

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3044-3.84/16

obvyklé ceně uživatelských práv a povinností k bytové jednotce v družstevním vlastnictví č. 1456/18 obsažené v obytné budově čp. 1451 - 1456 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 2686/24 - 2686/28 v k.ú. Prostějov, okres Prostějov

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník Hodulákovi
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny
uživatelských práv a povinností k bytové jednotce v
družstevním vlastnictví č. 1456/18 umístěné v
obytném domě čp. 1451 - 1456 na pozemkových
parcelách zast. plochy p.č. 2686/24 - 2686/28 v k.ú.
Prostějov, okres Prostějov za účelem insolvenčního
řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 10.9.2016 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 6 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.9.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu užívatelských práv a povinností k bytové jednotce v družstevním vlastnictví č. 1456/18 obsažené v obytné budově čp. 1451-1456 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 2686/24 - 2686/28 v k.ú. Prostějov, okres Prostějov

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	užívatelská práva a povinnosti k bytové jednotce v družstevním vlastnictví č. 1456/18 obsažená v obytném domě čp. 1451-1456 na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 2686/24 - 2686/28 v k.ú. Prostějov, okres Prostějov
Adresa předmětu ocenění:	Dobrovského 1451-1456/8-16 796 01 Prostějov
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Prostějov
Obec:	Prostějov
Katastrální území:	Prostějov
Počet obyvatel:	44 094

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.9.2016 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informace z Nahlížení do KN KÚ Prostějov ke dni 12.9.2016 pro k.ú. Prostějov, LV 6650
- kopie katastrální mapy k.ú. Prostějov v oblasti oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 1456 a bytové jednotky č. 1456/18, která byla zpřístupněna insolvenčním dlužníkem
- pořízená fotodokumentace obytného domu a interiéru bytové jednotky
- výpočet koeficientu vybavení bytové jednotky č. 1456/18, Dobrovského 16
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

- Bytové Družstvo Dobrovského Prostějov, Dobrovského 1453/12, Prostějov jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění užívatelských práv a povinností k bytové jednotce v družstevním vlastnictví předložil objednatel posudku jen požadavek objednatele posudku. Veškeré dostupné informace o bytové jednotce, obytném domě a pozemkových parcelách zastavěné plochy byly získány prohlídkou obytného domu čp. 1456 a bytové jednotky č. 1456/18. Bytová jednotka byla zpřístupněna insolvenčním dlužníkem. Insolvenční dlužník v bytové jednotce bydlí s rodinou, prohlídka byla provedena po předchozí dohodě s insolvenčním dlužníkem. Stáří obytného domu bylo získáno na základě jeho prohlídky a z informace představenstva bytového družstva. Obytný dům se v interiéru nachází v původním stavu, v posledním období byla provedena revitalizace obvodového pláště, výměna oken 2006, vstupních ocelových dveří s prosklením, zateplení obvodového pláště se strukturovanou omítkou, zastřešení nízkou sedlovou střechou s plechovou trapezovou krytinou,

klempířské konstrukce, zábradlí lodžii, vše v roce 2008-2009.

Jde o obytný dům jako součást sídlištní výstavby stejných obytných domů panelové montované výstavby v v jižní části města poblíž příjezdové komunikace od Vyškova. Sídlíště bylo postaveno v na rozhraní 70. a 80. let. min století, stáří domu od roku 1982 tedy 34 let.

V bytové jednotce č. 1456/18 byla provedena výměna oken za plastová a dále jen drobné lokální úpravy kuchyně, v soc. vybavenosti zař. předměty, lodžie opravena spolu s revitalizací obvodového pláště domu.

Pozemkové parcely zast. plochy jsou plošně jen pod zastavěnými plochami domů a tvoří s nimi jeden pozemkový útvar. Obytný dům je složen z pěti bytových sekcí - domů s čísly popisnými a s jednotlivými pozemkovými parcelami zastavěné plochy tvoří jednotný funkční vlastnický celek ve vlastnictví Bytového Družstva Dobrovského Prostějov. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu i interiéru bytové jednotky- viz. příloha posudku.

Bylo zjištěno, že bytová jednotka č. 1456/18 je obsažena v obytné budově postavené jako řadové koncové o pěti stejných obytných sekcí panelových montovaných typových domů mezi stejnými nebo podobnými obytnými domy sídlištní výstavby. Obytný dům je přístupný z vlastního sídlištního chodníku vedoucího podél ulice Dobrovského. Okolí domu je sídlištní zeleň na pozemku cizího vlastníka, dvorní stranou dům sousedí s areálem družstevní chráněné dílny, ze vstupní strany pak se školou a sídlištní vybaveností. Omezené parkování možné na přilehlých ulicích sídlíště.

Obytný dům je podsklepen. Tam umístěny sklípky bytů, domovní zázemí a napojení na inž. sítě a média. V nadzemních podlažích jen bytové jednotky, přízemí se vstupem z chodníku, vstup do domu ze zadní strany po předložených betonových schodech. Dům má mimo podzemní podlaží dále 8 nadzemních podlaží tj. přízemí a 7 pater. Zastřešení domu je novou nízkou sedlovou střechou s plechovou profilovou krytinou s průmyslovou povrchovou úpravou, klempířské konstrukce úplné. Okna na domě vyměněná plastová /r. 2006/. Venkovní omítky zateplené se strukturovanou omítkou ve vícebarevném provedení, sokl domu s kamenivem v pryskyřici. Na přední fasádě svislý pruh lodžii přístupných ze schodů domu, na dvorní fasádě zdvojené svislé pruhy lodžiích s mírně předsazeným zábradlím z ocel. profilů a svislou dřevěnou výplní. Vstupní dveře do domu z obou stran ocelové prosklené, ze štítu do podzemního podlaží plně ocelové. Výtah v domě instalován v ocelové výtahové šachtě. Výtah po rekonstrukci z roku 2008. Dům se v interiéru stavebně nachází v původním stavebně technickém stavu - schody dvouramenné teraccové, na chodbách a ve vstupu teracco dlažby. Vstupní dveře do bytů hladké do ocelových zárubní. Byt insolvenčního dlužníka již zmiňován.

Dům je postaven montovanou panelovou prefabrikovanou konstrukcí, stropy rovné nespalné, schody jsou dvouramenné betonové prefabrikované teraccové. Dveře do bytů hladké do ocelových zárubní. V domě běžné vnitřní štukové omítky. Dům je plně napojen na inž. sítě. Vytápění domu je ústřední centrální vč. ohřevu TUV. Do vlastnictví bytového družstva patří i pozemkové parcely zast. plochy na níž jsou obytné domy postaveny. V okolí domu stejné obytné domy vytvářející spolu nádvoří zeleně. Mimo sídlištní vybavenost ostatní v centru města.

Bytová jednotka č. 1456/18 je jak již uvedeno umístěna v obytném domě postaveném jako součást hromadné výstavby stejných obytných domů sídlištní výstavby /již dříve/. Bývalé okresní město Prostějov položeno na rychlostní komunikaci R 46 spojující Vyškov s Olomoucí. V okolí větší místa Kostelec na Hané, Plumlov, Tovačov. Město napojeno na okolí i po železnici.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Uživatelská práva a povinnosti k bytové jednotce č. 1456/18

Nález:

Jde o ocenění uživatelských práv a povinností k bytové jednotce č. 1456/18 o velikosti 2+1 umístěné v VII. NP - 6. patře obytného domu. Bytová jednotka je běžně užívána insolvenčním dlužníkem s rodinou. Bytová jednotka obsahuje vstupní předsíň s PVC, vstupní dveře hladké do ocel. zárubně bez bezp. zařízení, zevnitř odhlučněno koženkou, vestavěný nábytek. Z chodby přístupná koupelna a záchod umístěné v montovaném bytovém jádru, které je průchozí za kuchyní. Koupelna s plechovou vanou, umyvadlo, bez keramického obkladu, keramická dlažba. Stěny opatřeny strukturovanou omítkou. Záchod s WC mísou kombi, obloženo deskami na bázi dřeva, plovoucí plastová podlaha. Kuchyně s kuch. nábytkem se dřezem, digestoř /vybavení nemusí být ponecháno jako ostatní nábytek/, sporák plynový s ele. troubou, keramický obklad, PVC. Komora s PVC. Pokoje bytu s PVC. Z obývacího pokoje vstup na lodžii s keramickou dlažbou, zábradlí již popsáno. Okna plastová. Vnitřní dveře hladké bílé ev. prosklené do ocel. zárubně. Vytápění je ústřední dálkové vč. TUV. Sklepní kóje v podzemním podlaží. Orientace oken na jižní a severní stranu. V době prohlídky jak již uvedeno byt užíván k bydlení. Byt byl zpřístupněn insolvenčním dlužníkem.

Výměra:

Podlahová plocha bytové jednotky byla zaměřena laserovým měřidlem, geodetické podklady nejsou k dispozici /prohlášení vlastníka/, tedy následovně:

- vstupní chodba	6,14 m ²
- záchod	0,78 m ²
- koupelna	2,50 m ²
- kuchyně	11,98 m ²
- komora	2,75 m ²
- obývací pokoj	14,54 m ²
pokoj	16,06 m ²
celkem	54,75 m ²

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda - zdůvodnění

Výpočet:

Obvyklá cena uživatelských práv a povinností k předmětné družstevní bytové jednotce č. 1456/18 bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase, pro výpočet bylo zajištěno dostatečné množství porovnávacích informací.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky v panelové výstavbě v družstevním vlastnictví o velikosti 2+1 a 2+k.k. v rozmezí od 50 - do 65 m² podlahové plochy. V dané lokalitě města Prostějov bylo shledáno celkem 10 nabídek prodeje porovnatelných bytových jednotek, dále

se proto okruh hledání nerozšířil do okolí města. Nutno tedy konstatovat, že počet srovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je na dostatečném množství. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 0,940 mil do 1,590 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

umístění bytu	výměra m ²	cenová nabídka tis. Kč	cena za 1m ² užitné plochy Kč/m ²
Prostějov	58	1.050	18.100
„-“	58	940	16.210
Dvořákova	65	1.190	18.300
Prostějov	50	949	18.980
Šárka	50	1.090	21.800
Tylova	64	1.165	18.200
sídl. E. Beneše	56	1.000	17.860
sídl. Svobody	60	1.590	26.500
Moravská	55	1.190	21.640
J. Zrzavého	50	1.025	20.500

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu na trhu s nemovitými věcmi dovolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace/ viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytu je 19.810,- Kč/m².

Tato cena se pak upraví směrem dolů o cca 10 % /bytová jednotka se nachází v užitelném stavu/. Jelikož jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodeji bytových jednotek, které lze po uskutečnění prodeji jen nesnadno zjistit, dále je nutno uvažovat s náklady na provize realitním zprostředkovatelům, administrativní poplatky, právní služby, daně a konečně i smluvní ujednání stran /celostátní sledování rozdílů v cenách v nabídkách a realizovaných cenách bytových jednotek je cca 23%/.

Potom:

$$19.810,- \text{ Kč/m}^2 * /1,0 - 0,10/ = 17.829,- \text{ Kč/m}^2.$$

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky potom bude:

$$54,75 \text{ m}^2 * 17.829,- \text{ Kč/m}^2 = 976.138,- \text{ Kč}.$$

Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných bytů /i z fotodokumentace/ jde o byty jejichž vybavenost je na standardní úrovni. Oceňovaná bytová jednotka těchto parametrů zásadně nedosahuje. Proto bude při konečném posouzení výpočtu obvyklé ceny této bytové jednotky přistoupeno k úpravě ceny z tohoto důvodu stanoveným koeficientem vybavenosti ve výši 0,882 /viz. příloha/.

Potom obvyklá cena bytové jednotky:

$$976.138,- \text{ Kč} * 0,882 = 860.954,- \text{ Kč}.$$

Dále se v tomto případě ocenění bude ještě uvažovat s náklady na převod bytové jednotky do

osobního vlastnictví z družstevního majetku. Tento budoucí převod se ocení předpokládanou částkou 10.000,- Kč a jde o náklady na vypracování prohlášení vlastníka, právní služby, poplatky za správní úkony atd. Obvyklá cena užívatelských práv a povinností k družstevní bytové jednotce č. 1456/18 potom bude

850.953,- Kč

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník - manželé Hodulákoví jsou jediným vlastníkem oceňovaných užívatelských práv a povinností k družstevní bytové jednotce č. 1456/18 obsažená v obytném domě čp. 1451-1456 na pozemkových parcelách p.č. 2686/24 - 2686/28 v k.ú. Prostějov. Proto nebude obvyklá cena užívatelských práv a povinností k bytové jednotce z tohoto důvodu optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o bytové jednotce č. 1456/18 je možno konstatovat, že na užívatelská práva a povinnosti k družstevní bytové jednotce č. 1456/18 obsažená v obytném domě čp. 1451 - 1456 na pozemkových parcelách p.č. 2686/24 - 2686/28 v k.ú. Prostějov, okres Prostějov není možno zjistit zda jsou mimo toto insolvenční řízení uvalena další zástavní práva či právní závady.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možné dosažitelná obvyklá cena užívatelských práv a povinností k družstevní bytové jednotce č. 1456/18 obsažené v obytné budově čp. 1451-1456 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 2686/24 - 2686/28 v k.ú. Prostějov, okres Prostějov byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

850.000,- Kč.

tj. slovy: osmsetpadesát tisíc korun českých

Seznam příloh

- informační mapa položení města Prostějov s vyznačením lokality umístění bytové jednotky /obytného domu/
- kopie katastrální mapy k.ú. Prostějov v lokalitě obytného domu čp. 1451-1456 v M 1:1000
- výpočet koeficientu vybavení byt. jednotky č. 1456/18
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ obytný dům čp. 1451-1456 - ze vstupní uliční strany
- 2/ -„- - ze zadní dvorní strany
- 3/ byt. č. 1456/18 - kuchyně
- 4/ -„- - obývací pokoj
- 5/ -„- - pokoj
- 6/ -„- - koupelna
- 7/ -„- - záchod

V Praze 12.9.2016

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



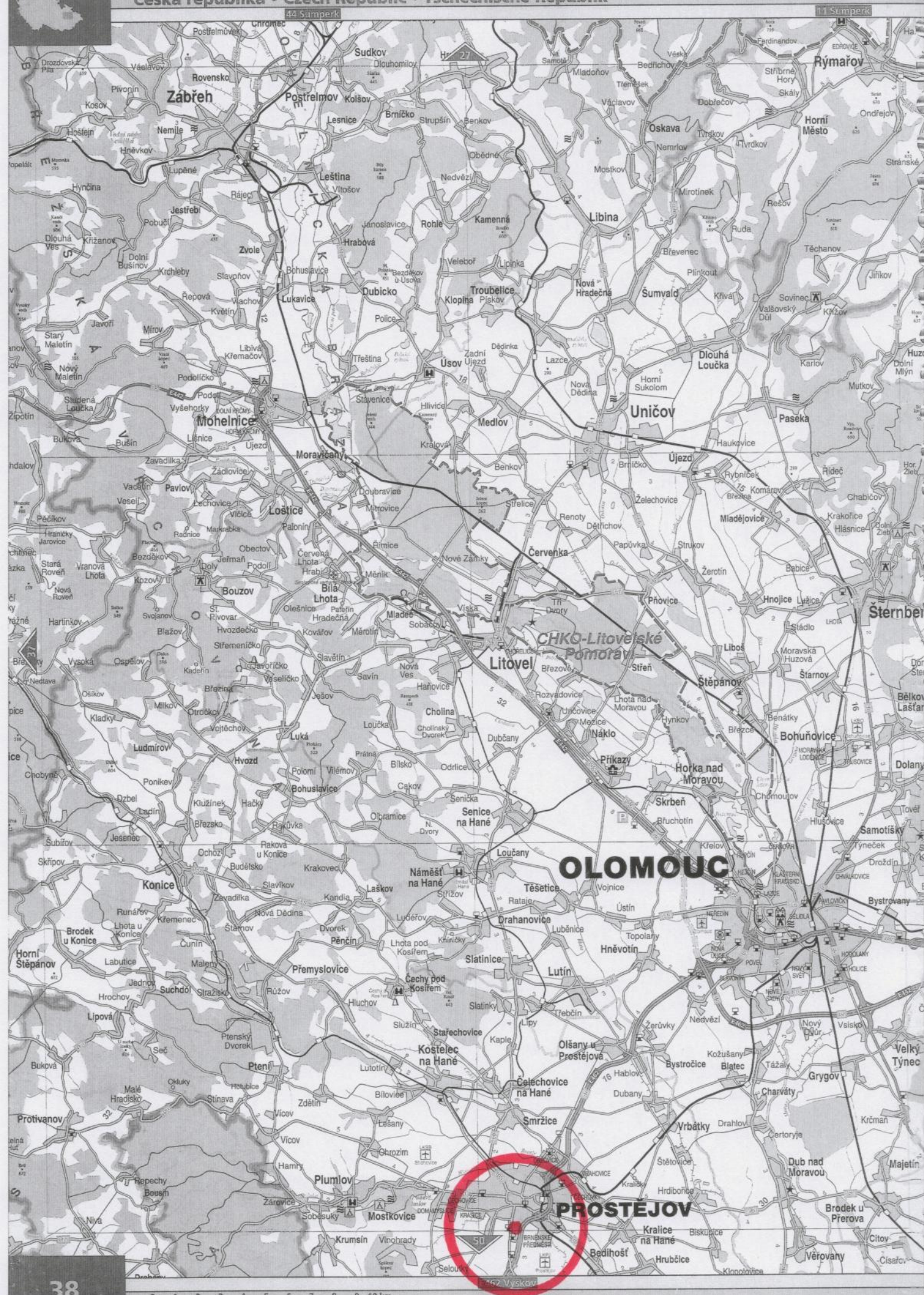
E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3044-3.84/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044-3.84/16.

A blue ink signature, likely of the expert Vladimír Pauer, written in a cursive style.





Bytová jednotka č. 1456/18 v k.ú. Prostějov, Dobrovského 16

Výpočet koeficientu vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	5,70	30,00	0,46	0,79
	S	5,70	70,00	1,00	3,99
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	20,00	1,00	0,26
	C	1,30	80,00	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	P	3,00	100,00	0,46	1,38
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	P	1,90	100,00	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,90	100,00	0,46	1,79
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	P	5,70	100,00	0,46	2,62
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	P	3,70	100,00	0,46	1,70
Součet upravených objemových podílů:					88,20
Hodnota koeficientu vybavení :					0,8820



1



2



3



4



5



6



7