

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3044-3.72/16

Objednatel znaleckého posudku: Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s.,
insolvenční dlužník Zdeněk Růta, M. Švabinského 661,
Bílina – Teplické Předměstí

Účel znaleckého posudku: Stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité
věci bytové jednotky č. 661/10 v bytovém domě č.p. 658,
659, 660, 661, 662 a 663 na pozemkové parcele
č. 1683/30 včetně 545/38605 podílu na společných
částech domu a pozemku, 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., 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. dle stavu ke dni
28. 7. 2016 znalecký posudek vypracoval:**

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

Počet stran: 6 včetně titulního listu, 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 28. 7. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Určit obvyklou cenu nemovité věci bytové jednotky č. 661/10 v bytovém domě č.p. 658, 659, 660, 661, 662 a 663 na pozemkové parcele č. 1683/30 včetně 545/38605 podílu na společných částech domu a pozemku v k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice.

Katastrální území : Bílina
Obec : Bílina
Okres : Teplice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 661/10 v bytovém domě č.p. 658, 659, 660, 661, 662 a 663 na pozemkové parcele č. 1683/30 včetně 545/38605 podílu na společných částech domu a pozemku v k.ú. Bílina, obec Bílina, okres Teplice

Adresa předmětu ocenění: M. Švabinského 661,
Teplické Předměstí, 418 01 Bílina
Kraj: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Bílina
Katastrální území: Bílina

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka bytu byla provedena dne 28. 7. 2016 za účasti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- ❖ výpis z KN KÚ pro Ústecký kraj pro katastrální území Bílina, LV č. 6045 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 29. 3. 2016.
- ❖ prohlídka bytu a obhlídka okolních nemovitostí za účelem získání informací pro porovnání nemovité věci
- ❖ výřez katastrální mapy k.ú. Bílina v oblasti oceňované nemovitosti pořízený elektronickým přístupem
- ❖ provedená analýza pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

- ❖ Růta Zdeněk, M. Švabinského, Teplické Předměstí, 418 01 Bílina, r.č. 721011/2767.

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci bytové jednotky č. 661/10 v bytovém domě č.p. 658, 659, 660, 661, 662 a 663 na pozemkové parcele č. 1683/30 včetně 545/38605 podílu na společných částech domu a pozemku předložil objednatel posudku jen výpis z KN. Další dostupné informace o nemovité věci byly získány při místním šetření. Předmětná bytová jednotka se nachází v bytovém domu, který tvoří část obytné zástavby ulice M. Švabinského, přičemž tuto část zástavby ulice tvoří blok 6 panelových domů o 4 nadzemních podlažích s plochou

střechou a jednom, nad terén vystupujícím, podzemním podlaží. Bytové jednotky jsou situovány do 1. až 4. NP a 1. PP je technické se společnými prostorami a sklepními kóji. Předmětná bytová jednotka je situována ve 4. NP, dům č.p. 661 ve střední části tohoto bloku domů.

Posuzovaná nemovitost se nachází v severní části města, Teplické Předměstí jako koncová sídlištní zástavba převážně panelovými bytovými domy. Lokalita má přiměřenou občanskou vybavenost a dostupnost centra Bíliny. Jako negativní z hlediska umístění předmětné nemovitosti na trhu se jeví těžší sociální situace provázející poměrně vysokou nezaměstnanost v regionu, do jisté míry i přítomnost méně přizpůsobivých jedinců užívající místní bytový fond a celkově nižší standard bydlení. Bytová jednotka je k datu prohlídky a místnímu šetření dne 28. 7. 2016, užívána vlastníkem a osobami ve společné domácnosti k uspokojení vlastní bytové potřeby.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

1. 1 Bytová jednotka č. 661/10

Nález:

Jedná se bytovou jednotku v typovém panelovém domě o dispozici 2 + 1 s příslušenstvím situovanou ve 4. NP o obytné (podlahové) ploše 52 m², s centrální otopnou soustavou a ohřevem užitkové vody. Dům, ve kterém se předmětná bytová jednotka nachází, prošel částečnou obnovou společných stoupacích vedení instalací a střešního pláště, výplně otvorů obvodového pláště tvoří plastová okna a vstupní dveře, ostatní společné prostory (chodby, schodiště) jsou v původním provedení. Dům nemá zateplený obvodový plášť, skutečnost způsobující zvýšené náklady na vytápění. Předmětná bytová jednotka je standardní panelový byt, v modulech šíře cca 3,40 m a hloubce 5,70 m s dispozicí 2 prostorově shodných pokojů, mezi nimiž je modul předsíně, sociálního zařízení a malé kuchyně o 7,5 m² s oknem do ulice. Byt se nachází v podstatě v původním provedení a vybavení, zejména původním jádrem sociálního zřízení (miniaturní koupelna, bez umyvadla, místo zaujímá pračka a samostatné WC) s původními instalacemi. Současný vlastník investoval pouze do pořízení kuchyňské linky a vestavěné skříně v předsíni a provádí běžnou údržbu bytu. Vytápění a ohřev teplé užitkové vody je z centrálního zdroje dálkového teplovodu. Do bytu je zaveden plyn, ale je odpojen od měřidla spotřeby. Byt je orientován na jižní stranu s okny do ulice. K bytu náleží 2 sklepní kóje, každá o podlahové ploše cca 1,5 m². Pro hodnocení uvažují spíše nižší standard, bez úprav a modernizace v rozsahu ovlivňující zásadním způsobem tržní hodnotu jednotky. V místě značně převažuje nabídka prodeje bytů nad poptávkou.

1. 2. Pozemek

Jedná se o pozemek zastavěný výše uvedenou stavbou bytového domu.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m ²
1683/30	Zastavěná plocha a nádvoří	1 256

1. 3. Výměry

Užitná (podlahová) plocha bytu:	52,00 m ²
2 sklepní kóje a 1,5 m ⁵ (do užitné plochy bytu započteny v ½ výměře)	1,50 m ²

1. Odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny)

Bytová jednotka č. 661/10 v bytovém domě č.p. 658, 659, 660, 661, 662 a 663 na pozemkové parcele č. 1683/30, včetně 545/38605 podílu na společných částech domu a pozemku.

Odhad tržní hodnoty-obvyklé ceny vychází z analýzy příslušného segmentu trhu zaměřené na nemovitosti srovnatelných užitných parametrů v Bílině. Bylo zjištěno, že v místě existuje široká nabídka prodejů obdobných bytových jednotek. Nabídkové ceny přepočtené k 1 m² užitné plochy se pohybují v širokém rozpětí cca 2 600 Kč až 3 900 Kč. Z nabídek prodejů bytů velikosti 2 + 1 bylo vybráno 7 nabídek nejvíce se přibližujících předmětné bytové jednotce.

1. Bílina, Teplické Předměstí

Bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 2 + 1, užitná plocha 65 m².

Cena – 169 000,- Kč (tj. 2 600,- Kč/m² užitné plochy) rezervován zájemci

2. Bílina, Teplické Předměstí

Bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 2 + 1, užitná plocha 63 m².

Cena – 220 000,- Kč (tj. 3 492,- Kč/m² užitné plochy)

3. Bílina, Teplické Předměstí

Bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 2 + 1, užitná plocha 59 m².

Cena – 230 000,- Kč (tj. 3 898,- Kč/m² užitné plochy)

4. Bílina, Teplické Předměstí, ul. M. Švabinského

Bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 2 + 1, balkon, užitná plocha 55 m².

Cena – 199 000,- Kč (tj. 3 618,- Kč/m² užitné plochy)

5. Bílina, Teplické Předměstí, ul. M. Švabinského

Bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 2 + 1, balkon, užitná plocha 60 m².

Cena – 199 000,- Kč (tj. 3 317,- Kč/m² užitné plochy)

6. Bílina, Teplické Předměstí, ul. Ant. Sovy

Bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 2 + kk, dobrý stav, užitná plocha 60 m².

Cena – 209 000,- Kč (tj. 3 483,- Kč/m² užitné plochy)

7. Bílina, Teplické Předměstí, (dispozičně shodný byt)

Bytová jednotka v osobním vlastnictví o dispozici 2 + 1, po částečné rekonstrukci, užitná plocha 58 m².

Cena – 170 000,- Kč (tj. 2 931,- Kč/m² užitné plochy)

Pro stanovení porovnávací hodnoty byla výchozí hodnota pro porovnání stanovena jako průměr cen za užitnou plochu vybraných reprezentantů, reprezentujících nabídku prodeje srovnatelných bytů v nejbližším okolí oceňovaného bytu. S ohledem na skutečnost, že se jedná o ceny nabídkové, nikoliv skutečně realizované, je tato hodnota upravena korekčním koeficientem ve výši 0,85, který tuto skutečnost odpovídajícím způsobem zohledňuje. Dále je tato hodnota upravena druhým korekčním koeficientem ve výši 0,95, kterým je zohledněna skutečnost, že oceňovaná bytová jednotka vyžaduje modernizaci (kuchyňská linka a vestavěná skříň není součástí bytu) a zejména, že se nachází v energeticky náročném domě s nezatepleným obvodovým pláštěm.

Výpočet:

$(2\,600 + 3\,492 + 3\,898 + 3\,618 + 3\,317 + 3\,483 + 2\,931) / 7 \times 0,85 \times 0,95 = 2\,692,- \text{ Kč/m}^2$ užitné (podlahové) plochy

Užitná (podlahová) plocha oceňované bytové jednotky, včetně sklepních kójí v započítávané výměře 1,50 m² 53,50 m²

Výpočet:

$53,50 \text{ m}^2 \times 2\,692,- \text{ Kč/m}^2 = 139\,894,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota oceňované bytové jednotky: 139 894,- Kč

Porovnávací hodnota zaokrouhleně: 140 000,- Kč

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Oceňovaná nemovitá věc bytová jednotka č. 661/10 v bytovém domě č.p. 658, 659, 660, 661, 662 a 663 na pozemkové parcele č. 1683/30 včetně 545/38605 podílu na společných částech domu a pozemku je vedena v KN jako vlastnictví pana Zdeňka Růta, insolvenční dlužník je pan Zdeněk Růta, proto nebude obvyklá cena nemovitých věcí z tohoto důvodu optimalizována (prodej menšinového podílu).

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci bytové jednotky č. 661/10 v bytovém domě č.p. 658, 659, 660, 661, 662 a 663 na pozemkové parcele č. 1683/30 včetně 545/38605 podílu na společných částech domu a pozemku, bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení je k nemovité věci zapsáno zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny, a.s. s právními účinky vkladu práva ke dni 16. 1. 2006. Tyto právní závady nemají vliv a dopad na určení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovité věci.

Nemovitá věc výše uvedené bytové jednotky byla v době ocenění užívána k bydlení insolvenčním vlastníkem a funkční.

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6045 je mimo výše uvedené zapsáno věcné břemeno umístění, provozování a údržby topárenského zřízení a příchodu a odchodu do uvedených prostor ve prospěch ČEZ Teplárenská, a.s. Toto věcné břemeno neovlivňuje tržní hodnotu oceňované nemovité věci a není z toho důvodu oceněno.

E. ZÁVĚR

Při odhadu tržní hodnoty předmětné nemovité věci vycházím ze stavu k datu místního šetření 28. 7. 2016, tj. jako funkční a užívanou bytovou jednotku.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění je pro návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny k uvedenému datu, navržena hodnota nemovité věci - bytová jednotka č. 661/10 v bytovém domě č.p. 658, 659, 660, 661, 662 a 663 na pozemkové parcele č. 1683/30 včetně 545/38605 podílu na společných částech domu a pozemku ve výši:

Tržní hodnota (obvyklá cena)

140 000,- Kč

tj. slovy: Jednostočtyřicetisíc Korun českých

Seznam příloh

- Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Bílina, LV č. 6045
- Zobrazení katastrální mapy pořízené elektronickým přístupem
- Situace
- Fotodokumentace

Praha dne 28. 7. 2016

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

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze 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. 3044-3.72/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044-3.72/16