

Znalecký posudek 260/5/2014

Ceny obvyklé nemovitostí: bytové jednotky č. 180/10 nacházející se v budově č.p. 178, 179, 180 vystavěné na pozemku p.č.318/14 a k této jednotce náležející spoluvlastnický podíl v míře 624/35529 na společných částech domu a pozemcích v katastr.území Mojžíř (okres Ústí n.L.).



Objednatel posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé jako podklad pro provedení dražby v insolvenčním řízení

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, podle stavu ke dni 28.2.2014 posudek vypracoval:

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

Posudek obsahuje 16 stran včetně příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení tištěném a v 1 vyhotovení elektronickém (formát .PDF).

Ústí nad Labem, 16.3.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou bytové jednotky č.180/10 nacházející se nacházející se v budově č.p.178, 179, 180 vystavěné na pozemku p.č.318/14 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku v míře 624/35529, katastrální území Mojžíř.

Ocenění je provedeno ke dni 28.2.2014 ke stavu, v jakém se toho dne nacházel. Ocenění bude sloužit pro prodej nemovitosti dražbou.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.2.2014 za přítomnosti majitelky nemovitosti.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN pořízený na internetu
- Kopie katastrální mapy pořízená na internetu
- Vlastní prohlídka bytu, fotodokumentace
- Údaje zjištěné z realitního trhu na internetu pro danou lokalitu

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č.883 pro katastrální území Mojžíř (698164). Oceňovaný byt ke dni ocenění užívají majitelé nemovitosti s rodinou.

5. Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znalci k dispozici výpis z KN a prohlídka bytu. Ocenění se provede na základě podkladů a zjištěných skutečností při místním šetření.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.180/10 nacházející se v budově č.p.178, 179, 180. Bytový dům se nachází v městské části Ústí nad Labem Mojžíři, v ulici Jindřicha Plachty. Jde o typový panelový dům postavený v začátcích 80.let o 8 nadzemních podlažích(NP) a jedním podzemním podlažím. Dům je s centrálním dvouramenným schodištěm a výtahem, společné prostory jsou částečně udržované. Dům není zateplený, ale jsou zde vyměněna okna - plastová. Z hlediska technického vybavení má dům veškeré inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, elektřina a plynovod centrální vytápění a ohřev TUV i kabelovou televizi.

Bytová jednotka č.180/10 o velikosti 2+1 (přepažený na 3+1) s lodžii se nachází v 4.NP daného bytového domu, který má celkem 8NP. Podlahová plocha bytu je 62,4 m². K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy č.p.178, 179, 180 a pozemku p.č.318/14.

Dům je situován v městské části Mojžíř v Ústí nad Labem. Okolní zástavbou jsou převážně bytové domy a zástavba občanské vybavenosti. Dům se nachází v sídlišti, kde žijí převážně

neprizpůsobivý obyvatelé. Dopravní spojení do centra města je dobré a dostupné. Parkovací možnosti u domu jsou dobré. Z hlediska polohy domu v obci je tato nepříznivá. Z hlediska technické infrastruktury je tato lokalita kompletně zainvestovaná.

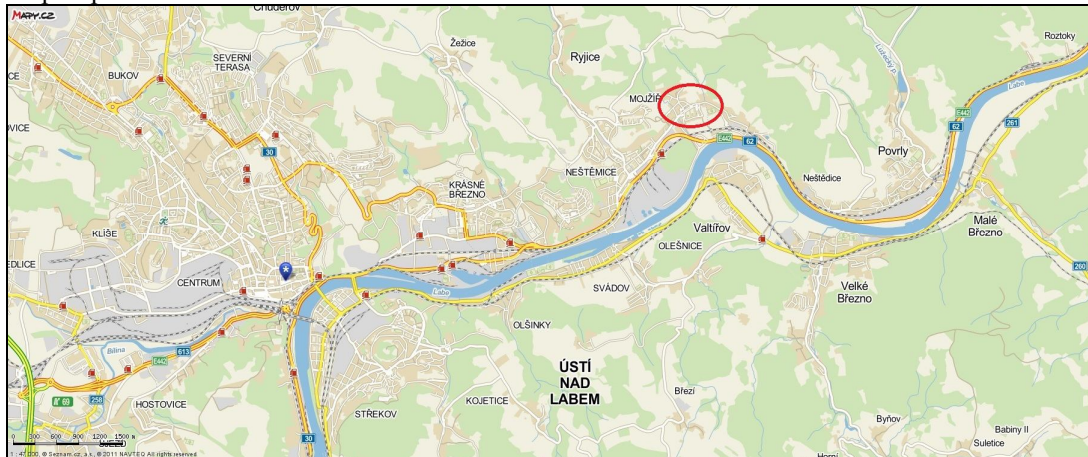
Z hlediska občanské vybavenosti je daná lokalita „**příznivá**“.

Z hlediska technické infrastruktury je daná lokalita „**zainvestovaná**“.

Z hlediska polohy nemovitosti vzhledem k účelu užití je daná lokalita „**mírně nepříznivá**“.

Z hlediska polohy bytu v domě je daná nemovitost „**mírně nepříznivá**“.

Mapa s polohou nemovitosti



Výpis z katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	180/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 178, 179, 180
Katastrální území:	Mojžíř [698164]
Číslo LV:	883
Podíl na společných částech:	624/35529

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kovačik Karel, Jindřicha Plachty 180, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem	1/2
Kovačiková Naďa, Jindřicha Plachty 180, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem	1/2

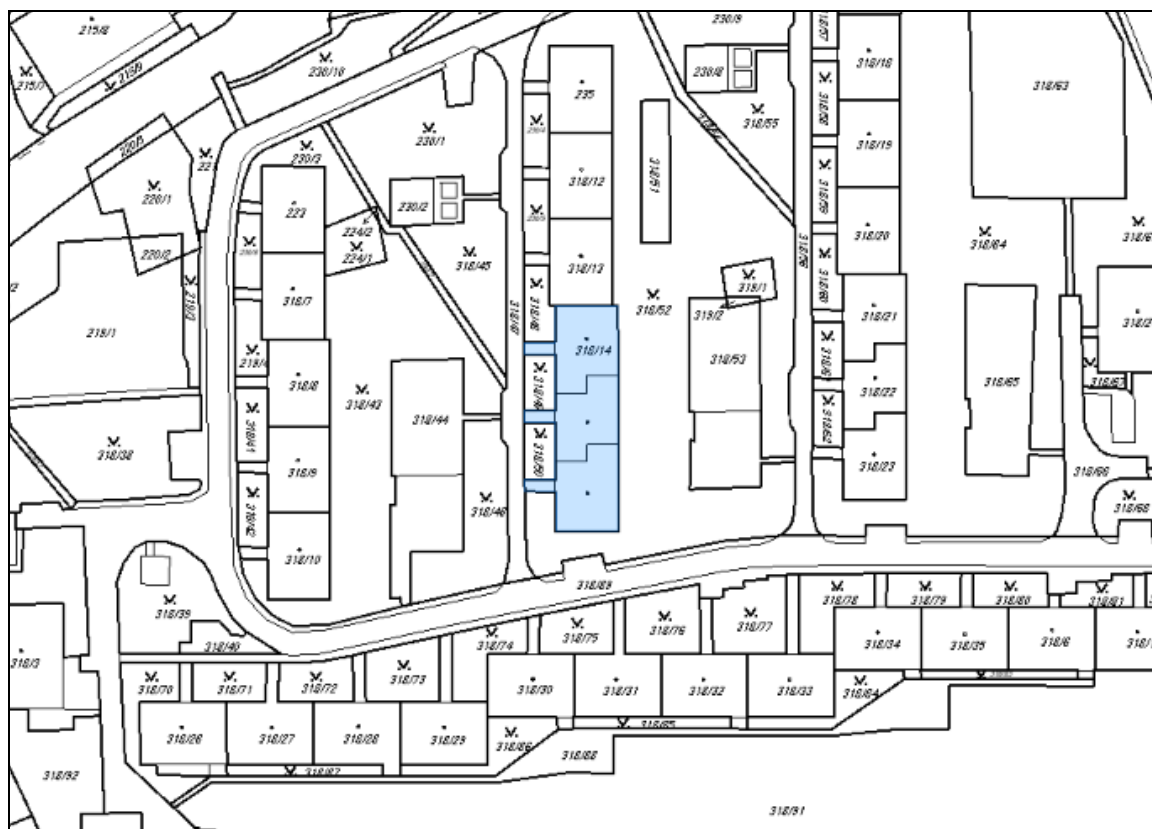
Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Nářízení exekuce - Kovačik Karel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kovačik Karel
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kovačiková Naďa
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Katastrální mapa



7. Popis způsobu ocenění

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě 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 rozumějí například 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Oceňovanou nemovitostí je bytová jednotka o velikosti 2+1 o ploše 62,4 m² nacházející se v Mojžíři – Ústí nad Labem. V bytě je původní umakartové jádro, plastová okna. Obvyklá cena bude určena na základě ceny zjištěné dle cenového předpisu a porovnávací metodou. Hlavní důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí tak, jak je popsáno v zákoně č.151/1997 Sb. ve znění zákona č.303/2013.

B. Ocenění dle cenového předpisu č.441/2013 Sb.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v městské části a ulici, kde je značné množství nepřizpůsobivých obyvatel, nemovitosti se zde prodávají obtížně. Na nemovitosti vázne omezení vlastnického práva - zástavní právo smluvní a exekutorské včetně nařízení exekuce.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,01
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Nemovitost se nachází v okrajové městské části Ústí nad Labem směrem na Děčín. V lokalitě bydlí značné množství nepřizpůsobivých obyvatel.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,02
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,10
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	V. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	-0,02
7 Hromadná doprava	V. Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	0,00
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	I. Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	-0,30

10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,600$$

Pozemek

a) Pozemky – § 4

Pozemek p.č.318/14 je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří se stavbou č.p.178, 179 a 180. Pozemek se nachází v katastrálním území Mojžíř v ulici Jindřicha Plachty. Jde o lokalitu na okraji města Ústí nad Labem směrem na Děčín.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Ústí nad Labem

Název okresu: Ústí nad Labem

Základní cena pozemku: ZC = 1 620,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 0,930

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: I_p = 0,600

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_p = 0,558

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 903,9600 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
318/14	zast.plocha a nádvoří	674	609 269,04

Pozemky – určená cena: 609 269,04 Kč

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky	609 269,04 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	609 269,04 Kč
Bytová jednotka č.180/10 – spoluvlastnický podíl: 624 / 35 529	10 700,66 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.180/10 – § 38

Bytová jednotka č.180/10 se nachází ve 4.nadzemním podlaží (NP) v domě č.p.180 v ulici Jindřicha Plachty v městské části Ústí nad Labem Mojžíř. Dům je panelový typový bez zateplení o 8 NP a 1 PP, ve kterém se nachází sklepní kóje. Stáří domu je odhadnuto dle polohy a vnějších znaků na 30 let. Společné prostory jsou s mírnou zanedbanou údržbou s původním výtahem.

Bytová jednotka je zapsaná jako byt o velikosti 2+1. Majitelé si jednu místnost přepažili a byt dispozičně upravili na 3+1 s tím, že jedna místnost je bez přímého osvětlení a větrání. Koupelna a WC jsou v původním bytovém umakartovém jádře. V předsíni se nachází komora, byt má také lodžii s původní podlahou. V bytě jsou okna plastová, původní žebrové radiátory. Podlahy jsou betonové s krytinou z PVC, případně kobercem. Ve vstupní chodbě (předsíni) je položena keramická dlažba. K bytu náleží sklepní kóje, kterou však majitelé nevyužívají. Byt vykazuje pravidelnou údržbu.

S ohledem na tyto skutečnosti odhaduji **technické a morální opotřebení** dané nemovitosti na úrovni, která **mírně snižuje kvalitu bytu**.

Podlahové plochy jednotky (PP):

byt 2+1

62,40 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 93 747
Základní cena (ZC): 10 860,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Byt je standardní s původním umakartovým jádrem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	III. 2.- 4. NP s výtahem	0,05
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jině neuvedené	II. Mírně snižující cenu	-0,05
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok kolaudace: 1982
Stáří stavby (y): 32
Koeficient pro úpravu (s): 0,840
9

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$): 0,600

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 6 516,- Kč/m²

Index trhu (I_T):	0,930	
Index polohy (I_P):	0,600	
Cena bytu určená porovnávacím způsobem:		
$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 62,40 \times 6\,516,- \times 0,930 \times 0,600$	=	226 881,91 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	609 269,04 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	624 / 35 529	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	10 700,66 Kč	
			+
			=
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:			237 582,57 Kč

Bytová jednotka č.180/10 – určená cena: **237 582,57 Kč**

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky	609 269,04 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	609 269,04 Kč
Bytová jednotka č.180/10 – spoluvlastnický podíl: 624 / 35 529	10 700,66 Kč

Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č.180/10	237 582,57 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	237 580,- Kč

C. Odhad ceny obvyklé dle zákona č.151/1997 Sb.

a) Porovnávací metoda

Vhodný model ocenění nemovitosti

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří www.reality.cz a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

Oceňovaný byt 2+1 je menší plošné kategorie s podlahovou plochou 62,4 m² v typovém panelovém bytovém domě, v 4.NP. Byt je v původním stavu udržovaný s umakartovým jádrem. Okna v bytě jsou plastová. Vytápění je řešené ústředně s radiátory žebrovými.

Výběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě – Ústí nad Labem - Mojžíř:

č.	Porovnávaná nemovitost - popis	Plocha /m2/	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. zdroje ceny	upravená cena jednot. /Kč/
1	byt 2+1 v OV v panel.domě, 3.NP	62	299 000	0,90	0,90	0,85	3 320,3
2	byt 2+1v OV v panelovém domě, 3.NP, s plastovými okny a umakartovým jádrem	58	180 000	1,00	0,9	0,85	2 374,1
3	byt 2+1 v OV, panelový dům, 6.NP, umakartové jádro	58	210 000	1,00	0,9	0,85	2 769,8
4	byt 2+1 předělaný na 3+1, okna plastová, rekonstruovanou koupelnou	58	200 000	1,05	0,9	0,85	2 769,8
	Průměrná cena upravená						2 809

$$2\,809 \times 62,4 = 175\,280,-\text{Kč/m}^2$$

Cena porovnávací metodou bytu č.180/10 v domě č.p.180 v Ústí nad Labem, Mojžíři určená porovnávací metodou je určena ve výši 175 300,-Kč.

b) odhad ceny obvyklé

Cena obvyklá ve smyslu §2 zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je odhadnuta na základě v tomto odhadu zjištěných hodnot s tím, „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“:

Cena nemovitostí zjištěná dle cenového předpisu	237 580,-Kč
Cena zjištěná porovnávací metodou	175 800,-Kč

Cena obvyklá odhadnuta znalcem vzhledem ke stavu a k poloze bytu a domu a vzhledem k nabídce a poptávce na realitním trhu v dané lokalitě ve výši 180 000,-Kč.

D. Rekapitulace

Cena obvyklá nemovitostí: bytové jednotky č. 180/10 nacházející se v budově č.p. 178, 179, 180 vystavěné na pozemku p.č.318/14 a k této jednotce náležející spoluvlastnický podíl v míře 624/35529 na společných částech domu a pozemcích v katastr.území Mojžíř (okres Ústí n.L.) byla znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....**180 000,-Kč**
Cena slovy: stoosmdesáttisíc Kč

Ústí nad Labem, 16.3.2014

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

E. Údaje o znaleckém posudku

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.5.2009 pod č.j. Spr 1330/2008, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 260/5/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 260/5/2014 podle připojené likvidace.

F. Seznam příloh

- | | | |
|----|------------------------------|----------|
| 1. | Fotodokumentace | 1 strana |
| 2. | Nabídky realitních kanceláří | 4 strany |