

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 268/18468/2011**

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 2633/3 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 2632 a čp. 2633, a dále na pozemcích st.p.č. 5688/65 a st.p.č. 5688/66, a to vše ve výši 6403/134560, vše k. ú. a obec Varnsdorf, okres Děčín

**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., 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 17.6.2011 posudek vypracoval:**

**Ing. Jan Dvořák**

Síbova 286/8

418 01 Bílina

Tel.: 417829007 604734409

e-mail: [ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz](mailto:ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz)

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

V Bílině 26.6.2011

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 2633/3 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 2632 a čp. 2633, a dále na pozemcích st.p.č. 5688/65 a st.p.č. 5688/66, a to vše ve výši 6403/134560, vše k. ú. a obec Varnsdorf, okres Děčín.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 2633/3 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 2632 a čp. 2633, a dále na pozemcích st.p.č. 5688/65 a st.p.č. 5688/66, a to vše ve výši 6403/134560

Adresa nemovitosti: Husova 2633

407 47 Varnsdorf

Kraj: Ústecký

Okres: Děčín

Obec: Varnsdorf

Katastrální území: Varnsdorf

Počet obyvatel: 15 854

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 145,1276 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :  $145,13 \text{ Kč/m}^2$

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 17.6.2011 za přítomnosti znalce osobně.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- objednávka ze dne 24.6.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4502 pro k. ú. a obec Varnsdorf vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 7.6.2011 týkající se předmětné nemovitosti (byt)
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3537 pro k. ú. a obec Varnsdorf vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 24.6.2011 týkající se předmětné nemovitosti (domy s pozemky)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Varnsdorf vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 24.6.2011 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. 2633/3. Je situovaná v 1.NP domu čp. 2633.

Nemovitost je situována jako samostatný objekt se 2 vhcody (čp.) Husovy ulice, v nepravidelné sídlištní zástavbě, v zastavěné části města Varnsdorf.

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. 2633/3.

K bytové jednotce č. 2633/3 přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domů čp. 2632 a čp. 2633, a dále k pozemkům

st.p.č. 5688/65, zastavěná plocha, o výměře	268 m <sup>2</sup>
st.p.č. 5688/66, zastavěná plocha, o výměře	273 m <sup>2</sup> ,

vše k. ú. a obec Varnsdorf, okres Děčín, a to ve výši 6403/134560.

Jiné objekty nemovitost nemá.

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

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**

a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 2633/3

### **b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) 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. 2633/3 - § 25**

Bytová jednotka č. 2633/3 o velikosti 2 + 1 a výměře 64,03 m<sup>2</sup> je situována v 1.NP domu čp. 2633 (viz prohlášení vlastníka).

Jde o čtyřpodlažní, podsklepený objekt, s plochou střechou.

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 § 25 vyhl.

Stáří objektu je dle údajů zjištěných znalcem osobně z poloviny osmdesátých let min. století (1971).

Technický stav objektu domu je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří. Objekt byl v roce 2006 zateplen a opatřen plastovými okny a lodž. dveřmi, byl opraven vestibul apod.

Technický stav vybavení bytu, prvků PSV a rozvodů inž. sítí je pouze průměrný, vybavení bytu je prakticky všechno původní, údržba je však poměrně dobrá. Kladem jsou provedená plastová okna. Vybavení bytu je (původní) umakartové jádro, plechová vana, umyvadlo, podlahy beton + PVC, dřevěné dveře plné, částečně prosklené, okna plastová, vytápění je dálkové ústřední, stejně tak ohřev teplé vody, kuchyň s linkou a plyn. sporákem, záchod splachovací, obklady stěn části kuchyně apod.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Ústecký kraj - nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 roků
Indexovaná průměrná cena <i>IPC</i> (příloha č. 19):	13 932,- Kč/m <sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu:**

B. j. č. 2633/3:	=	64,03 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu:	=	64,03 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	64,03 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy - celkem:	=	<b>64,03 m<sup>2</sup></b>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání:**

##### **Index vybavení:**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
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 - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt	II	-0,10

nebo umakartové bytové jádro

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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 40 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,664}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
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 - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
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 - Konfliktní osoby v okolí	I	-0,20
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 - Nízká prodejnost za tzv. vyhláškové ceny.	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{0,830}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,664 * 0,830 * 0,950 = \mathbf{0,524}$$

### Ocenění:

Cena upravená CU = IPC \* I = 13 932,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,524 = 7 300,- Kč/m<sup>2</sup>

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU \* PP = 7 300,- Kč/m<sup>2</sup> \* 64,03 m<sup>2</sup> = 467 419,- Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **467 419,- Kč**

### **Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:**

Zjištěná cena pozemku: 117 202,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 403 / 134 560

Hodnota spoluvlast. podílu: 117 202,- Kč \* 6 403 / 134 560 = + 5 577,02 Kč

**Bytová jednotka č. 2633/3 - zjištěná cena** = **472 996,02 Kč**

**Bytová jednotka č. 2633/3 - cena po zaokrouhlení** = **472 996,- Kč**

## b) Pozemky

### b<sub>1</sub>) Pozemky - § 27 - § 32

#### **Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zast. plocha	5688/65	268,00	145,13	38 895,-
zast. plocha	5688/66	273,00	145,13	39 620,-
Součet				78 515,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 7 852,-
Mezisoučet				86 367,-
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,6300
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1540
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				117 202,-

**Pozemky - zjištěná cena** = **117 202,- Kč**

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

**a) Bytová jednotka č. 2633/3** = **472 996,- Kč**

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem** **472 996,- Kč**

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí** **473 000,- Kč**

slovy: Čtyřístasedmdesáttřítisíc Kč

**Na nemovitosti vážnou následující závady:**

Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING-STAR s. r. o., a dále několik nařízení exekuce a exekučních příkazů k prodeji nemovitosti.

Předpokládám, že uplatnění těchto omezení a práv bude při dražbě 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.

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

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny mírně pod jejich administrativní cenou.

V současné době je na serveru sReality nabízen pouze 1 obdobný byt (zadáno 60,00 až 65,00 m2) ve výše uvedené lokalitě za cenu 490 000.- Kč, je však lepší kvality.

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

V Bílině, 26.6.2011

Ing. Jan Dvořák  
Síbova 286/8  
418 01 Bílina  
Tel.: 417829007 604734409  
e-mail: [ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz](mailto: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. 268/18468/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 268/18468/2011.

