

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 218/18418/2011

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 2437/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 2435, čp. 2436, čp. 2437 a čp. 2438, a dále na pozemku st.p.č. 365, a to vše ve výši 5219/254167, vše k. ú. a obec Aš, okres Cheb

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 veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb.

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 6.5.2011 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 20.5.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 2437/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 2435, čp. 2436, čp. 2437 a čp. 2438, a dále na pozemku st.p.č. 365, a to vše ve výši 5219/254167, vše k. ú. a obec Aš, okres Cheb.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 2437/1 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 2435, čp. 2436, čp. 2437 a čp. 2438, a dále na pozemku st.p.č. 365, a to vše ve výši 5219/254167

Adresa nemovitosti: Sadová 2437/14

352 01 Aš

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Aš

Katastrální území: Aš

Počet obyvatel: 13 412

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 127,0226 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $127,02 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6.5.2011 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka ze dne 15.4.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4357 pro k. ú. a obec Aš vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 7.8.2009 týkající se předmětné nemovitosti (byt)
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4316 pro k. ú. a obec Aš vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 1.5.2011 týkající se předmětné nemovitosti (dům)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Aš vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 1.5.2011 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. 2437/1. Je situovaná v 1.NP domu čp. 2437.

Nemovitost je situována jako řadový objekt Sadové ulice, v pravidelné řadové zástavbě, v zastavěné části města Aš.

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

Od této komunikace je oddělena chodníkem.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy bytová jednotka č. 2437/1.

K bytové jednotce č. 2437/1 přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domů čp. 2435, čp. 2436, čp. 2437 a čp. 2438, a dále k pozemku

st.p.č. 365, zastavěná plocha, o výměře 761 m²,

vše k. ú. a obec Aš, okres Cheb, a to vše ve výši 5219/254167.

Jiné objekty nemovitost nemá.

Pro provedení odhadu byla znalcem písemně vyzvána majitelka nemovitosti paní Ilona Táborská. ta výzvu nepřevzala, na místě odhadu nebyla a znalci prohlídku a zaměření tedy neumožnila.

Nemovitost je však dobře viditelná z přilehlé komunikace, znalec si proto vyhotovil digitálním fotoaparátem potřebnou fotodokumentaci zvenku. Vybavení bytu bylo znalcem uvažováno v obvyklém rozsahu a kvalitě, celkový stav bytu uvažují průměrný, vybavení interiéru je uvažováno v rovněž obvyklém rozsahu a stavu.

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. 2437/1

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. 2437/1 - § 25

Bytová jednotka č. 2437/1 o velikosti zřejmě 2 + 1 a výměře 52,19 m² je situována v 1.NP domu čp. 2437 (viz prohlášení vlastníka).

Jde o čtyř až pětipodlažní, podsklepený objekt, se sedlovou střechou.

Konstrukční systém je zděný, stropy nespalné na bázi železobetonu, střešní krytina z osinko-cementových šablon, resp. asfaltového šindele na prkenné bednění, klempířské konstrukce jsou kompletní.

Objekt je využit v plném rozsahu k obytným účelům, dále jsou v 1.PP situovány společné komunikační prostory.

V domech je celkem 50 bytů, v čp. 1435 je 15 bytů, v čp. 1436 je 15 bytů, v čp. 1437 je 12 bytů a v čp. 1438 je 8 bytů.

Objekt lze tedy charakterizovat jako budovu, dům bytový typový, kategorie J, konstrukce zděná.

Popis a ocenění bytové jednotky uvažují dle § 25 vyhl.

Stáří objektu je dle údajů zjištěných znalcem osobně z konce padesátých let min. století (1959)

Technický stav objektu domu je velmi dobrý. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří, na objektu byla před několika lety provedena kompletní rekonstrukce obv. pláště a střechy domu (včetně zateplení).

Technický stav vybavení bytu, prvků PSV a rozvodů inž. sítí uvažují průměrný (neměl jsem možnost jej vidět), údržbu uvažují mírně zanedbanou.

Vybavení bytu uvažují jádro, plechová vana, umyvadlo, podlahy beton + PVC, příp. parkety, dřevěné dveře plné, částečně prosklené, okna dřevěná zdvojená, vytápění je dálkové ústřední, stejně tak ohřev teplé vody, plyn, obklady stěn, kuchyň s linkou a sporákem, záchod splachovací apod.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Karlovarský kraj - nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	51 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	16 965,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

B. j. č. 2437/1:	=	52,19 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	52,19 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	52,19 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	52,19 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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 obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 51 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,589}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem	II	-0,03
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,03
9. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu - Dočasné snížení obvyklých cen vlivem nízké poptávky	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{0,860}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-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

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,589 * 0,860 * 0,950 = \mathbf{0,481}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 16 965,- Kč/m² * 0,481 = 8 160,- Kč/m²

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU * PP = 8 160,- Kč/m² * 52,19 m² = 425 870,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **425 870,- Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 285 487,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 219 / 254 167

Hodnota spoluvlast. podílu: 285 487,- Kč * 5 219 / 254 167 = + 5 862,12 Kč

Bytová jednotka č. 2437/1 - zjištěná cena = **431 732,12 Kč**

Bytová jednotka č. 2437/1 - cena po zaokrouhlení = **431 732,- 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	365	761,00	127,02	96 662,-
Součet				96 662,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+ 48 331,-
Mezisoučet				144 993,-
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 14 499,-
Mezisoučet				159 492,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8310
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1540
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				285 487,-

Pozemky - zjištěná cena = **285 487,- Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Bytová jednotka č. 2437/1 = 431 732,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 431 732,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 431 730,- Kč

slovy: Čtyřistatřicetjednatisícsepmsettřicet Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING-STAR s. r. o.

Předpokládám, že uplatnění tohoto práva bude při dražbě řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a toto omezení převodu bude prodejem nemovitosti zrušeno, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

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

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny mírně nižší, max. stejné, než je jejich administrativní cena.

V současné době jsou na serveru sReality nabízeny 4 byty o výměře podl. plochy 50 - 60 m² ve výše uvedené lokalitě za cenu od 400 000.- do 500 000.- Kč, a to na základě velikosti bytu a jeho kvality.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovuji obvyklou cenu nemovitosti ve výši 400 000.- Kč.

V Bílině, 20.5.2011

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. 218/18418/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 218/18418/2011.

