

Znalecký posudek č. 557/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky 210/2, včetně podílu na společných částech domu a pozemku 320, to vše na LV 1064, k.ú. Březová u Sokolova, obec Březová.

Objednatel posudku:

Bedřich Gregori
Šumavská 1122
38001 Vodňany

Účel posudku: insolvenční 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 14. 12. 2012 posudek vypracoval:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Lesní 2
370 06 České Budějovice

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 4. 1. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou bytové jednotky 210/2, včetně podílu na společných částech domu a pozemku 320, to vše na LV 1064, k.ú. Březová u Sokolova, obec Březová.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14. 12. 2012 za přítomnosti P. Polanky.

3. Podklady pro vypracování posudku

- LV 1064 a LV 951, k.ú. Březová u Sokolova
- snímek z KM a ortofotomapy
- údaje a skutečnosti zjištěné na místě samém a sdělené objednatelem
- znalecký posudek 6936, vypracovala Marie Trsková dne 3. 4. 2012
- úplná fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Karlovarský
Okres: Sokolov
Obec: Březová
Katastrální území: Březová u Sokolova (614611)

List vlastnictví číslo: 1064

Vlastník:

Šlajchrtová Eliška
Okružní 210, Březová, 356 01

List vlastnictví číslo: 951

Vlastníci:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Kapr František Okružní 210, Březová, 356 01 | Podíl: 4 250/24 789 |
| 2. Kulhánek Luboš Okružní 210, Březová, 357 61 | Podíl: 4 268/24 789 |
| 3. <i>Společné jmění manželů</i> Kůs Oldřich Okružní 210, Březová, 356 01 Kůsová Ludmila Okružní 210, Březová, 357 61 | Podíl: 8 550/24 789 |
| 4. Šlajchrtová Eliška Okružní 210, Březová, 356 01 | Podíl: 7 721/24 789 |

5. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla znalkyni k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňován je třípokojový byt umístěný v 1 NP typového bytového domu. Poloha v okrajové části obce Březová, s dobrou dostupností města Sokolov. Okolí má charakter sídliště bez pracovních příležitostí. Bližší popis nemovitosti viz kapitola ocenění.

7. Obsah posudku

Pozemek

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky

Byt

- b) Byt
 - 1) bytová jednotka 210/2
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

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 :

Okres: Sokolov

Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

Popisy objektů

Pozemek

a) Pozemky

1) Pozemky

Výhodnost polohy pozemku vzhledem k jeho využití průměrná, možnost napojení na plyn.

Byt

b) Byt

1) bytová jednotka 210/2

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v typovém bytovém domě na sídlišti v Březové. Typový dům T13 obsahuje celkem 4 bytové jednotky, má dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a valbovou střechu. Dům byl postaven v šedesátých letech pro bydlení pracovníků těžby a skláren. Technický stav zhoršený. Pozemek ve funkčním celku se stavbou je ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek. V okolí plná občanská vybavenost dopravní spojení do Sokolova realizováno MHD. Oblast bez pracovních příležitostí s převísem nabídky nemovitostí, zvláště bytů.

Byt se nachází v prvním nadzemním podlaží, které má ale charakter zvýšeného přízemí s přístupem po schodišti. Dispozice bytu je 3+1 s předsíní, koupelnou, WC. K bytu náleží dva sklepy. Vytápění je realizováno pouze lokálně v jedné z místností křbovými kamny na tuhá paliva, s efektem nedotápění periferních oblastí bytu. Zdrojem teplé vody je bojler. Technický stav bytu je zhoršený s výskytem plísní.

Ocenění

Pozemek

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 95,88 Kč.

Cena je určena podle písm. j): $ZC = C_p \times 2,00$, kde $C_p = 35 + (2\,746 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhloeno na dvě desetinná místa), kde 2 746 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

| | | | | |
|---|---|-----|---|-------|
| Možnost napojení na rozvod plynu | + | 5 % | × | 1,050 |
| Koeficient změny cen staveb K _i : | | | × | 2,131 |
| Koeficient prodejnosti K _p : (Bytové domy) | | | × | 0,996 |

| Název | Parc. č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | | Cena [Kč] |
|----------------------------|----------|--------------------------|--------------------------------------|----------|-----------|
| | | | základní | upravená | |
| zastavěná plocha a nádvoří | 320 | 166 | 95,88 | 213,6781 | 35 470,56 |

Pozemky – zjištěná cena:

35 470,56 Kč

Byt

b) Byt

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) bytová jednotka 210/2 – § 25

Podlahové plochy bytu (PP):

| Název | Výpočet plochy | Plocha [m ²] | | |
|----------|----------------|--------------------------|-------|--------------|
| | | celková | koef. | započítaná |
| pokoj | | 13,76 | 1,00 | 13,76 |
| pokoj | | 13,46 | 1,00 | 13,46 |
| pokoj | | 15,60 | 1,00 | 15,60 |
| Kuchyně | | 9,31 | 1,00 | 9,31 |
| předsíň | | 6,91 | 1,00 | 6,91 |
| koupelna | | 3,38 | 1,00 | 3,38 |
| WC | | 0,70 | 1,00 | 0,70 |
| spíž | | 0,79 | 1,00 | 0,79 |
| sklepy | 3+10,3 | 13,30 | 0,80 | 10,64 |
| | | <u>77,21</u> | | <u>74,55</u> |

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

Kraj: Karlovarský
Obec: Březová
Počet obyvatel: 2 746
Indexovaná prům. cena (IPC): 13 158,- Kč/m²

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

Jednotka je prodávána v insolvenční formou dražby.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | T_i |
|--|--|----------------------|
| 1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi | I. Poptávka výrazně nižší než nabídka | -0,10 |
| 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 |
| 3 | | |
| Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$): | 0,890 | |

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 5

| Popis znaku | Hodnocení znaku | P_i |
|---|--|----------------------|
| 1 Význam obce | I. Bez většího významu | 0,00 |
| 2 Úřady v obci | II. Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo bankou nebo policií nebo poštou | 0,02 |
| 3 Poloha nemovitosti v obci | II. Okrajová území obce | -0,01 |
| 4 Okolní zástavba a životní prostředí v okolí | III. Převažující objekty pro bydlení | 0,00 |
| 5 Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti | II. Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení | 0,00 |
| 6 Školství a sport v okolí nemovitosti | III. Základní škola a sportovní zařízení | 0,04 |
| 7 Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti | II. Omezená dostupnost zdravotnické péče | 0,00 |
| 8 Veřejná doprava | III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji | 0,00 |
| 9 Obyvatelstvo | II. Bezproblémové okolí | 0,00 |
| 10 Nezaměstnanost v obci a okolí | I. Vyšší než je průměr v kraji | -0,04 |
| 11 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti | III. Bez vlivu | 0,00 |
| 12 Vlivy neuvedené | II. Bez dalších vlivů | 0,00 |
| 12 | | |
| Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$): | 1,010 | |

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

V bytě se vyskytuje plíseň.

| Popis znaku | Hodnocení znaku | V_i |
|--|--|----------------------|
| 1 Typ stavby | IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná | 0,10 |
| 2 Společné části domu | II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad | 0,00 |
| 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 | I. Lokální na tuhá paliva | -0,10 |
| 9 Kriterium jinde neuvedené | I. Významně snižující cenu | -0,10 |
| 10 Stavebně-technický stav | III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | 0,85* |

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,605

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,890 \times 1,010 \times 0,605 = 0,544$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $13\,158,- \times 0,544 = 7\,157,95 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty (PP × CU): $74,55 \times 7\,157,95 = 533\,625,17 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu:

Cena pozemku = 35 470,56 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times \frac{7\,721}{24\,789}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = $\frac{11\,047,97 \text{ Kč}}$

+ 11 047,97 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = **544 673,14 Kč**

bytová jednotka 210/2 – zjištěná cena: **544 673,14 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

K porovnání byly převzaty relevantní nemovitosti z aktuální nabídky realitních kanceláří a archivu znalkyně. Všechny porovnávané bytové jednotky se nacházejí v obci Březová.

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|-------------|---------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| K_{mista} | $K_{nabidky}$ | $K_{dispozice}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| 2+1 | | | 480 000,- Kč | 58,00 m ² |
| 1,00 | 0,85 | 1,10 | 7 737,93 Kč | 1,0 |
| 3+1 | | | 550 000,- Kč | 64,00 m ² |
| 1,00 | 0,85 | 1,00 | 7 304,69 Kč | 1,0 |
| 2+1 | | | 390 000,- Kč | 55,00 m ² |
| 1,00 | 0,85 | 1,10 | 6 630,- Kč | 1,0 |
| 3+1 | | | 620 000,- Kč | 72,00 m ² |
| 1,00 | 0,85 | 1,00 | 7 319,44 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{nabidky} \times K_{dispozice})$

| | |
|---|-------------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 6 630,- Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 7 248,02 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 7 737,93 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|---|-------------|----------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 7 248,02 Kč | |
| Množství: | × | 63,91 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = | 463 220,- Kč |

C. Rekapitulace

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v menším bytovém domě a má k dispozici dva sklepní prostory. Dopravní dostupnost nejbližšího města dobrá, občanská vybavenost v místě taktéž dobrá. Nicméně bytová jednotka je vytápěna pouze krbovými kamny a byt vykazuje technické vady včetně plísně. Cena obvyklá byla určena na základě porovnání cen obdobných nemovitostí.

Příslušenství bytů a nebytových prostorů

| | |
|---|---------------------|
| Cena pozemků podle cenového předpisu | 35 470,56 Kč |
|---|---------------------|

Byty a nebytové prostory

| | |
|--|---------------------|
| Cena bytů podle cenového předpisu | 544 670,- Kč |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 463 220,- Kč |

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
465 000,- Kč

Cena slovy: čtyřistašedesátpěttisíc Kč

V Českých Budějovicích, 4. 1. 2013

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Lesní 2
370 06 České Budějovice

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 557/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. podle připojené likvidace.

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašuji, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127a Obč.soudního řádu.
- * za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládám, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,
- * převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytuji žádné záruky ani nepřebírám žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,
- * nezodpovídám za změny v tržních podmínkách a nepředpokládám, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,
- * tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,
- * hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,
- * předpokládám, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.
- *

Obecné podmínky poskytnutých služeb

Služby zajišťované znalcem byly provedeny v souladu s uznávanými profesními normami pro znaleckou činnost a oceňování. Pracoval jsem jako nezávislý dodavatel. Platba za mé služby nebyla žádným způsobem závislá na výsledných hodnotách ocenění nebo výroku. Předpokládal jsem, bez nezávislého ověření, že všechny údaje, které mi byly poskytnuty, jsou přesné. Všechny soubory informací, pracovní materiály a dokumenty zpracované při provádění této zakázky budou mým majetkem. Tyto údaje budu uchovávat nejméně pět let.

Můj znalecký posudek je platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel je neplatné. Můj znalecký posudek jako celek smíte poskytnout třetím osobám. Vyhražuji si právo zahrnout osobu objednatele do seznamu našich klientů. Budu, podléhaje příslušným právním předpisům, uchovávat důvěrnost všech našich rozhovorů, dokumentů nám předaných a naší zprávy. Tyto podmínky mohou být změněny pouze písemnou dohodou uzavřenou oběma stranami.

E. Seznam příloh

Katastrální mapa parcely 320
Fotodokumentace

Katastrální mapa parcely 320



