

Znalecký posudek 165/63/2012

Ceny obvyklé nemovitostí: bytové jednotky č. 173/16 nacházející se v budově č.p. 173,174,175 vystavěné na pozemku p.č.318/8, 318/9, 318/10 a k této jednotce náležející spoluvlastnický podíl v míře 626/42384 na společných částech domu a pozemcích v katastr.území Mojžíř (okres Ústí n.L.).



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s.
Ing.
Eva Jeřábková
Křenová 26
602 00 Brno

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé jako podklad pro provedení dražby v insolvenčním řízení

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 15.11.2012 posudek vypracoval:

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

Posudek obsahuje 9 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Ústí nad Labem, 27.11.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Odhad obvyklé ceny bytové jednot č.173/16 nacházející se v budově č.p.173, 174, 175 vystavěné na pozemku p.č.318/8, 318/9 a 318/10 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku v míře 626/42384, katastrální území Mojžíř.

Ocenění je provedeno ke dni 15.11.2012 a ke stavu, v jakém se toho dne nacházel. Ocenění bude sloužit jako podklad pro dražbu.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.11.2012 za přítomnosti manželky majitele nemovitosti.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN ze dne 21.10.2012
- 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.769 pro katastrální území Mojžíř (698164). Oceňovaný byt ke dni ocenění užívá majitel nemovitosti s rodinou.

5. Dokumentace a skutečnost

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

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.173/16 nacházející se v budově č.p.173, 174, 175 vystavěné na pozemku p.č. 318/8, 318/9, 318/10 a k této jednotce náležející spoluvlastnický podíl 626/42384 na společných částech domu a pozemcích. Bytový dům se nachází v městské části Ústí nad Labem Mojžíři, v ulici Jindřicha Plachty. Jde o typový panelový dům postavený v začátkách 80.let o 8 nadzemních podlažích(NP) a jednoho podzemního podlaží. Dům je s centrálním dvouramenným schodištěm a výtahem, společné prostory jsou částečně udržované. Dům byl dodatečně zateplen včetně výměny oken za 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.173/16 o velikosti 2+1 se nachází v 6.NP daného bytového domu, který má celkem 8NP. Podlahová plocha bytu je 62,6m². K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy č.p.173, 174, 175 a pozemku p.č.318/8, 318/9 a 318/10.

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 nepřizpůsobivý 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 se zakreslením polohy nemovitosti (kroužek na mapě).



7. Popis způsobu ocenění

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

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Oceňovanou nemovitostí je bytová jednotka 2+1 menší plošné kategorie v panelovém typovém domě. Obvyklá cena bude určena na základě zjištěných cen dle cenového předpisu, porovnávací metodou a výnosovou metodou. Největší důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí.

B. Ocenění dle oceňovacího předpisu č.387/2011 Sb.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Ústí nad Labem 3

Pozemky

a) Pozemky – § 28

Jedná se o pozemky p.č. 318/8, 318/9 a 318/10 dle KN zastavěná plocha a nádvoří a ve skutečnosti je zastavěn domem č.p.173, 174 a 175.

Pozemky se nacházející v katastrálním území Mojžíř. Jde o lokalitu na okraji města Ústí nad Labem směrem na Děčín.

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 800,– Kč.

Cena je určena podle písm. e): Ústí nad Labem.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	–	10 %	×	0,900
--------------------------------------------------------------	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
----------------------------------	---	------	---	-------

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,139
-------------------------------------	---	-------

Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)	×	1,116
----------------------------------------------	---	-------

Jednotková cena [Kč/ m^2]					
Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	základní	upravená	Cena [Kč]
zast.plocha a nádvoří	318/8	257	800,–	1 890,6022	485 884,77
zast.plocha a nádvoří	318/9	252	800,–	1 890,6022	476 431,75
zast.plocha a nádvoří	318/10	255	800,–	1 890,6022	482 103,56
Součet:		764			1 444 420,08

Pozemky – zjištěná cena: 1 444 420,08 Kč

Rekapitulace cen pozemků:

a) Pozemky	1 444 420,08 Kč
Cena pozemků činí ke dni odhadu celkem:	1 444 420,08 Kč
Bytová jednotka č.173/16 – spoluvlastnický podíl: 626 / 42 384	21 333,69 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.173/16 – § 25

Oceňovaný byt č.173/16 se nachází v 6.NP vícebytového typového panelového domu o celkovém počtu nadzemních podlaží 8NP a 1PP. Jeho stáří je odhadnuto dle polohy a vnějších znaků na 30let. Společné prostory včetně výtahu jsou celkem udržované. Dům byl dodatečně zateplen včetně výměny oken. Sklepní kóje pro jednotlivé bytové jednotky se nachází v prvním nadzemním podlaží daného domu.

Z hlediska dispozice se jedná o byt 2+1s lodžii nízké plošné kategorie. Bytová jednotka s lodžii se nachází v 6.NP, jde o byt se zděným jádrem, kde je umístěna koupelna s WC s novými zařizovacími předměty. V bytě jsou okna plastová, radiátory původní žebrové litinové, podlahy jsou s krytinou z PVC. V předsíni se nachází šatna. K bytu náleží sklepní kóje, která však není užívána. Byt vykazuje pravidelnou údržbu. S ohledem na tyto skutečnosti odhaduji **technické a morální opotřebení** dané nemovitosti na úrovni, která **nesnižuje kvalitu bytu**.

Podlahové plochy bytu (PP):

byt 3+1

62,60 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký

Obec: Ústí nad Labem

Počet obyvatel: 95 464

Indexovaná prům. cena (IPC): 14 937,– Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Situace na trhu s nemovitostmi je nevyrovnaná, nabídka v dané lokalitě převyšuje poptávku. Byt je zatížen zástavním právem smluvním a exekucními příkazy k prodeji.

Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,01

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): 0,940

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Bytový dům se nachází v Mojžíři, v okrajové části Ústí nad Labem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	I. Nepreferované	-0,08
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí	II. Omezené	0,00

nemovitosti		
6 Obyvatelstvo	I. Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,40
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	0,520	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Byt je standardní s novým zděným jádrem - s novou koupelnou a WC.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
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 jinde neuvedené	II. Mírně snižující cenu	-0,05
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,798

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,940 \times 0,520 \times 0,798 = 0,390$
Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $14\,937,- \times 0,390 = 5\,825,43 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $62,60 \times 5\,825,43 = 364\,671,92 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu:

Cena pozemků	=	1 444 420,08 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	626 / 42 384	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	21 333,69 Kč	
	+		21 333,69 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		386 005,61 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 46: **386 000,- Kč**

C. Ocenění práv a závad s nemovitostí spojených

Oceňovaná nemovitost je dle výpisu z katastru nemovitostí zatížena omezeními vlastnického práva. Jedná se o zástavní práva exekutorská a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti. Vzhledem k účelu ocenění nemají tato omezení vliv na ocenění nemovitostí.

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

a) Ocenění porovnávací metodou

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% až 15% nižší.

Oceňovaný byt 2+1 je menší plošné kategorie, po rekonstrukci se zděným jádrem, s pravidelnou údržbou o celkové podlahové ploše 62,6m².

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

Ul. Jindřicha Plachty, byt 2+1 o podl.ploše(PP) 64m², byt v 7.NP, v původním stavu, nová plastová okna 159 000,-Kč

Ul. Jindřicha Plachty, byt 2+1 o PP 62m², byt v 4.NP, původní stav 175 000,-Kč

Ul. Jindřicha Plachty, byt 2+1 o PP 58m², byt v 3.NP, byt v původním stavu, plastová okna udržovaný, dům panelový 180 000,-Kč

Ul. Jindřicha Plachty, byt 2+1 o PP 62m², v 4.NP, byt v původním stavu, dům panelový 200 000,-Kč

Ul. Jindřicha Plachty, byt 2+1 o PP 62m², v původním stavu, udržovaný, dům panelový 299 000,-Kč

Vyhodnocením stavu nabídky a poptávky obdobných nemovitostí ve výběru činí po úpravě $(159\,000 + 175\,000 + 180\,000 + 200\,000 + 299\,000)/5 \cdot 0,85 = 175\,000,-\text{Kč}$.

Oceňovaná nemovitost je v dobrém udržovaném stavu po rekonstrukci se zděným bytovým jádrem v domě panelovém zatepleném oproti porovnávaným nemovitostem, zjištěná cena bude navýšena o 15%.

Ocenění porovnávací metodou činí 200 000,-Kč.

b) Ocenění výnosovou metodou

Dle informací zjištěných z internetu se cena nájemného pronajatých bytů v dané lokalitě pohybuje průměrně v cenách cca 40-60,- Kč/m²/měs.. V dané lokalitě vzhledem k poloze a stavu nemovitosti budu uvažovat nájemné ve výši 50,- Kč/m²/měs..

Kapitalizovaná úroková míra $p = 5\%$.

Výnosová hodnota bytu je: $50 \times 62,6 \times 12 \text{ měs.} / 0,05 = 750\,000,-\text{Kč}$.

Vzhledem k lokalitě, která není vyhledávaná a kde ztrácí veškeré nemovitosti na své hodnotě, je

tato metoda pro určení hodnoty nemovitosti nevhodná.

c) 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:

Cena nemovitostí zjištěná dle cenového předpisu	386 000,-Kč
Cena zjištěná porovnávací metodou	200 000,-Kč

Z výše uvedených hodnot je cena obvyklá odhadnuta znalcem vzhledem k poloze bytu a domu a vzhledem k nabídce a poptávce na realitním trhu v dané lokalitě ve výši ceny zjištěné porovnávací metodou 200 000,-Kč.

E. Rekapitulace

Cena obvyklá bytové jednotky č.173/16 včetně spoluvlastnického podílu v míře 626/42384 na společných částech domu č.p.173, 174, 175 a pozemku p.č.318/8, 318/9, 318/10 v katastrálním území Mojžíř je znalcem určena ve výši

.....200 000,-Kč
Cena slovy: dvě stě tisíc Kč

Ústí nad Labem, 27.11.2012

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

F. 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. 165/63/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 165/63/2012 podle připojené likvidace.

G. Seznam příloh

1.	Výpis z katastru nemovitostí	4 strany
2.	Kopie katastrální mapy	1 strana
3.	Fotodokumentace	5 stran
4.	Nabídky z realitních kanceláří	5 stran