

Znalecký posudek č. 190/19/2013

Ceny obvyklé spoluvlastnického podílu v míře 1/2 na nemovitostech: bytové jednotce č.114/3 v budově č.p.114 vystavěné na pozemku p.č.321 a k jednotce náležející spoluvlastnický podíl v míře 1141/8710 na společných částech domu a pozemku v katastrálním území Ústí nad Labem (okres Ústí nad Labem).



Objednatel posudku:

JUDr.Ivo Erbert
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel posudku:

Podklad pro exekutorské řízení

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 3.4.2013 posudek vypracoval:

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

Posudek obsahuje 11 stran včetně příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 10.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalci se ukládá, aby v souladu s §66 odst.5 exekučního řádu a s §336 občanského soudního řádu ocenil spoluvlastnický podíl v míře 1/2 na nemovitostech: bytové jednotce č.114/3 nacházející se v budově č.p.114 vystavěné na pozemku p.č.321 a k této jednotce náležející spoluvlastnický podíl v míře 1141/8710 na společných částech domu a pozemku, k.ú. Střekov. Znalec ocení tuto nemovitost, její příslušenství a jednotlivá práva a závady s ní spojenými cenou obvyklou.

Ocenění je provedeno ke dni 3.4.2013 a ke stavu, v jakém se toho dne nacházel. Ocenění bude sloužit pro účel exekučního řízení ve věci č.j.: 149 EX 3593/11-35.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.2.2013 za přítomnosti majitele bytu.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Erberta, č.j.: 149 EX 3593/11-35 ze dne 8.3.2013
- Výpis z KN
- Kopie katastrální mapy pořízená na internetu
- Vlastní prohlídka domu a bytu, fotodokumentace
- Údaje zjištěné z realitního trhu na internetu pro danou lokalitu

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č.3103 pro katastrální území Střekov (775258).

5. Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znalci k dispozici výpis z KN a fotodokumentace bytu. Ocenění se provede na základě podkladů a zjištěných skutečností při místním šetření.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.114/3 nacházející se v budově č.p.114 vystavěné na pozemku p.č. 321 a k této jednotce náležející spoluvlastnický podíl 1141/8710 na společných částech domu a pozemku. Bytový dům se nachází na rohu ulic Žukovova a Puškinova v Ústí nad Labem ve čtvrti Střekov. Jedná se o cihlový dům o 3 nadzemních podlažích (NP) a jednom podzemním podlaží (PP) postavený v 20.letech 20.století. Dům má centrální dvouramenné schodiště. Nachází se nad chemickou továrnou Setuza. Lokalita má veškerou občanskou vybavenost. Objekt nemá přípojku plynu. Je zde zavedena elektrická energie, vodovod a kanalizace.

Bytová jednotka č.114/3 o velikosti 1+1 se nachází v 1.NP daného bytového domu, který má celkem 3 nadzemní podlaží. K bytové jednotce náleží malá sklepní kóje umístěná v 1.PP.

Celková podlahová plocha bytu je 57,05 m². K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy č.p.114/3 a pozemku p.č.321.

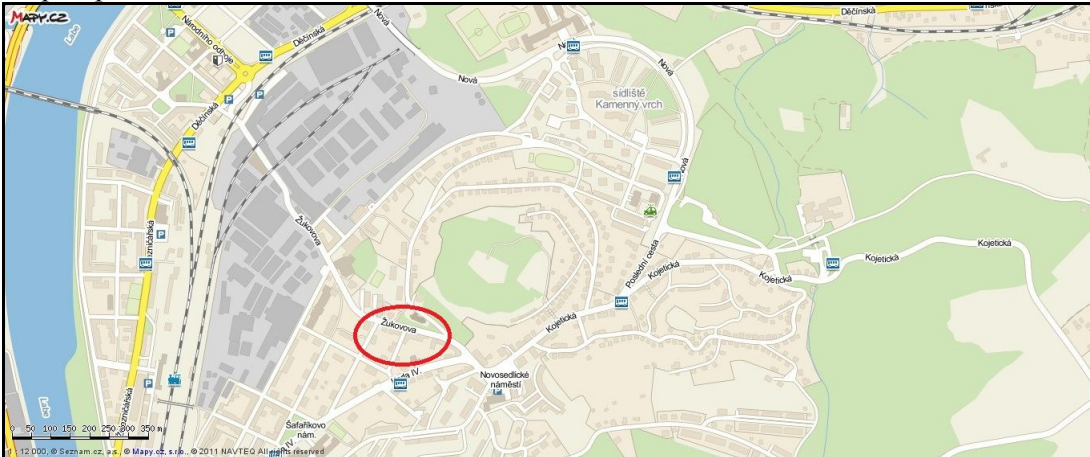
Z hlediska občanské vybavenosti je tato lokalita „**příznivá**“.

Z hlediska technické infrastruktury je lokalita „**téměř zainvestovaná**“.

Z hlediska polohy vzhledem k účelu užití je daná lokalita „**mírně nepříznivá**“.

Z hlediska polohy bytu v domě je daná lokalita „**příznivá**“.

Mapa s polohou nemovitosti



Mapa katastrální



Výpis z katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	114/3
V budově:	č.p. 114
Katastrální území:	Střekov [775258]
Číslo LV:	3103
Typ jednotky:	byt nebo nebytový prostor
Způsob využití:	byt
Podíl jednotky na společných částech domu:	1141/8710

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Kochlöffel Bedřich	Šafaříkovo náměstí 876/6, Střekov, 40003 Ústí nad Labem	1/2
Sajbotová Naděžda	Žukovova 114/48, Střekov, 40003 Ústí Nad Labem	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kochlöffel Bedřich
Zástavní právo exekutorské

Jiné zápisy

Typ
Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

7. Popis způsobu ocenění

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Oceňovanou nemovitostí je bytová jednotka o velikosti 1+1 větší plošné kategorie v cihlovém domě. Obvyklá cena bude určena na základě zjištěných cen dle cenového předpisu, porovnávací metodou a výnosovou metodou. Největší důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí.

B. Ocenění dle oceňovací vyhlášky č.450/2012 Sb.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Ústí nad Labem 2

Pozemek

a) Pozemky – § 28

Pozemek p.č.321 je v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří a i ve skutečnosti je takto užíván.

Pozemek se nachází nad výrobním areálem Setuza, v okolí jsou bytové domy.

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 800,- Kč.

Cena je určena podle písm. e): Ústí nad Labem.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,131
Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)	×	1,271

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/ m^2]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	321	197	800,-	2 166,8008	426 859,76

a) Pozemky – zjištěná cena: 426 859,76 Kč

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky	426 859,76 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	426 859,76 Kč
Byt – spoluvlastnický podíl: 1 141 / 8 710	55 918,14 Kč

Byt

a) Byt – § 25

Oceňovaný byt se nachází v 1.NP vícebytového domu o 3 NP a 1 PP. Obytný dům je cihlový bez dodatečné tepelné izolace s kamennou podezdívkou, střecha je sklonitá s plechovou krytinou. Společné prostory jsou udržované, okna ve společných částech domu jsou původní dřevěná. Dům má přípojku vodovodu, kanalizace a parovodu, není zde přípojka plynu. Vytápění domu je ústřední, v 1.PP je umístěn výměník tepla sloužící i jako ohřev TUV. Dům se nachází nad provozem společnosti Setuza.

Bytová jednotka č.114/3 se nachází v 1.NP podlaží. Jde o byt 1+1 s předsiní, obytnou kuchyní a pokojem. Koupelna je společná s WC, obklad a dlažba koupelny byly provedeny v roce 2002. Okna v bytě jsou původní dřevěná špaletová. Veškeré vybavení a konstrukce jsou prakticky původní. Veškeré inženýrské sítě jsou zavedeny do bytu.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti uvažují **technické a morální opotřebení** dané nemovitosti na úrovni, která **částečně snižuje kvalitu bytu**.

Podlahové plochy bytu (PP):

byt 1+1 57,05 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 94 258
Indexovaná prům. cena (IPC): 14 939,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Poptávka po nemovitostech je v dané lokalitě vyrovnaná.

Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,01
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):		
	0,990	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

Poloha nemovitosti v obci je „příznivá“.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	-0,03
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):		
	0,970	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Bytový dům je cihelný, dodatečně nezateplený, samotný byt je v původním stavu s částečnou údržbou.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,6

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,551

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,990 \times 0,970 \times 0,551 = 0,529$
Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $14\,939,- \times 0,529 = 7\,902,73 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $57,05 \times 7\,902,73 = 450\,850,75 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 426 859,76 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times \frac{1\,141}{8\,710}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 55 918,14 Kč

+ 55 918,14 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 506 768,89 Kč

Byt – zjištěná cena: 506 768,89 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 46: 506 770,- Kč

C. Ocenění práv a závad s nemovitostí spojených

Oceňovaná nemovitost je dle výpisu z katastru nemovitostí zatížena omezeními vlastnického práva. Jedná se o zástavní práva exekutorská a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti. Vzhledem k účelu ocenění nemají tato omezení vliv na ocenění nemovitostí.

D. Odhad ceny obvyklé dle zákona č.151/1997 Sb.

a) Ocenění porovnávací metodou

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří www.reality.cz a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

Bohužel, ke dni vypracování posudku se v databázi nenašlo dostatečné množství obdobných nemovitostí, které by mohly být použity pro ocenění porovnávací metodou.

K určení ceny obvyklé použijí srovnání oceňované nemovitosti s nemovitostí nabízenou na realitním trhu:

Oceňovaný byt 1+1 je větší plošné kategorie s podlahovou plochou 57,05 m² ve zděném bytovém domě. Jde o byt s pokojem a obytnou kuchyní v původním stavu.

Nemovitostí nabízenou na realitním trhu je byt v panelovém domě zatepleném, byt standardní s plastovými okny. Jde o byt menší plošné kategorie o podlahové ploše 37m². Nabízená cena na realitním trhu je 420 000,-Kč.

Odhad předpokládané dosažitelné ceny – snížení o 10%.

Vzhledem k technickému stavu oceňované nemovitosti, jejíž vybavení je v původním stavu, byt částečně udržovaný, ale o větší podlahové ploše, nebude cena nabízené nemovitosti již dále upravena.

Cena určená na základě srovnání s jinou nemovitostí:

$420\,000 \times 0,9 = 378\,000,-\text{Kč}$.

Oceňovanou nemovitost uvažuji ve standardním stavu se zanedbanou údržbou. Cena porovnávací metodou bude činit 378 000,-Kč.

b) ocenění výnosovou metodou

Dle informací zjištěných z internetu se cena nájemného pronajatých bytů v Karlových Varech pohybuje průměrně v cenách cca 55-100,- Kč/m²/měs.. V dané lokalitě vzhledem k poloze a stavu nemovitosti budu uvažovat nájemné ve výši 70,- Kč/m²/měs..

Kapitalizovaná úroková míra $p = 5\%$.

Výnosová hodnota bytu je: $60 \times 57,07 \times 12 \text{ měs.} / 0,05 = 820\,000$.

c) odhad ceny obvyklé

Cena obvyklá ve smyslu §2 zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je odhadnuta na základě v tomto odhadu zjištěných hodnot:

Cena nemovitostí zjištěná dle cenového předpisu	506 770,-Kč
Cena zjištěná porovnávací metodou	378 000,-Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	820 000,-Kč

Z výše uvedených hodnot je cena obvyklá odhadnuta znalcem vzhledem k poloze bytu a domu a vzhledem k nabídce a poptávce na realitním trhu v dané lokalitě ve výši

390 000,-Kč.

Podíl 1/2 z ceny obvyklé byt.jednotky č.114/3 by činil 195 000,-Kč.

Znalec má ocenit 1/2 bytové jednotky výše uvedené. Jedná se o byt, od kterého nelze oddělit 1/2 a samostatně užívat a prodat. Nemohu tedy cenu pouze podělit. Dojde k ponížení tohoto podílu o 10%.

Vzhledem k těmto skutečnostem uvažuji cenu podílu v míře 1/2 na oceňované nemovitosti na 175 500,-Kč.

E. Rekapitulace

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v míře 1/2 na nemovitostech: bytové jednotce č.114/3 v budově č.p.114 vystavěné na pozemku p.č.321 a k jednotce náležející spoluvlastnický podíl v míře 1141/8710 na společných částech domu a pozemku v katastrálním území Ústí nad Labem (okres Ústí nad Labem) byla znalcem odhadnuta ve výši

.....**175 500,-Kč**

Slovy: stosedmdesátpěttisícipětsetKč

Ústí nad Labem, 10.4.2013

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem

F. Údaje o znaleckém posudku

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.5.2009 pod č.j. Spr 1330/2008, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 190/19/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 190/19/2013 podle připojené likvidace.

G. Seznam příloh

- | | | |
|----|----------------------------|----------|
| 1. | Fotodokumentace | 1 strana |
| 2. | Nabídka realitní kanceláře | 1 strana |