

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 197/18397/2011

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 172/4 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 172, a dále na pozemku st.p.č. 239, a to vše ve výši 24556/100000, vše k. ú. a obec Mladé Buky, okres Trutnov

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 (dobrovolné)

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 1.5.2011 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 1.5.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 172/4 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 172, a dále na pozemku st.p.č. 239, a to vše ve výši 24556/100000, vše k. ú. a obec Mladé Buky, okres Trutnov.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 172/4 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu čp. 172, a dále na pozemku st.p.č. 239, a to vše ve výši 24556/100000

Adresa nemovitosti: ulice bez názvu 172

542 23 Mladé Buky

Kraj: Královéhradecký

Okres: Trutnov

Obec: Mladé Buky

Katastrální území: Mladé Buky

Počet obyvatel: 2 233

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 44,1415 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j) : $ZC = C_p \times 2,0 = 88,28 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5.8.2009 za přítomnosti objednatele a znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- požadavek objednatele ze dne 28.4.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1152 pro k. ú. a obec Mladé Buky v elektronické podobě s datem 9.7.2009 týkající se předmětné nemovitosti (byt)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Mladé Buky v elektronické podobě s datem 9.7.2009 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. 172/4. Je situovaná ve 2.NP domu čp. 172. Nemovitost je situována jako řadový koncový objekt ulice bez názvu, v nepravidelné sídlištní zástavbě místní ulice, v obci Mladé Buky, v její zastavěné části .

Je umístěna u místní komunikace, procházející obcí.

Od této komunikace je oddělena zpevněnou plochou či zeleným pásem.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy bytová jednotka č. 172/4.

K bytové jednotce č. 172/4 přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domu čp. 172, a dále k pozemku

st.p.č. 239, zastavěná plocha o výměře 254 m²,
vše k. ú. a obec Mladé Buky, okres Trutnov, a to vše ve výši 24556/100000.

Jiné objekty nemovitost nemá.

Pro provedení odhadu byla objednatelům písemně vyzvána majitelka nemovitosti paní Wondráčková, ta znalci umožnila prohlídku a zaměření nemovitosti.

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. 172/4

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. 172/4 - § 25

Bytová jednotka č. 172/4 o velikosti 5 + 1 a výměře 121,402 m² je situována ve 2.NP domu čp. 172

(viz prohlášení vlastníka).

Jde o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, s částečným využitím podkrovními místnostmi.

Konstrukční systém je zděný, převážně z cihelného zdiva, stropy jsou v celém objektu rovné, dřevěně trémové, opatřené podhledy, střešní krytina je z plechových šablon na prkenné bednění, klem-pířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu, objekt je uzemněn hromosvodem.

Objekt je využit v plném rozsahu k obytným účelům, dále jsou zde situovány společné komunikační prostory, je zde situováno celkem 5 bytů, po dvou v každém NP, a jeden v podkroví.

Objekt lze tedy charakterizovat jako budovu, dům bytový netypový, kategorie K, konstrukce zděná. Popis a ocenění bytové jednotky uvažují dle § 25 vyhl.

Stáří objektu je dle údajů zjištěných znalcem osobně cca 101 let.

Technický stav objektu je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří, novější je však pouze střešní krytina částečně vč. klempířských konstrukcí. Naopak horší je nefunkční izolace proti pronikání zemní vlhkosti, stav vnějších omítek apod.

Technický stav vybavení bytu, prvků PSV a rozvodů inž. sítí uvažují rovněž průměrný, některé z prvků vybavení jsou staršího data provedení (podlahy, okna, dveře apod.), vybavení koupelny bylo vyměněno v roce 2007, je zde např. plastová vana, ta však není zazděná, křbová kamna jsou z roku 2008.

Vybavení bytu je kuchyňská linka, el. sorák rohová plastová vana, umyvadlo, podlahy původní prkna, resp. PVC či částečně dlažby, dřevěné dveře plné, částečně prosklené, okna dvojitá špaletová, etážové vytápění s kotlem na TP, dále křbová kamna, ohřev vody el. boilerem apod.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	101 roků
Indexovaná průměrná cena <i>IPC</i> (příloha č. 19):	16 063,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

B. j. č. 172/4:	121,402-24,868	=	96,53 m ²
Podlahová plocha bytu:		=	96,53 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:			
Půda:		=	24,87 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:		=	24,87 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		=	96,53 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 24,87 m ² * 0,10		=	2,49 m ²
Podlahové plochy - celkem:		=	99,02 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 - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
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 sv. str. - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03

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 - Mírně snižující cenu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 101 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,60 = \mathbf{0,668}$$

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 - objekty pro bydlení bez výz. zeleně	IV	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	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,03
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{1,120}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi - poptávka je výr. nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,668 * 1,120 * 0,900 = \mathbf{0,673}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 16\,063,- \text{ Kč/m}^2 * 0,673 = 10\,810,- \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 10\,810,- \text{ Kč/m}^2 * 99,02 \text{ m}^2 = 1\,070\,406,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,070\,406,- \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 48 106,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 24 556 / 100 000

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 48\,106,- \text{ Kč} * 24\,556 / 100\,000 = \mathbf{+ 11\,812,91 \text{ Kč}}$$

Bytová jednotka č. 172/4 - zjištěná cena = 1 082 218,91 Kč

Bytová jednotka č. 172/4 - cena po zaokrouhlení = 1 082 219,- 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	239	254,00	88,28	22 423,-
Součet				22 423,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,9960
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1540
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				48 106,-

Pozemky - zjištěná cena = 48 106,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Bytová jednotka č. 172/4 = 1 082 219,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **1 082 219,- Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **1 082 220,- Kč**

slovy: Jedenmiliosmdesátdvatisícdvěstědvacet 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 v souladu s nabídkou.

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny odpovídající jejich administrativním cenám.

V současné době je na serveru sReality nabízeno v Mladých Bukách několik bytů, vesměs menších, tj. 2 + 1 nebo 3 + 1, to za ceny od 600 000,- do 800 000,- Kč, tento byt je však větší, cca 96 m².

**Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovuji obvyklou cenu nemovitosti
ve výši 1 000 000.- Kč.**

V Bílině, 1.5.2011

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. 197/18397/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 197/18397/2011.



