

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1747-10-2012

O ceně bytové jednotky č.25/31 - apartmánu včetně podílu 410/23611 na společných částech domu č.p. 25 a zastavěném pozemku stp.č.61 v katastrálním území a obci Lipno nad Vltavou

Objednatel posudku:

Rexim Realitys.r.o.
Na Vinici 882/31
100 00 Praha 10

Účel posudku:

podklad pro nedobrovolnou dražbu

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 25.07.2012 posudek vypracoval:

Ing. Jaroslav Brůžek
Lidická třída 190
370 07 České Budějovice 7
tel.: 606 757 922
e-mail: jaroslavbruzek@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích 30.7.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

ocenění podle platného cenového předpisu MF, zjištění obvyklé ceny

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: bytová jednotka č.25/31

Adresa nemovitosti: 382 78 Lipno nad Vltavou 25

Kraj: Jihočeský

Okres: Český Krumlov

Obec: Lipno nad Vltavou

Katastrální území: Lipno nad Vltavou

Počet obyvatel: 616

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25.07.2012 za přítomnosti Ing. Jan Kříž, Petr Sluka, Mgr. Alexandr Makovetský, znalec.

4. Podklady pro vypracování posudku

-Místní šetření dne 25.07.2012

-podklady v elektronické podobě stavební část ze dne 25.7.2012

-Výpis z KN ze dne 12.04.2012

-Nahlížení do KN ze dne informace o stavbě č.p.25 a jednotce ze dne 28.7.2012

-fotodokumentace znalce

-aktuální nabídkový ceník prodeje bytů „Club Canada” z 29.7.2012

-informace z Canada Club o prodeji bytů

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle nahlížení do KN ze dne 28.07.2012 je vlastnické právo vloženo takto:

Vitat Group ms.r.o., Lipno nad Vltavou č.p.25, 382 78

bytová jednotka č.25/31 v budově č.p.25 a podíl 410/23611 na společných částech domu a zastavěném pozemku p.č.61, LV č.948 pro ktastrálním území a obec Lipno nad Vltavou.

Omezení vlastnického práva zástavní právo smluvní

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o vícepodlažní bytový polyfunkční dům sale of apartments - Residence Club Canada č.p.25

se sportovním a občanským zázemím v atraktivní lokalitě Lipno nad Vltavou. Mimo byty je zde Fitnes studio, Sportovní studio Reebok, finská a bylinková sauna, půjčovny sportovního nářadí a zařízení, Kadeřnictví a masáže.

V 1.NP se nachází 10 bytů /č.28 až 37 /

V 2.NP se nachází 12 bytů /č.1 až 12 /

V 3.NP se nachází 16 bytů / č.13 až 27 a č.38 /

nebytový prostor :

č.39 sauna

č.40 umývárny

č.41 kotelna

č.42 recepce

č.43 Fitnes Club

č.44 sklad

7. Obsah posudku

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č.25/31

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

a₁) Zastavěný pozemek

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Příslušenství stavby a pozemky

a) Pozemky

a₁) Zastavěný pozemek - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	61	1 689,00	35,00	59 115,-
Součet				59 115,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	5 911,50
Mezisoučet				65 026,50
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,4850
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1390
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				67 459,47

Zastavěný pozemek - zjištěná cena **≡ 67 459,47 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství stavby včetně opotřebení a pozemku

b) Zastavěný pozemek = 67 459,47 Kč

Cena příslušenství stavby a pozemku činí celkem **67 459,47 Kč**

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č.25/31 - § 25

1) Bytová jednotka č.25/31-

Dům je situován mezi býv. domem odborů a z druhé strany ve volné ploše je obchodní středisko v současné době uzavřené. Stavba domu je založena ve svahu, což umožnilo terasovité uspořádání jednotlivých podlaží, na jižní straně pergoly a terasy s výhledem na vodní plochu a pláže. Jednotka

č.25/31 je situována v nejnižší části - 1.PP, vstup přes terasu pod pergolou. Vpředu je parkoviště ,stání se zámkovou dlažbou 15,82m² a předzádveřím zahrádka s posezením 4,94m² , byt obsahuje zádveří, kuch. linka, pokoj - dvouúložko a gauč, koupelna s kapličkovou sprchou a umyvadlo, el. bojler, bez WC, samost. WC.Podlahy místností PVC, Koupelna a sam. WC keram. dlažby, odklady stěn keram. do výše 2,0m. Otop el. přímotopy

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Bytový prostor
Poloha objektu: Jihočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 52 roků
Stavba je po celkové rekonstrukci.
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 13 758,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

zádveří:	=	2,11 m ²
pokoj + kk:	=	29,60 m ²
chodba:	=	1,87 m ²
koupelna:	=	5,84 m ²
WC:	=	1,62 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	41,04 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí: terasa:	=	9,26 m ²
Podlahové plochy balkonů, teras a pavlačí - celkem:	=	9,26 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	41,04 m ²
Započítaná podlahová plocha balkonů, teras a pavlačí: 9,26 m ² * 0,17	=	1,57 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	42,61 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Komerční plochy, sauna nebo fitness	III	0,02
3. Příslušenství domu - Příslušenství zvyšující cenu bytu (např.venkovní parkovací stání,..)	III	0,10
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Nadstandardní vybavení (např.krb, sauna) nebo terasa nebo zimní zahrada	IV	0,04
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - el. přímotopy	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně zvyšující cenu - zázemí domu se službami	V	0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve výborném stavu	I	1,25

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 4 roky po celkové rekonstrukci: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{1,775}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - vyhlášené (např. láz. místa typu A, horské střediska, předměstí velkých měst)	III	0,10
2. Poloha nemovitosti v obci - centrální území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	III	0,05
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - výrazně pozitivní změny trvalého charakteru - V lokalitě a v obci je rozsáhlá výstavba sport. areálů a ubytoven	V	0,10
11. Vlivy neuvedené - vlivy zvyšující cenu - byt v polyfunkčním domě se všemi službami a zázemím restaurace, kavárna, bar	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,420}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - omezení vlastnického práva - pohledávka 1.933.605,-Kč	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,775 * 1,420 * 0,950 = \mathbf{2,394}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 13\,758,- \text{ Kč/m}^2 * 2,394 = 32\,936,65 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * PP = 32\,936,65 \text{ Kč/m}^2 * 42,61 \text{ m}^2 = 1\,403\,430,66 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,403\,430,66 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 67 459,47 Kč

Spoluvlastnický podíl: 410 / 23 611

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 67\,459,47 \text{ Kč} * 410 / 23\,611 = \mathbf{1\,171,42 \text{ Kč}}$$

Bytová jednotka č.25/31 - zjištěná cena = 1 404 602,08 Kč

Bytová jednotka č.25/31 - cena po zaokrouhlení = 1 404 600,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č.25/31 = 1 404 600,- Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 1 404 600,- Kč

Výsledné ceny:

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Bytová jednotka č.25/31 = 1 404 600,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 404 600,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřitisícšestset Kč

Ocenění dle cen, předpisu porovnávacím způsobem, dle §25 vyhl. byt ve vlastnictví - bytová jednotka v bytovém domě je velmi dobrým podkladem pro porovnání a přiblížení se k ceně obvyklé.

Vypočtená cena oceňované b.jednotky č.25/31= 1.404.600,-Kč/41,00m² podl. plochy =**34.258Kč/m²**

Ocenění - výnosové hodnota : byt není pronajat, není výnos nájemného

Ocenění - srovnávací hodnota nemovitosti: jedná se o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stavem, polohou, velikostí a lokalitou. Průzkum nabídky a poptávky v dané lokalitě, v daném případě u bytu cena bytové plochy v Kč/m² Prodeje uskutečněné cca před více léty léty jsou nepoužitelné, nabídka prodeje ubytovací zařízení Marina s výhodnějším umístěním u vody srovnatelná cena bytu , **cca 2 roky neprodejně**. Jak je zvyše uvedeného patrné, při absenci obchodování, není možné prodeje porovnávat

Ocenění - Obvyklá cena:

zjištění ceny obvyklé: **odhad obvyklé ceny nemovitosti**

Termín **obvyklá cena** je definován v §2, odst.1 zákona č.151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.121/2000Sb., takto:

„**Majetek** a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena,

která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 rozumí na příklad stav tísně prodávajícího nebo

kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo osobní povahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim”

Dalším možným podkladem je aktualizovaný ceník prodeje bytů v rezidenci Club Canada, kde je patrné, že v důsledku stagnace na trhu v této lokalitě se v ceníku nabízí podstatné snížení prodejních cen od 20 do 30%. Konkrétně byt ve 2.NP o výměře podl. plochy 40,0m² + balkón, ale bez terasy, po slevě o 20% je prodáván za 2.072.000,-Kč=51.800,-Kč/m², byt 24m² ve 2.NP, bez balkonu a bez terasy je v ceníku nabízen za 1.000.000,-Kč, což koresponduje s realizovaným prodejem tohoto malého bytu v roce 2009 za 1.000.000,-Kč

Po porovnání s bytem č.25/31 v 1.PP/ ve skutečnosti přízemí při pohledu od jezera/ s pergolou a terasou, stání pro auto, znalec odhaduje obvyklou cenu tohoto bytu 2.100.000,-Kč.

Zdůvodnění obvyklé ceny: Podstatné je umístění bytu v domě, výhled na jezero, terasa, balkón, podl. plocha nerozhoduje a čím větší byt, tím hůře prodejny.

Výhody: výhled na jezero, zahrádka s posezením, terasa, stání pro auto. Rezidence Club Canada je v centru obce, blíže k vnějším službám/ obchody, pošta

Po stavební stránce dům prošel kvalitní výstavbou a modernizací, delší dobu nebude potřeba dalších investic, bytová jednotka ve vlastnictví

nevýhodou je je poměrně svažité chodníky plážím, s přechodem přes rušnou silnici kolem jezera Vyšší Brod - Frymburk

Koncesní listina pro podnikání: **oceňování majetku pro věci nemovité**, ze dne 19.01.2005 Č.j., 01/05/00428//KL. evid.č. 330101 - 53355 - 00

Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou

V Českých Budějovicích, 30.7.2012

Ing. Jaroslav Brůžek
Lidická třída 190
370 07 České Budějovice 7
tel.: 606 757 922
e-mail: jaroslavbruzek@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19.2.1974 pod č.j. Spr. 166/74-K pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1747-10-2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1747-10-2012.