

Město Hulín o rozloze 3214 ha, má 7149 obyvatel z toho 5094 obyvatel v produktivním věku. Hulín je křižovatkou silnic I. třídy (I/47) ve směru z Kroměříže, dále Holešov a (I/55) ze směru Otrokovice - Přerov, současně je i žel. uzlem situovaným na žel. koridoru Přerov - Břeclav. Komunikační obslužnost je v rámci obce, kraje i státu (D1) velmi dobrá. Město má také kompletní občanskou vybavenost a nabídku pracovních příležitostí. Další možnosti v bývalém okresním městě Kroměříž vzdáleném 6 km. V letech 2007 až 2009 ubylo v Hulíně 104 obyvatel, bylo dokončeno 41 bytů z toho 8 rodinných domů.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

širší centrum - sídlištní zástavba

Celkový popis

Konstrukce: montovaná (panelová, betonová)
Vytápění: dálkové (zdroj mimo budovu)
Dispozice jednotky: 3 + 1
Orientace jednotky: západ
Stavebně technický stav stavby: výborně udržovaná
Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná
Popis rekonstrukce stavby: V roce 2005 byla provedena termofasáda budovy, instalována nová střecha se zateplením kce, výměna oken a vstupních dveří. V roce 2007 osazeny nové stupačky.

Silné stránky

Bytový dům je v dobrém stavu, je po celkové revitalizaci.

Slabé stránky

Nejsou.

RIZIKA**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:**

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav jednotky neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání jednotky je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou**Ostatní rizika: nejsou****OCENĚNÍ****Výpočet hodnoty pozemků****Porovnávací metoda****Základní popis oceňovaných pozemků**

Jedná se o podíl ve výši 608/21896 na parc č.: st. 2721/12 zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek tvoří jednotný funkční celek s domem č.p. 1192.

Dům č.p. 1192 je přístupný z veřejné komunikace parc.č.: 2721/1 - vlastnictví Město Hulín.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ocenění podílu na pozemku je součástí ocenění bytové jednotky, samostatně není jeho cena vyčíslena.

Cena obdobných stavebních pozemků v oceňované lokalitě činí 500,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2721/12	381	500	608/21 896	5 290
Celková výměra pozemků:		381	Hodnota pozemků celkem:		5 290

Výpočet věcné hodnoty stavby

Oceňovaná nemovitost je situována v zastavěné části k.ú. Hulín, při zpevněné komunikaci ulice Družba. Jednotka č. 1192/11 je byt 3 + 1 s příslušenstvím v domě č.p. 1192 umístěná ve 3.NP výborně udržovaného osmi podlažního bytového domu s osobním výtahem. Jednotka je orientována směrem k západu.

Objekt byl postaven a uveden do užívání v roce 1975. K datu ocenění je tedy 38 let starý. Celková základní údržba bytového domu je prováděna průběžně, v roce 2005 proběhla rekonstrukce fasády včetně zateplení, výstavba nové sedlové střechy s valbami včetně zateplení krovu, výměna oken a vstupních dveří za nová plastová. V roce 2007 byly osazeny nové stupačky. Bytová jednotka je v původním stavu s klasickým vybavením původní panelové výstavby, je udržovaná, avšak vzhledem k požadavkům na současný standard bydlení vyžaduje modernizaci. Jedná se o nové podlahy, obnovení maleb, nátěr rozvodů ústředního vytápění a otopných těles, dále modernizaci zastaralého sociálního zařízení. Ke dni ocenění je bytová jednotka užívána bez závad a vzhledem k výše zmíněnému je stavebnětechnický stav bytové jednotky dobrý.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	14,30 m ²	1,00	14,30 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
pokoj	Obytné prostory	8,30 m ²	1,00	8,30 m ²
kuchyň	Obytné prostory	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,60 m ²	1,00	2,60 m ²
WC	Obytné prostory	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
chodba	Obytné prostory	8,70 m ²	1,00	8,70 m ²
lodžie nezasklená	Obytné prostory	4,15 m ²	0,50	2,07 m ²
sklep	Obytné prostory	1,90 m ²	0,50	0,95 m ²
Celková podlahová plocha		64,95 m²		61,93 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	panely betonové sendvičové s izolací
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	valbová
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech - nové r. 2005
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - nové r. 2005
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové vápenné omítky, přiznané spáry podhledu
8. Úprava vnějších povrchů	obnovena fasáda včetně zateplení - r. 2005
9. Vnitřní obklady	chybí
keramické	
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	dřevěné hladké, 3 x dveře vnitřní chybí
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem + žaluzie - nové r. 2005
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	ústřední dálkové, článkové litinové radiátory původní, stupačky

	původní
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, nové r. 2007
19. Vnitřní kanalizace	litinové
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	dálkový
22. Vybavení kuchyní	původní kuch. linka, běžný plyn sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	2 vestavěné skříně
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC - umakartové původní

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]	61,93	
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	18 600	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 151 805	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	38	
Další životnost	roků		
Opotřebení	%	35,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	748 670	

Výpočet porovnávací hodnoty

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodeích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z ceny získané následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena. Podklady pro výpočet (databáze cen prodeje bytů v obci Hulín) jsou uvedeny v příloze tohoto posudku. Výpočet je uveden v následujících tabulkách.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Balkon (lodžie) ano/ne	Podlaží	Parkoviště (vlastní) ano/ne	Jiné
Oceň. objekt	<i>Hulín, ul. Družba, č.p. 1192, bytová jednotka č. 1192/11</i>	61,93	ano	3.NP/8	ano veřejné	Stáří 38 roků, panelový dům s výtahem. Bytová jednotka v původním stavu s pravidelnou údržbou. V r. 2007 instalována thermofasáda, výstavba sedlové střechy s valbami, zateplení krovu, výměna oken a vstupních dveří za plastové. V roce 2007 osazeny nové stupačky. Celkový stav dobrý.
(1)	(2)	(3)	(4)	(4)	(4)	(5)
1	Hulín, Družba	59	ano	5.NP/6	ano	Panelový dům po revitalizaci (zateplení, střecha, stupačky, plastová okna). Bytová jednotka - podlahy dřevěné parkety a PVC, v udržovaném stavu. Stav dobrý
2	Hulín, Družba	63	ano	8.NP/8	ano	Panelový dům po revitalizaci. Byt má nová plastová okna jinak vše v původním stavu s pravidelnou údržbou. Stav dobrý
3	Hulín, Družba	65	ano	6.NP/8	ano	Panelový dům po revitalizaci. Byt prošel rozsáhlou rekonstrukcí (jádro, koupelna, podlahy, kuchyňská lina vč. spotřebičů, okna, rozvody el., vody, odpady, omítky). Stav výborný
4	Hulín	66	ano	1.NP/6	ano	Panelový dům po revitalizaci (zateplení, střecha, výtah, stupačky, vstupní i vnitřní schodiště). Byt po rekonstrukci r. 2008 (zděná koupelna, plastová okna, vlastní plynový kotel). Stav velmi dobrý
5	Hulín, Družba, byt se nachází ve stejném objektu jako oceňovaná nemovitost	61	ano	1.NP/8	ano	Oceňovaný byt se nachází ve stejném domě jako byt srovnávací. Byt je v původním stavu. Stav dobrý
6	Hulín, Višňovce	68	ano	4.NP/5	ano	Panelový dům po revitalizaci, s výtahem.. Dům se nachází v blízkosti vlakového nádraží. Byt s novými okny, s pravidelnou údržbou. Stav dobrý
7	Hulín, Družba	70	ano	7.NP/8	ano	Panelový dům po revitalizaci (zateplení, plastová okna). Byt v původním stavu s pravidelnou údržbou. Stav dobrý

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	$K1$ poloha	$K2$ velikost	$K3$ balkón, lodžie	$K4$ stav a vybavení	$K5$ patro	$K6$ možnost parkování	IO $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	795 000	0,95	755 250	1,00	0,95	1,00	1,02	1,00	1,00	0,97	778 608
2	900 000	0,95	855 000	1,00	1,02	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	855 000
3	1 200 000	0,95	1 140 000	1,00	1,05	1,00	1,24	1,00	1,00	1,30	876 923
4	1 050 000	0,95	997 500	1,00	1,07	1,00	1,15	1,00	1,00	1,23	810 976
5	840 000	0,95	798 000	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	814 286
6	1 050 000	0,95	997 500	0,98	1,10	1,00	1,05	1,00	1,00	1,13	882 743
7	999 000	0,95	949 050	1,00	1,13	1,00	1,02	1,00	1,00	1,15	825 261
Celkem průměr										Kč	834 828
Minimum										Kč	778 608
Maximum										Kč	882 743
Směrodatná výběrová odchylka										<i>s</i>	38 118
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - <i>s</i>	796 710
Pravděpodobná horní hranice										průměr + <i>s</i>	872 946
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného; lepší >1, horší <1)										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (kolikrát je u srovnávacího větší než u oceňovaného; větší >1, menší <1)										
K3	Koeficient úpravy na balkon nebo lodžii										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (srovnávací objekt cenově lepší: $K4 > 1$, horší < 1)										
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti - patro (srovnávací objekt cenově lepší: $K5 > 1$, horší: < 1)										
K6	Koeficient úpravy dle možnosti parkování (srovnávací objekt cenově lepší: $K6 > 1$, horší: < 1)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší											
<i>IO</i>	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Cena bytu 3+1 zjištěná porovnávacím způsobem je 834 828,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	834 830 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	748 670 Kč
Obvyklá cena	830 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	5 290 Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.17

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla stanovena především na základě „Porovnávací metody“ porovnáním s jinými obdobnými nemovitostmi (Bytové jednotky 3 + 1) v k.ú. Hulín. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

V Kroměříži 10.7.2013

Ing. Aleš Vraník
Velehradská 728
767 01 Kroměříž

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 21.8.1984, č.j.Spr. 3460/84, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3/4044/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4044.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 11129, Informace o jednotce č. 1192/11 ze dne 10.7.2013.	2
Kopie snímku katastrální mapy pro k.ú. Hulín ze dne 10.7.2013	1
Plán příslušné části obce s vyznačením polohy nemovitosti	1
Kopie Prohlášení vlastníka jednotky č. 1192/11	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Nabídka prodeje obdobných bytů	7

