

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 137/18337/2011

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 756/22 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 755, čp. 756 a čp. 757, a dále na pozemku st.p.č. 1194, a to vše ve výši 273/36984, vše k. ú. Slezské Předměstí, obec Hradec Králové

Objednatel posudku:

CZ Dražby a. s.
IČ 287 01 259
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely insolvenčního řízení, dobrovolné či nedobrovolné dražby

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 17.2.2011 posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 9.3.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 756/22 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 755, čp. 756 a čp. 757, a dále na pozemku st.p.č. 1194, a to vše ve výši 273/36984, vše k. ú. Slezské Předměstí, obec Hradec Králové.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 756/22 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 755, čp. 756 a čp. 757, a dále na pozemku st.p.č. 1194, a to vše ve výši 273/36984

Adresa nemovitosti: Severní 756/16

500 02 Hradec Králové

Kraj: Královéhradecký

Okres: Hradec Králové

Obec: Hradec Králové

Katastrální území: Slezské Předměstí

Počet obyvatel: 94 493

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. e) : 800,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17.2.2011 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka ze dne 27.1.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 23779 pro k. ú. Slezské Předměstí obec Hradec Králové vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 27.1.2011 týkající se předmětné nemovitosti (byt)
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 23394 pro k. ú. Slezské Předměstí obec Hradec Králové vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 29.1.2011 týkající se předmětné nemovitosti (domy s pozemkem)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Slezské Předměstí obec Hradec Králové vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 29.1.2011 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti a stáří provedených ostatních modernizačních prací na nemovitosti byla znalcem odhadována dále na základě jeho zkušeností
- 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 nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka, označená jako č. 756/22. Je situovaná ve 4.NP domu čp. 756.

Nemovitost je situována jako řadový středový objekt Severní ulice, v pravidelné panelové zástavbě, v zastavěné části města Hradec Králové.

Je umístěna u místní komunikace, procházející městem, v jeho zastavěné části.

Od této komunikace je oddělena zeleným pásem a chodníkem.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy bytová jednotka č. 756/22.

K bytové jednotce č. 756/22 přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domů čp. 755, čp. 756 a čp. 757, a dále k pozemku

st.p.č. 1194, zastavěná plocha, o výměře 579 m²,
vše k. ú. Slezské Předměstí, obec Hradec Králové, a to vše ve výši 273/36984.

Jiné objekty nemovitost nemá.

Pro provedení odhadu byl znalcem písemně vyzvána majitel nemovitosti pan Zdeněk Hlaváček, ta na místě odhadu byla a znalci prohlídku a zaměření umožnil.

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 756/22

b) Pozemky

b₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

1) Bytová jednotka č. 756/22 - § 25

Bytová jednotka č. 756/22 o velikosti 1 + kk a výměře 27,30 m² je situována ve 4.NP domu čp. 756 (viz prohlášení vlastníka).

Jde o devítipodlažní, nepodsklepený objekt, tvořený třemi vchody (čísla popisnými), s plochou střechou se spádem ke střešním vpustím.

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

Objekt je využit převážně k obytným, z menší části provozním 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 § 25 vyhl.

Stáří objektu je dle údajů zjištěných znalcem osobně z roku 1970.

Stáří objektu tedy uvažují 2011 - 1970 = 41 let.

Technický stav objektu domu je velmi dobrý. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří. Obvodový plášť domu byl před 3 lety zateplen a opatřen mnichovskou omítkou, dále byla na domě vyměněna okna a lodžiové dveře, byly nově provedeny hromosvody, a společné komunikační prostory.

Technický stav vybavení bytu, prvků PSV a rozvodů inž. sítí uvažují spíše průměrný, některé z prvků vybavení jsou staršího data provedení, některé jsou naopak novější (plastová okna, vybavení koupelny a WC apod.). Jádru je však dosud umakartové.

Ostatní vybavení bytu je staré cca 20 - 30 let.

Vybavení bytu je sprchový kout, umyvadlo, podlahy beton s PVC s kobercem, dřevěné dveře plné, částečně prosklené, okna plastová, vytápění je centrální (radiátory), ohřev teplé vody je rovněž centrální, kuchyňská linka, el. sporák, záchod splachovací, obklady stěn v kuchyni.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Hradec Králové
Stáří stavby:	41 roků
Indexovaná průměrná cena <i>IPC</i> (příloha č. 19):	28 664,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

B. j. č. 756/22:	=	27,30 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	27,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	27,30 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	27,30 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 - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obytl. 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	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně zvyšující cenu	V	0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 41 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,882}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - preferované - Jde o nadprůměrnou lokalitu.	III	0,10
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	IV	0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{1,130}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,882 * 1,130 * 1,050 = \mathbf{1,046}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 28 664,- Kč/m² * 1,046 = 29 983,- Kč/m²

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 29 983,- Kč/m² * 27,30 m² = 818 536,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 818 536,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 1 449 806,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 273 / 36 984

Hodnota spoluvlast. podílu: 1 449 806,- Kč * 273 / 36 984 = + 10 701,85 Kč

Bytová jednotka č. 756/22 - zjištěná cena = 829 237,85 Kč

Bytová jednotka č. 756/22 - cena po zaokrouhlení = 829 238,- Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. plocha	1194	579,00	800,00	463 200,-
Součet				463 200,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 46 320,-
Mezisoučet				509 520,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,3210
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1540
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				1 449 806,-
Pozemky - zjištěná cena				= 1 449 806,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Bytová jednotka č. 756/22 = 829 238,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 829 240,- Kč

slovy: Osmsetdvacetdevěttisícdvěstěčtyřicet Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Zástavní právo smluvní ve prospěch Úvěrový servis s. r. o., zástavní právo ve prospěch LEASING-STAR s. r. o.

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

Nynější vlastník nemovitost nabyt v 05/2008 za dohodnutou kupní cenu 1 212 000.- Kč. Výše uvedená kupní cena však byla aktuální v době největšího boomu, který byl v prodeji nemovitostí nejvyšší právě v první 1/2 roku 2008. V současné době je však cenová úroveň bytů v Hradci Králové cca o 25 % nižší.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu je vyšší než nabídka.

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

V současné době jsou na serveru sReality v současné době nabízeny 3 obdobné byty (bylo zadáno ve vyhledávači byty v ul. Severní, podlahová plocha 27 - 30 m²), a to cenách od 850 000.- až 1 040 000.- Kč.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovuji obvyklou cenu nemovitosti ve výši 900 000.- Kč.

V Bílině, 9.3.2011

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 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. 137/18337/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 137/18337/2011.

