

Znalecký posudek č. 5956/134/2013

O ceně nemovitosti

- **bytové jednotky č. 672/5**, včetně podílů na společných částech domu (č.p.671+672)
a pozemku (č.638) v k.ú. a obci Podbořany, okres Louny, kraj Ústecký.

Objednatel posudku:

František Slemenský
Velká osada 672
44101 Podbořany

Účel posudku: zajištění podkladů pro insolvenční 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., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., včetně určení ceny obvyklé, podle stavu ke dni 04.11.2013 posudek vypracoval :

Ing. Miroslav Sahulka
Hluboká cesta 442
Kryry, o. Louny
tel.775701216
SH4@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh, a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Kryrech, 05.11.2013

Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit označenou nemovitost podle cenového předpisu platného ke dni 04.11.2013

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 04.11.2013

3. Podklady pro vypracování posudku

- Kopie katastrální mapy pro k.ú. Podbořany
- Informace z katastru nemovitostí LV č.2408 pro k.ú. Podbořany ze dne 04.11.2013 (byt č. 672/5)
- Informace z katastru nemovitostí pro k.ú. Podbořany
 - LV č. 2344 - parcela č.638
 - budova č.p.671 a č.672

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle předložených podkladů jsou vlastníky oceň. nemovitosti :

SJM Slemenský František a Slemenská Marcela, Velká Osada 672, 44101 Podbořany

- LV č. 2408	byt č. 672/5	1/1
- LV č. 2344	podíl na společných částech budovy (č.p.671+672) a pozemku (č.638)	538/6478

5. Umístění nemovitosti

kraj Ústecký
okres CZ0424 Louny
obec 566616 Podbořany
katastrální území 723231 Podbořany
ulice Velká Osada

6. Obsah posudku

Pozemek

- a) Pozemky
- 1) Pozemek

Byt

- b) Byt
- 1) Byt č. 672/5
- c) Ocenění porovnávací metodou

Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Louny

Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

Popisy objektů

Pozemek

a) Pozemky

1) Pozemek

Součástí souboru je podíl na společných částech bytového domu č.p.671+672 a pozemku č.638. Základní cena je určena podle velikosti obce.

Byt

b) Byt

1) Byt č. 672/5

Oceňovaný byt 2+1 je veden v katastru nemovitostí jako samostatná bytová jednotka č.672/5, která se nachází v bytovém domě č.p.671+672 ve 3.NP. Byt. dům byl postaven v roce 1953. Rozměry jednotlivých místností byly zjištěny při místním šetření. V byt. domě není výtah.

Ocenění

Pozemek

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemek – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 74,55 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (6\,335 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 6 335 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Základní cena je upravena podle stavu zjištěného při místním šetření.

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

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,131
Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)			×	0,860

Název zast. plocha	Parc. č. 638	Výměra [m ²] 294	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč] 44 184,47
			základní 74,55	upravená 150,2873	

Pozemek – zjištěná cena:

44 184,47 Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Byt č. 672/5 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Výpočet plochy	Plocha [m ²]		
		celková	koef.	započítaná
kuchyň		10,26	1,00	10,26
pokoj	14,81+1,22	16,03	1,00	16,03
pokoj	8,21+5,21	13,42	1,00	13,42
koupelna+WC		4,33	1,00	4,33
spíž		0,57	1,00	0,57
předsíň	4,52+1,44	5,96	1,00	5,96
sklep 1		0,66	0,10	0,07
sklep 2		1,38	0,10	0,14
		52,61		50,77

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

Kraj: Ústecký

Obec: Podbořany

Počet obyvatel: 6 335

Indexovaná prům. cena (IPC): 14 485,– Kč/m²

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

Nedořešený právní stav - zástavní právo exekutorské a předkupní právo k bytu

Popis znaku

Hodnocení znaku

T_i

- | | | |
|--|--|-------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi | I. Poptávka výrazně nižší než nabídka | –0,10 |
| 2 Vlastnictví nemovitostí | II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) | 0,00 |
| 3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem) | I. Negativní | –0,05 |

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): 0,850

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 5

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Úřady v obci	II. Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	0,02
3 Poloha nemovitosti v obci	III. Vnitřní území obce	0,00
4 Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
5 Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	III. Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05
6 Školství a sport v okolí nemovitosti	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7 Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	II. Omezená dostupnost zdravotnické péče	0,00
8 Veřejná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500	0,03
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
12 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
12		
Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$):	1,140	

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
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	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,7

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,649

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $0,850 \times 1,140 \times 0,649 = 0,629$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $14\,485,- \times 0,629 = 9\,111,07 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $50,77 \times 9\,111,07 = 462\,569,02 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	44 184,47 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	538 / 6 478	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	3 669,53 Kč	
			+
			3 669,53 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	466 238,55 Kč	

Byt č. 672/5 – zjištěná cena: **466 238,55 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Pro stanovení ceny obvyklé je nutné doplnit administrativní cenu jinou variantou pro stanovení ceny. Z tohoto důvodu bylo zvoleno srovnání (porovnávací metoda), která vychází ze současné situace na trhu nemovitostí v místě a okolí. Porovnatelné nemovitosti jsou převzaty nabídky S-reality.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časový}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Podbořany (Velká Osada ul.) č.1			455 000,– Kč	1,00
1,00	0,90	1,00	409 500,– Kč	1,0
Podbořany (Alšova ul.) č.2			390 000,– Kč	1,00
0,90	0,85	1,05	313 267,50 Kč	1,0
Podbořany (Alšova ul.) č.3			390 000,– Kč	1,00
0,85	1,00	1,00	331 500,– Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časový} \times K_{vybav.})$

Minimální jednotková cena:	313 267,50 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	351 422,50 Kč
Maximální jednotková cena:	409 500,– Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	351 422,50 Kč
Množství:	×
	1,00
Porovnávací hodnota:	=
	351 420,– Kč

Rekapitulace:

Obvyklá cena nemovitosti byla zjišťována porovnáním se srovnatelnými nemovitostmi v blízkém okolí, v realitních kancelářích a internetových nabídkách s použitím obvyklého koef. rizika (nabídka, poptávka, provize RK, velikost nemovitostí, velikost a poloha pozemku, napojení na infrastrukturu, obsazenosti atd.) v Podbořanech s váhou 1,0 pro nákladovou metodu a 2,0 pro porovnávací metodu.

Příslušenství bytů a nebytových prostorů

Cena pozemků podle cenového předpisu	44 184,47 Kč
---	---------------------

Byty a nebytové prostory

Cena bytů podle cenového předpisu	466 240,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	351 420,– Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
390 000,– Kč

Cena slovy: třístadevadesáttisíc Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 06.05.1988, č.j. SPR 2450/88 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č.5956/134/2013 znaleckého deníku. Znalečné se účtuje podle přiložené faktury č.5956134013.

Ing.Miroslav Sahulka