

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 346/18546/2011

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 573/4 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 573, čp. 574 a čp. 598, a dále na pozemku st.p.č. 217/2, a to vše ve výši 6343/134148, vše k. ú. Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov

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 10.8.2011 posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák
Sívova 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 11.8.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 573/4 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 573, čp. 574 a čp. 598, a dále na pozemku st.p.č. 217/2, a to vše ve výši 6343/134148, vše k. ú. Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 573/4 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 573, čp. 574 a čp. 598, a dále na pozemku st.p.č. 217/2, a to vše ve výši 6343/134148

Adresa nemovitosti: Karlovarská 573

357 35 Chodov

Kraj: Karlovarský

Okres: Sokolov

Obec: Chodov

Katastrální území: Dolní Chodov

Počet obyvatel: 14 144

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 132,4496 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $132,45 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.8.2011 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka ze dne 9.8.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 5872 pro k. ú. Dolní Chodov obec Chodov vyhotovený objednatelem v elektronické podobě s datem 9.8.2011 týkající se předmětné nemovitosti (byt)
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2253 pro k. ú. Dolní Chodov obec Chodov vyhotovený objednatelem v elektronické podobě s datem 9.8.2011 týkající se předmětné nemovitosti (dům)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Dolní Chodov obec Chodov vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 9.8.2011 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. 573/4. Je situovaná ve 2.NP domů čp. 573, čp. 574 a čp. 598.

Nemovitost je situována jako samostatný objekt Karlovarské ulice, v nepravidelné sídlištní zástavbě, v zastavěné části města Chodov.

Je umístěna u hlavní komunikace, procházející městem.

Od této komunikace je oddělena zeleným pásem a chodníkem.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy bytová jednotka č. 573/4.

K bytové jednotce č. 573/4 přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domů čp. 573, čp. 574 a čp. 598, a dále k pozemku

st.p.č. 217/2, o výměře 543 m²,
vše k. ú. Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov, a to vše ve výši 6343/134148.

Jiné objekty nemovitost nemá.

Pro provedení odhadu byl znalcem písemně vyzván majitel nemovitosti p. Ješík, ten však na místě odhadu nebyl. Znalci prohlídku a zaměření nemovitosti umožnila družka p. Ješíka.

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. 573/4

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. 573/4 - § 25

Bytová jednotka č. 573/4 o velikosti 2 + 1 a výměře 63,43 m² je situována ve 2.NP domů čp. 573, čp. 574 a čp. 598 (viz prohlášení vlastníka). Jde o třípodlažní, podsklepený objekt, s valbovou střechou s využitím pouze jako půda. Konstruktivní systém je zděný z cihel či tvárnic, stropy nespalné na bázi železobetonu, střešní krytina betonová s Ti-Zn klempířinou.

Objekt je využit v plném rozsahu k obytným účelům, dále jsou zde situovány společné komunikační prostory. V každém vchodu jsou vždy 2 byty na podlaží, v každém domě je tedy vždy 6 bytů, ve 3 domech potom tedy 18 bytů.

Objekt lze tedy charakterizovat jako budovu, dům bytový typový, kategorie J, konstrukce zdeňná z cihel či tvárnic. Popis a ocenění bytové jednotky uvažují dle § 25 vyhl.

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

Technický stav objektu je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří, objekt má novější betonovou střešní krytinu vč. Ti-Zn klempířských konstrukcí, hromosvodů (vše 9 - 10 let) apod.

Technický stav vybavení bytu, prvků PSV a rozvodů inž. sítí uvažují rovněž průměrný, vybavení bytu je však zastaralé (kamna na uhlí), či novější, ale v horší kvalitě provedení (kuchyně, koupelna, WC). Údržba byla spíše horší.

Vybavení bytu je zděné (původní) jádro, smaltovaná vana, umyvadlo, podlahy původní parkety, resp. beton + PVC, dřevěné dveře plné, částečně prosklené, okna dřevěná zdvojená, vytápění kamny na tuhá paliva, ohřev vody el. boilerem, plyn, obklady stěn apod.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Karlovarský kraj - nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	52 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	16 965,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

B. j. č. 573/4:	63,43-4,79-4,06	=	54,58 m ²
Podlahová plocha bytu:		=	54,58 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:			
Sklepní kóje:		=	4,79 m ²
Sklepní kóje:		=	4,06 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:		=	8,85 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		=	54,58 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 8,85 m ² * 0,10		=	0,89 m ²
Podlahové plochy - celkem:		=	55,47 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V_i</u>
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 obyt. místností ke sv. stranám - Ostatní sv. 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 - Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou	III	0,85

Koeficient pro stáří 52 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,607}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - vyhledávané (např. láz. místa typu B, předměstí měst)	II	0,01
2. Úřady v obci - městský úřad se st. úřadem 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 význ. 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 nem. - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1,180}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,607 * 1,180 * 1,050 = \mathbf{0,752}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 16\,965,- \text{ Kč/m}^2 * 0,752 = 12\,758,- \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 12\,758,- \text{ Kč/m}^2 * 55,47 \text{ m}^2 = 707\,686,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{707\,686,- \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 117 581,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 343 / 134 148

Hodnota spoluvlast. podílu: 117 581,- Kč * 6 343 / 134 148 = + 5 559,65 Kč
Bytová jednotka č. 573/4 - cena po zaokrouhlení = 713 246,- 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	217/2	543,00	132,45	71 920,-
Součet				71 920,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 7 192,-
Mezisoučet				79 112,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,6900
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1540
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				117 581,-

Pozemky - zjištěná cena = 117 581,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Bytová jednotka č. 573/4 = 713 246,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **713 246,- Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **713 250,- Kč**

slovy: Sedmsetřináctisícdvěšestpadesát Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Věcné břemeno spočívající v umožnění přístupu za účelem oprav, údržby a měření stavu inž. sítí atd. slouží k provozu oceňované nemovitosti, a proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivní.

Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING-STAR s. r. o., dále zástavní právo soudcovské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, uzavření smlouvy o dražbě nedobrovolné, dražební vyhláška a prohlášení konkursu..

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 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 celkem 30 obdobných bytů o výměře podlahových ploch od 60 do 70 m², a to za ceny od 490 000.- do 1 150 000.- Kč, převážná většina nabídek je však v oblasti kolem 700 000.- Kč. Oceňovaný byt považuji z hlediska nabídek za průměrný.

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

V Bílině, 11.8.2011

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. 346/18546/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 346/18546/2011.



