

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 42/2880/2014



**o ceně nemovité věci, jednotky č. 1540/42 v domě č.p. 1540 s příslušenstvím,
stavební plocha p.č. 6574 a další v obci Most, k.ú. Most II.**

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovité věci, jednotky č. 1540/42 v domě č.p. 1540 s příslušenstvím,
stavební plocha p.č. 6574 a další v obci Most, k.ú. Most II.

Insolvenční řízení č.j. : KSUL 81 INS 33297/2013

Objednavatel posudku:

Ing Eva Procházková
Nám. Svobody 1548/5
669 02 Znojmo
IČ 48919268

Účel posudku:

Stanovení ceny pro smluvní převod
nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno s použitím vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.1.2014.

Oceněno ke dni:

16. července 2014

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Racek
Zd. Štěpánka 424/30
434 01 Most
tel. 602463801
E-mail racekj@wm.cz

V Mostě, dne 21. července 2014

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran.

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v bl. 505, v ul. J Kubelíka, ve čtvrti B. Šmerala v Mostě a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena bytovou jednotkou č. 1540/42 s pozemkem p.č. 6574, 6575, 6576/1, 6577, 6578, 6579, 6580, 6581, 6582, 6583, k.ú. Most II, a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav.

Pozemek přiléhající k nemovitosti není oplocen a nejsou na něm postaveny další objekty.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Most II, obec Most, list vlastnictví č. 13648, vyhotovený dálkovým přenosem 16.1.2008

Vlastní posudek z r. 2002.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 13648 pro k.ú. Most II, obec Most zapsáni:

Hoffmann Miroslav
Jana Kubelíka 1541/17
434 01 Most

1.4 Prohlídka

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta znalcem dne 21.7.2014 bez účasti vlastníka nemovitosti.

1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6574
- 2) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6575
- 3) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6576/1
- 4) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6577
- 5) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6578
- 6) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6579
- 7) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6580
- 8) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6581
- 9) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6582
- 10) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6583
- 11) Byty v domech vícebytových č. 1540/42

Způsob ocenění :

Pro stanovování ceny nemovitostí měly a mají zásadní význam prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

V současné době je zásadní oceňovací vyhláškou pro nemovitosti v České republice vyhláška č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška stanoví podrobnosti oceňovacích postupů, příslušné koeficienty a vzorce.

Oceňování je z hlediska svého předmětu prováděno podle a v souladu se zákonem o oceňování majetku, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., a v souladu s jeho prováděcími vyhláškami. Podle těchto oceňovacích předpisů se stanovují ceny zjištěné, které se dle účelu použití rozlišují na cenu obvyklou, která je konstruována z ceny věcné, ceny výnosové a ceny porovnávací a je používána převážně v hospodářské činnosti

Porovnávací metoda, rozhodující pro cenu obvyklou vychází zejména ze sledování cen sjednaných za prodej nemovitostí v daném místě.

Tyto informace v celém rozsahu jsou předmětem činnosti příslušných Finančních úřadů podle § 33 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. který zní :

Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitých věcí a o cenách sjednaných za tyto nemovité věci v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

Činnost Ministerstva financí (popř. ČSÚ) sestává ze shromáždění dat z terénních pracovišť a jejich promítnutí do nově připravovaného obecně závazného předpisu.

Oceňování majetku má v rámci Ministerstva financí a jeho zmíněného odboru na starosti oddělení 263 – Oceňování majetku.

Z výše uvedeného důvodu dává znalec, pro účely porovnání přednost údajům o cenách jednotek získaných z Ministerstva financí před údaji realitních kanceláří nebo obecně dostupných informací, zejména z internetových nabídek, avšak alespoň s namátkovou kontrolou.

Posudek stanovuje návrh obvyklé ceny pro současný stav jednotek tak, jak je definován detailní metodikou cenového předpisu.

Znalec vychází při ocenění bytových jednotek z předpokladu sděleného objednatelem, že bytové jednotky jsou pronajaty a budou převáděny na současného nájemníka s nájemní smlouvou. V případě, že bytové jednotky nejsou pronajaty a budou převáděny jako právně volné (bez zatížení nájemním právem), je potřeba takové bytové jednotky ocenit jednotlivě.

Obvyklá cena domů je velmi blízko ceně vypočtené s použitím aktuálního cenového předpisu (s ročně aktualizovanými koeficienty prováděné místně příslušnými finančními úřady) a to ve smyslu HLAVY III. OCEŇOVÁNÍ STAVEB POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM, což považuje znalec za zdůvodnění postupu.

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6574

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.1.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.1.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 287.00 m ²	= Kč	114.800,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	554,97
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6574	Cena celkem Kč	555,-

2.2 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6575

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.2.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.2.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 267.00 m ²	= Kč	106.800,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	516,29
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6575	Cena celkem Kč	516,-

2.3 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6576/1

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.3.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.3.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 266.00 m ²	= Kč	106.400,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	514,36
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6576/1	Cena celkem Kč	514,-

2.4 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6577

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.4.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.4.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 267.00 m ²	= Kč	106.800,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	516,29
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6577 Cena celkem Kč		516,-

2.5 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6578

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.5.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.5.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 271.00 m ²	= Kč	108.400,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	524,03
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6578 Cena celkem Kč		524,-

2.6 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6579

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.6.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.6.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 269.00 m ²	= Kč	107.600,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	520,16
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6579 Cena celkem Kč		520,-

2.7 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6580

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.7.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.7.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 266.00 m ²	= Kč	106.400,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	514,36
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6580 Cena celkem Kč		514,-

2.8 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6581

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.8.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.8.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 270.00 m ²	= Kč	108.000,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	522,10
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6581 Cena celkem Kč		522,-

2.9 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6582

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.9.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.9.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 265.00 m ²	= Kč	106.000,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	512,43
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6582 Cena celkem Kč		512,-

2.10 Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6583

Oceněno podle § 2 vyhlášky.

2.10.1 Popis

zastavěná plocha a nádvoří

2.10.2 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 2 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	400,-
Cena za celou výměru 305.00 m ²	= Kč	122.000,-
Započtení spoluvl.podílu 545/112738	= Kč	589,77
Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6583 Cena celkem Kč		590,-

2.11 Byty v domech vícebytových č. 1540/42

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Bytová jednotka o velikosti 1+3, je umístěná v 6. nadzemním podlaží v ul. J. Kubelíka, bl. 505, č.p. 1540/17 v Mostě.

Podlahová plocha je 54,50 m².

Jednotka se skládá ze 3 pokojů, kuchyně, chodby, koupelny, záchodu, komory a balkónu. Vybavení jednotky: kuchyňská linka, kuchyňský sporák, umyvadlo, vana, WC mísa s nádrží, vodovodní míchací baterie 2x, topná tělesa 4x, poštovní schránka. Jednotka je v dobrém stavu.

Součástí jednotky jsou: potrubní rozvod vody, elektrorozvody, vypínače, zásuvky, pojistky, podlahová krytina, stropní vystrojení, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky a vnitřní strany vstupních dveří, vnitřní strany oken.

Objekt, ve kterém se nachází bytová jednotka je ke dni ocenění 38 let starý, je ve stavu velkých oprav a modernizací.

2.11.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122

SKP: 46.21.12.1..1

Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)

Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

2.11.3 Výměry

Výměra bytu	54,5	=	54.50 m ²
lodžie	5,80*1,10	=	6.38 m ²

2.11.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
21.	Ohřev vody chybí	0.02200	100%	-0.022*1.852
				-0.04074

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K₄.

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.04074) = 0.9780$$

2.11.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka výrazně nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví	3	-0.01
3. Změny v okolí Bez vlivu	3	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00

Celkem * -0.11

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_5 = (1 + -0.11) \times 1 = 0.890$$

2.11.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.02
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti	5	-0.02
7. Hromadná doprava* Zastávka hromadné dopravy do 500 m	4	-0.02
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využití. Bez možnosti komerčního využití	1	0.00
9. Obyvatelstvo Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	1	-0.30
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem * -0.32

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.32) \times 1 = 0.680$$

2.11.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota Vi
1. Typ stavby	3	0.00
Budova - panelová, zateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	2	-0.01
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové, ústřední, etážové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav b)	2	0.8100
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.81+0 pro stáří 38 let)		
Celkem *		-0.01

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V10 = (1 + -0.01) \times 0.81 = 0.802$$

2.11.8 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	8.091,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.802
It: index trhu		x 0.890
Ip: index polohy		x 0.680
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	3.924,14
Cena za celou podlahovou plochu 60.88 m ²	= Kč	238.901,34
Byty v domech vícebytových č. 1540/42	Cena celkem Kč	238.902,-

3. REKAPITULACE

VÝSLEDNÉ CENY

1) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6574	Kč	555,-
2) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6575	Kč	516,-
3) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6576/1	Kč	514,-
4) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6577	Kč	516,-
5) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6578	Kč	524,-
6) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6579	Kč	520,-
7) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6580	Kč	514,-
8) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6581	Kč	522,-
9) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6582	Kč	512,-
10) Stavební pozemek dle § 2 dle cenové mapy č. 6583	Kč	590,-
11) Byty v domech vícebytových č. 1540/42	Kč	238.902,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	244.185,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	244.190,-

Cena obvyklá, odpovídající ceně administrativní ke dni ocenění činí

Celkem

240 000.- Kč

Slovy: -----Dvěstěčtyřicettisíc Korunčeských

Prohlašuji, že jsem osobou nezávislou

software PC.System Olomouc

V Mostě, dne 21. července 2014

Ing Jiří Racek

Certifikovaný odhadce majetku

Člen Komory soudních znalců ČR Praha

Člen České komory odhadců majetku Praha

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 21.11.1995, č.j. Spr. 2707/75, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 28.1.1996, č.j. Spr. 398/76, pro základní obor Stavebnictví

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 42/2880/2014

SNÍMEK Z POZEMKOVÉ MAPY

