

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 99/19699/2014

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 795/18 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 791, čp. 792, čp. 793, čp. 794, čp. 795, čp. 796 a čp. 797, a dále na pozemku st.p.č. 1636/81, a to vše ve výši 637/97176, vše k. ú. a obec Bílina, okres Teplice

Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 1,
JUDr. Ivo Luhan soudní exekutor
Karlovo náměstí 17
120 00 Praha 2

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro
účely exekuce - obvyklá cena

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 30.9.2014 znalecký posudek vypracoval:

Jan Dvořák, Ing.

Síbova 286/8

418 01 Bílina

Telefon: 604734409

e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu . Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 8.10.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 795/18 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 791, čp. 792, čp. 793, čp. 794, čp. 795, čp. 796 a čp. 797, a dále na pozemku st.p.č. 1636/81, a to vše ve výši 637/97176, vše k. ú. a obec Bílina, okres Teplice .

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 795/18 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 791, čp. 792, čp. 793, čp. 794, čp. 795, čp. 796 a čp. 797, a dále na pozemku st.p.č. 1636/81, a to vše ve výši 637/97176
Adresa předmětu ocenění:	Za Chlumem 795 418 01 Bílina
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Bílina
Katastrální území:	Bílina
Počet obyvatel:	15 852

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.9.2014 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana č. j. 099 CD 7074/14-7 ze dne 15.9.2014 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 6123 pro k. ú. a obec Bílina vyhotovený objednatelem dne 28.8.2014 týkající se předmětné nemovitosti (byt)
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3446 pro k. ú. a obec Bílina vyhotovený objednatelem dne 28.8.2014 týkající se předmětné nemovitosti (domy s pozemkem)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Bílina vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 1.10.2014 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti bylo zjišťováno znalcem na Stavebním úřadu Městského úřadu v Bílině
- stáří a rozsah provedených modernizačních prací na nemovitosti byla znalcem odhadována dále na základě jeho zkušeností s přihlédnutím k informacím majitele nemovitosti
- cenová mapa stavebních pozemků Města Bíliny
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o objekt, sloužící k obytným účelům s příslušenstvím, takto byl také postaven, je dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka, označená jako č. 795/18. Je situovaná v 7.NP domu čp. 795. Nemovitost domů čp. 791, čp. 792, čp. 793, čp. 794, čp. 795, čp. 796 a čp. 797 je situována jako samostatný objekt sídliště Za Chlumem, v nepravidelné sídlištní zástavbě, v okrajové části města Bílina.

Je umístěna u místní komunikace, procházející městem.

Od této komunikace je oddělena zeleným pásem a chodníkem.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy bytová jednotka č. 795/18.

K bytové jednotce č. 795/18 přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domů čp. 791, čp. 792, čp. 793, čp. 794, čp. 795, čp. 796 a čp. 797, a dále k pozemku

st.p.č. 1636/812, zastavěná plocha, o výměře 1 716 m²,

vše k. ú. a obec Bílina, okres Teplice, a to vše ve výši 637/97176.

Jiné objekty nemovitost nemá.

Nemovitost (byt) je napojena na síť vodovodu, kanalizace, plynovodu, elektro, telefonu, centrálního vytápění a kabelové televize.

Pro provedení odhadu byla znalcem písemně vyzvána majitelka nemovitosti paní Josefina Berkyová, ta znalci prohlídku a zaměření nemovitosti umožnila.

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 795/18

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jedn. funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - Konfliktní osoby v okolí	I	-0,20
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,650}$$

i = 2

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,611}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 795/18

Domy čp. 791, čp. 792, čp. 793, čp. 794, čp. 795, čp. 796 a čp. 797 jsou klasickým panelákem se sedmi vchody, osmipodlažním, nepodsklepeným, s plochou střechou se spádem ke střešním vpustím.

Bytová jednotka č. 795/18 o velikosti 2 + 1 a výměře 63,70 m² (+ lodžie o výměře 3,70 m²) situována v 7.NP domu čp. 795 (viz prohlášení vlastníka).

Jde o osmipodlažní, nepodsklepený objekt, s plochou střechou se spádem ke střešní vpusti.

Konstrukční systém je z montovaných panelů na bázi železobetonu, obvodový plášť je také ze stěnových montovaných panelů na bázi železobetonu.

Objekt je využit v plném rozsahu k obytným účelům, dále jsou zde situovány společné komunikační prostory.

Objekt lze tedy charakterizovat jako budovu, dům bytový typový, kategorie J, konstrukce montovaná z dílců betonových prefabrikovaných plošných.

Popis a ocenění bytové jednotky uvažují dle § 38 vyhl.

Stáří objektu je dle údajů zjištěných na Městském úřadu Bílina z roku 1969.

Stáří objektu tedy uvažuji 2014 - 1969 = 45 let.

Technický stav objektu jako celku je velmi dobrý. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří, dům byl před několika lety zateplen, byla provedena nová střešní krytina vč. klempířiny, bylo provedeno zábradlí a zasklení lodžii, byly rekonstruovány společné komunikační prostory apod.

Technický stav vybavení bytu, prvků PSV a rozvodů inž. sítí uvažuji podprůměrný, vybavení bytu je prakticky všechno původní či je staršího data provedení, novější je pouze vybavení kuchyně, vše je však pouze ve standardu, byt je zralý na rekonstrukci.

Vybavení bytu je (původní) panelové jádro, plechová vana, podlahy starší PVC, dřevěné dveře plné, částečně prosklené, okna dřevěná zdvojená, vytápění je dálkové centrální stejně tak ohřev teplé vody, kuchyň s linkou a el. skloker. sporákem, záchod splachovací apod.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Předmětný pozemek je oceněný dle cenové mapy stavebních pozemků pro město Bílina.

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zast. plocha	1636/81	1 716,00	130,00	223 080,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					223 080,-

Pozemky - zjištěná cena = **223 080,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

pozemky = 223 080,-Kč
223 080,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **223 080,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby: 45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 7 717,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
B. j. č. 795/18:	63,70 *	1,00 = 63,70 m ²
Lodžie:	3,70 *	1,00 = 3,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	67,40 m²	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor - Lodžie a spíž jsou součástí bytu.	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Interiér k rekonstrukci	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,593}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,650$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 7\,717,- \text{ Kč/m}^2 * 0,593 = 4\,576,18 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 67,40 \text{ m}^2 * 4\,576,18 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,650 = 188\,453,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **188 453,- Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 223 080,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 637 / 97 176

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$223\,080,- \text{ Kč} * 637 / 97\,176 = 1\,462,32 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 1 462,32 Kč

Bytová jednotka č. 795/18 - zjištěná cena = **189 915,32 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 795/18

189 915,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

189 915,- Kč

Celkem

189 915,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

189 915,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

189 920,- Kč

slovy: Jednostoosmdesátdevěttisícdevětsetdvacet Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Několik zástavních práv exekutorských, zástavních práv smluvních, předkupní právo, zahájení exekuce, několik nařízení exekuce a několik exekučních příkazů k prodeji nemovitosti.

Předpokládám, že uplatnění těchto práv bude při prodeji řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a tato omezení převodu budou prodejem nemovitosti zrušena, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Nájemní smlouva není uzavřena.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě ve které je poptávka po nemovitostech v souladu s nabídkou, ceny jsou však velmi nízké.

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny odpovídající jejich administrativní ceně.

V současné době jsou na serveru sReality nabízeny byty ve výše uvedené lokalitě za cenu od 200 000.- do 250 000.- Kč, oceňovaný byt je však horší kvality než všechny nabízené.

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti dle LV č. 6123 - bytové jednotky č. 795/18 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 791, čp. 792, čp. 793, čp. 794, čp. 795, čp. 796 a čp. 797, a dále na pozemku st.p.č. 1636/81, a to vše ve výši 637/97176, vše k. ú. a obec Bílina, okres Teplice - v tomto případě stanovuji ve výši její administrativní (vyhláškové) ceny, tj. na 190 000.- Kč.

V Bílině 8.10.2014

Jan Dvořák, Ing.
Síbova 286/8
418 01 Bílina

Telefon: 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 99/19699/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 99/19699/2014.



