

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

č. 432-026/2013

Nemovitost: **Bytová jednotka č. 1049/1 v obytném domě č.p. 1047, 1048, 1049 v k.ú. Dubňany**

Druh ocenění: **Obvyklá cena (porovnávací)**

Objednatel: **PROKONZULTA, a.s.
Křenová 26
602 00 Brno**

Účel ocenění: **Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely insolvenčního řízení**

Ocenění je provedeno ke dni: **17.10.2013**

Ocenění obsahuje **7** stran textu a přílohy a předává se ve **2** vyhotoveních (1x v tištěné podobě a 1x v elektronické podobě ve formátu PDF)

V Hodoníně **21.10.2013**

Vypracovali:
Radek Jelínek
Ing. Zdeněk Vyskočil

A. Situace

1. Prohlídka a zaměření skutečného stavu nemovitosti bylo provedeno odhadcem dne 17.10.2013 za účasti paní Kroupové.
2. Podklady pro vypracování ocenění:
 - vlastní zaměření nemovitosti
 - údaje sdělené objednavatelkou posudku
 - údaje z nahlížení do KN o jednotce č.1049/1 ze dne 17.10.2013
 - kopie katastrální mapy
 - Kupní smlouva V-4745/2005-706 ze dne 19.10.2005, s právními účinky vkladu ke dni 3.11.2005
 - vlastní databáze prodaných nemovitostí

B. Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje:
 - vlastník nemovitosti je:

**Dagmar Kroupová
(805116/4308)
Palackého 1049
696 03 Dubňany**

2. Dokumentace a skutečnost:
Projektová dokumentace nebyla předložena, bylo použito vlastní zaměření.

3. Účel a způsob ocenění:
Stanovená obvyklá cena je podle této analýzy zpětně dosažitelná při převodu vlastnického práva k nemovitosti za podmínek platných v době jejího zpracování.
Základem hodnoty v tomto odhadu je objektivní obvyklá cena. Tato objektivní obvyklá cena je definována v souladu s evropským sdružením odhadců TEGoVA jako finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění.

Způsob ocenění je proveden zjištěním porovnávací hodnoty.

OBECNÉ PŘEDPOKLADY STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Ocenění je zpracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předkládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné a že vlastnictví je pravé a čisté od všech jiných zadržovacích práv, služebností, kromě uvedených objednatelem ocenění.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý nebo částí tohoto ocenění jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
6. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění, od kteréhokoliv úřadu nebo soukromé osoby či organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v tomto znaleckém posudku.
7. Odhadnutá hodnota je dána pro finanční strukturu, platnou v souladu s datem tohoto ocenění.

Rizika nemovitosti, věcná břemena:

Dle nahlížení do KN ze dne 17.10.2013 je na LV č. 4166 v části C zapsáno:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo smluvní

Obvyklá cena je stanovena bez ohledu na tyto skutečnosti.

Silné stránky nemovitosti:

- dům i byt jsou po nedávné rekonstrukci
- dobré parkování v místě

Slabé stránky:

- slabá poptávka po koupi bytů v současné době

Budoucí vývoj:

Vzhledem k vyvíjející se situaci na trhu s nemovitostmi v daném regionu je u tohoto typu nemovitosti nepravděpodobný pokles ceny. Za normálních okolností při kontinuálním vývoji trhu lze předpokládat buď stagnaci nebo mírný pokles ceny.

4. Všeobecný popis:

Předmětem ocenění je **bytová jednotka č. 1049/1** v obytném domě č.p. 1047, 1048, 1049 (ul. Palackého) na pozemcích **parc.č. 1980, 1981 a 1982 v k.ú. Dubňany**. Vlastnický podíl na společných prostorách, společných konstrukcích domu a na pozemcích je ve výši **700/11660**. Nemovitost je situována v okrajové části města na ulici „Palackého“. Okolní zástavba je tvořena převážně obdobnými obytnými domy a občanskou vybaveností. Jedná se o vhodné místo k bydlení. Docházkové vzdálenosti vzhledem k centru města jsou v místě velmi dobré.

Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynu a nemovitost je na tyto sítě napojena.

Město Dubňany má 6.474 obyvatel. Ve městě je městský úřad, první a druhý stupeň základní školy, základní síť obchodů, základní lékařská péče, pošta. V obci je dobré autobusové spojení do Hodonína a Kyjova. Vzdálenost do Hodonína je 8 km.

5. Popis objektů nemovitosti:

Obytný dům č.p. 1047, 1048, 1049

Jedná se o samostatně stojící dům. Stavba je podsklepená se třemi nadzemními podlažími. Střecha je dřevěná sedlová, krytá taškovou krytinou. Svislé nosné konstrukce jsou vyzdívané tradiční technologií z plných pálených cihel v tl. 45 cm. Stropy jsou nad suterénem železobetonové monolitické, v nadzemních patrech jsou patrně dřevěné trámové s podhledem. Schodiště je dvouramenné železobetonové, montované, se stupni s povrchem z terasa. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnější úprava obvodových stěn je tvořena povrchovou úpravou na zateplení. Sklepní boxy jsou laťové nebo zděné.

Jsou provedeny klempířské prvky a bleskosvod, rozvody světelné a motorové elektroinstalace, rozvody studené a požární vody s hydranty na chodbách. Vytápění i rozvod teplé vody je v bytech samostatné. V domě jsou dále rozvody kabelové televize a domácí vrátný. V domě není osobní výtah. Elektroměry jsou na podestách. Plynoměry jsou v suterénu. Vodoměry na studenou vodu jsou v instalačních šachtách.

Dispoziční řešení domu:

Jedná se o samostatně stojící dům se třemi vchody. Ve vchodě 1047 jsou 4 byty, ve vchodech 1048 a 1049 je 6 bytů. V suterénu jsou společné prostory (kolárny) a dva skladové boxy k jednotlivým bytům.

Popis bytové jednotky č. 1049/1

Jedná se o byt 3+1 umístěný v 1.NP vlevo od schodiště. Instalační jádro je vyzdívané. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné hladké plné nebo prosklené. Podlaha v jedné obytné místnosti plovoucí z dřevěných lamel, ve druhé jsou parkety, ve třetí je koberec, v příslušenství je keramická dlažba.

V kuchyňském koutě jsou keramické obklady stěn kolem kuchyňské linky a sporáku, sporák je elektrický, je zde odsávač par. V koupelně společné s WC je obložená vana, WC mísa, umyvadlo, plynové topidlo, plynový bojler sloužící jako zdroj teplé vody, keramické obklady stěn a keramická dlažba.

V bytě jsou provedeny rozvody studené a teplé vody. Vytápění je lokální plynovými topidly WAV.

Dispoziční řešení:

V bytě je spojovací chodba ve tvaru L, ve které je umístěn kuchyňský kout. Z chodby je dále vstup do koupelny s WC a do tří obytných místností. Z jedné obytné místnosti je francouzskými dveřmi vstup na balkon. V suterénu náleží k bytu dvě skladové místnosti.

Výpočet podlahové plochy

Místnost	Rozměry [m]	Podlahová plocha [m ²]
Pokoj 1	4,19 x 4,13	17,30
Pokoj 2	3,46 x 4,24	14,67
Pokoj 3	4,17 x 2,46	10,26
Chodba + kuchyňský kout	3,70 x 1,18 + 3,04 x 1,58 + 0,95 x 1,34	10,44
Koupelna s WC	2,82 x 1,62 – 0,80 x 1,52 – 1,01 x 0,37	2,98
Sklep 1	2,52 x 2,88	7,26
Sklep 2	2,27 x 2,58	5,86
Balkon (nezapočítává se)	2,61 x 1,21	3,16
Součet		68,77

Charakter stavby je bytový dům netypový.

Dům byl dán do užívání dle sdělení vlastníka v 50. letech minulého století. Na domě bylo v roce 2007 provedeno celkové zateplení fasády, nová krytina, rozvody. V bytě byla v roce 2005 provedena rekonstrukce, v rámci které byly vyměněny okna, z kuchyně zřízena obytná místnost, kuchyňský kout byl proveden na chodbě, byla provedena koupelna s WC, povrchy podlah, vnitřní rozvody, opravy omítek. Údržba stavby je běžná. Neprojevují se zde žádné závady nebo poruchy.

Pozemky

Pozemek parc. č. 1980	zastavěná plocha a nádvoří	161 m ²
Pozemek parc. č. 1981	zastavěná plocha a nádvoří	177 m ²
Pozemek parc. č. 1982	zastavěná plocha a nádvoří	179 m ²
Celkem		517 m²

Vlastnický podíl na pozemcích: 700/11660

Pozemky jsou rovinné. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynu. Přístup k pozemkům je po zpevněné komunikaci.

C. OCENĚNÍ

METODA POROVNÁVACÍ

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí a za použití vlastní databáze. S přihlédnutím k umístění oceňované nemovitosti, jejímu technickému stavu a způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.

Podle vlastní databáze byly zobchodovány tyto nemovitosti:

- Byt v k.ú. Hodonín, Hornická

Jedná se o byt 2 + 1 v obytném zděném domě, konstrukční a materiálové řešení i vybavení jsou standardní, součástí nemovitosti je i podíl na zastavěném pozemku, podlahová plocha je 55,80 m², opotřebení stavby odhaduji na 40%.

- Datum realizace: 4/2013
- Realizační cena: 700.000,- Kč

Byt má stejné situování, je ale menší a má původní vybavení.

- Byt v k.ú. Dubňany, Hornická

Jedná se o byt 3 + 1 v obytném zděném domě, konstrukční a materiálové řešení i vybavení jsou standardní, součástí nemovitosti je i podíl na zastavěném pozemku, podlahová plocha je 66,50 m², opotřebení stavby odhaduji na 35%.

- Datum realizace: 1/2013
- Realizační cena: 880.000,- Kč

Byt má stejné situování, velikost i technický stav.

- Byt v k.ú. Dubňany, Hornická

Jedná se o byt 3 + 1 v obytném zděném domě, konstrukční a materiálové řešení a vybavení jsou standardní, součástí nemovitosti je i podíl na zastavěném pozemku, podlahová plocha je 65,50 m², opotřebení odhaduji na 30 %.

- Datum realizace: 1/2013
- Realizační cena: 920.000,- Kč

Byt má stejné situování i velikost, je po celkové nedávné rekonstrukci.

- Byt v k.ú. Dubňany, Hornická

Jedná se o byt 3 + 1 v obytném zděném domě, konstrukční a materiálové řešení i vybavení jsou standardní, součástí nemovitosti je i podíl na zastavěném pozemku, podlahová plocha je 63,80 m², opotřebení stavby odhaduji na 30%.

- Datum realizace: 5/2013
- Realizační cena: 900.000,- Kč

Byt má stejné situování i velikost, je po celkové nedávné rekonstrukci.

Porovnáním známých kupních cen uvedených obdobných nemovitostí s oceňovanou nemovitostí a s přihlédnutím k poloze oceňované nemovitosti, jejímu stáří a celkovému stavu a zvláště pak vzhledem k segmentu, který tento typ nemovitostí na trhu zaujímá odhaduji pravděpodobně dosažitelnou prodejní cenu stavby s příslušenstvím na

850.000,00 Kč

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Posouzením výsledku provedeného ocenění a s přihlédnutím k situaci na trhu s nemovitostmi v daném místě a okolním regionu v současné době lze považovat za obvyklou cenu oceňované nemovitosti:

850.000,00 Kč

Obvyklá cena oceňované nemovitosti ke dni ocenění

je odhadnuta částkou

850.000,00 Kč

Slovy: osmsetpadesáttisíc Kč

Poznámka:

Na trhu s nemovitostmi existuje cenový vývoj, který lze s jistou pravděpodobností v současné době předvídat jen po určitou dobu. Vzhledem k současnému vývoji a pohybu cen je nutno obvyklou cenu verifikovat nejpozději za 6 měsíců od doby ocenění.

Upozornění:

Nemovitost je obchodovatelná v odhadnuté hodnotě za předpokladu jejího předchozího vystěhování.

V Hodoníně 21.10.2013

Ing. Zdeněk Vyskočil
jednatel ZNALECKÉHO ÚSTAVU