

Znalecký posudek č. 202-2942/10

Ocenění nemovitosti
pro účel veřejné dražby
ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb.

pro dražebníka

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 2/5 v domě č.p. 2 na pozemku parc.č. 15 a spoluvlastnický podíl o velikosti 7158/61355 na společných částech domu č.p. 2 a na pozemku parc.č. 15.

Obec: Nový Oldřichov

č.p. 2

Okres: Česká Lípa

PŠČ 471 13

Kraj: Liberecký kraj

Katastrální území: Nový Oldřichov

Identifikační kód: 707830

Sídlo katastr. úřadu v České Lípě



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu a pozemkům:

Kredit group s.r.o. Sokolská třída 1263/24, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2

Objednavatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 20.8.2010

Vypracoval: Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 12 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 20.8.2010

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod.....	4
A. Místopis, vstupní údaje:	5
B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor.....	5
C. Pozemky	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	9

Znalecká doložka

Přílohy

Výpisy z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti, a to:

- bytovou jednotku č. 2/5 v bytovém domě č.p. 5na pozemku parc.č. 15
- spoluvlastnický podíl o velikosti 7158/61355 na společných částech domu č.p. 2 a na pozemku parc.č. 15

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 9.3.2010.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Nový Oldřichov, obec Nový Oldřichov, list vlastnictví č. 439, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 8.4.2010.

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Nový Oldřichov, obec Nový Oldřichov, list vlastnictví č. 445, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 8.4.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření

fotodokumentace pořízená znalcem dne 9.3.2010

prohlášení vlastníka budovy č.p. 2 z roku 2001

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Bytová jednotka se nachází ve 2.NP obytného cihlového domu č.p. 2 v obci Nový Oldřichov (726 obyvatel) ve správním území okresu Česká Lípa. Bytový dům se nachází v centrální části obce, v zástavbě rodinných domů podél veřejné komunikace. V obci Nový Oldřichov se nachází základní občanská vybavenost a služby (úřad, kostel, pošta, škola, obchod), úplná síť služeb se nachází ve městě Česká Lípa, které je vzdáleno cca 14 km jihovýchodním směrem. Bytový dům č.p. 2 se nachází v lokalitě se špatnou dopravní dostupností, v obci se nachází autobusová zastávka meziměstské hromadné dopravy. Vlaková zastávka se nachází ve vzdálenosti 5 km v obci Kamenický Šenov. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/13 spojující města Česká Lípa a Děčín je možné ve vzdálenosti cca 3 km. Dům je z hlediska bydlení umístěn v málo atraktivní lokalitě.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 71,58 m²

Přístup k domu je z jihozápadní strany.

Dům je napojen na inženýrské sítě: vodovod a elektro z veřejných řádů, kanalizace je do veřejného řádu. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Budova je postavena na pozemku parc.č. 15.

B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor

Použitá metodika

Jako nejvhodnější pro zjištění nákladové ceny bytu je v daném případě použita přiměřeně metodika zjištění reprodukční ceny, snižené o přiměřené opotřebení.

Vlastní zaměření a výpočet nákladové ceny bytu je provedeno podle oceňovacího systému vypracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o., který je chráněn autorskými smlouvami a autorskými právy.

Základem pro nákladové ocenění bytu nebo nebytových prostor je zjištění nákladové ceny vybraných konstrukcí tj. obvodových stěn, vnitřního nosného zdiva, příček, fasády, stropů, podlah a vnitřní vybavení, k jejich výchozí ceně se připočtou poměrnou částí výkopy, střešní krytina, ev. konstrukce krovu, a některé samostatně oceňované vybavení (výtahy), jakož i poměrná část společných prostor (schodiště, chodby a pod.)

Vynásobením zjištěné výměry a cen jednotlivých konstrukcí a připočtem konstrukcí, vybavení nebo poměrných ploch se zjistí výchozí cena v cenové úrovni k 1.1.2000. Pro přepočet na cenovou úroveň ke dni ocenění slouží tzv. Stavební index, zpracovaný na základě statistických informací, vydávaných Českým statistickým úřadem v Praze.

Takto zjištěná cena čistých stavebních dodávek se vynásobí koeficientem místa, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby. Náklady na projekt, technický dozor, rizika pojištění a pod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na zřízení bytu.

Od výchozí ceny se ev. odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří.

Pro stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb, jakož i zjištění procenta opotřebení staveb je vypracována metodika, která je součástí oceňovacího systému.

Ocenění bytu se provádí nezávisle na hodnotě celého domu.

Podrobný výpočet cen jednotlivých konstrukcí staveb, resp. jejich částí není pro obsáhlost uveden.

Popis, výměry, výpočet ceny

1. Bytová jednotka č. 2/5

Obec: Nový Oldřichov

Katastrální území: Nový Oldřichov

Dům č.p. 2

Spoluvlastnický podíl na budově: 7158/61355

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 2. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 71,58 m² (včetně sklepních prostor). Oceňovaná bytová jednotka má dvě obytné místnosti, předsiň, kuchyň s jídelnou, koupelnu s WC a spíž. Podlahy jsou kryté parketami, v koupelně a na chodbě se nachází keramická dlažba. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované, v koupelně je pravděpodobně proveden keramický obklad. Okna jsou dřevěná zdvojená, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, částečně prosklené. Okna jsou orientovaná na východ. Ke dni ocenění je byt obydlen manžely Bělkovými. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, vodu a kanalizaci, vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s ÚT. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku parc.č. 15 o velikosti 7158/61355.

Užitná plocha bytové jednotky - celkem: 71,58 m²

Popis obytného domu č.p. 2

Budova byla postavena pravděpodobně v polovině 20. století jako obytný dům. V domě se nacházejí 1 vchod s celkem 9 bytovými jednotkami. V 1.NP se nachází prodejna. Objekt je třípodlažní, podsklepený v celém svém půdoryse. Stavba je založena na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné z cihel. Stropní konstrukce tvoří betonové desky. Fasádní omítky jsou vápenné, z části poškozené a opadané. Vnitřní omítky jsou vápenné. Schodiště do jednotlivých podlaží je betonové. Střecha je polovalbová, krytá pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. V průběhu životnosti objektu nebyla provedena žádná generální rekonstrukce, pouze v některých jednotkách byla vyměněna plastová EURO okna. Ke dni ocenění se dům nachází v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :

2.nadzemní podlaží

kuchyně	m ²	9.60
pokoj	m ²	18.62
pokoj	m ²	14.70
koupelna+WC	m ²	3.56
spíž	m ²	1.53
předsíň	m ²	7.36
1.podzemní podlaží		
sklep	m ²	16.21
Výměra celkem	m ²	<u>71.58</u>

Dispoziční řešení:**Technický stav budovy :****Rekonstrukce, modernizace:****Stáří budovy :****Výpočet ceny****Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	117 623.83
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	189 687.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	677 175.10
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	<u>197 843.05</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 182 328.98
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2010	Kč	1 832 609.93
Rok uvedení do provozu		1950
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	65.00
Cena k roku 2010	Kč	641 413.47
Zaokrouhlení	Kč	-13.47
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>641 400.00</u>

C. Pozemky

Použitá metodika

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Nový Oldřichov

Katastrální území: Nový Oldřichov

Vlastník stavby:

Kredit group s.r.o.

podíl:

7158/61355

Vlastník pozemku:

Kredit group s.r.o.

podíl:

7158/61355

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
15	734	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem m² 734

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	734
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	150
Výchozí cena pozemku	Kč	101 100

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem	Kč	101 100
Spoluvlast. podíl o velikosti 7158/61355 (po zaokrouhlení)	Kč	13 000

D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **bytových jednotkách**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **poptávka výrazně nižší, než je nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obtěžně obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikosti bytů (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Byt 2+1, Kamenický Šenov, okr. Česká Lípa	Průměrný	2+1 (77)	350 000	2010
			3 896	
Byt 2+1, Česká Kamenice, okr. Děčín	Průměrný	2+1 (73)	300 000	2010
			4 110	
Byt 2+1, Kamenický Šenov, okr. Česká Lípa	Průměrný	2+1 (60)	450 000	2010
			7 500	
Byt 2+1, Stráž pod Ralskem, okr. Česká Lípa	Průměrný	2+1 (58)	340 000	2010
			5 862	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v málo atraktivní lokalitě v obci Nový Oldřichov. Z hlediska dostupnosti se jedná o špatně dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se nemovitost řadí do nižší cenové kategorie.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti v průměru od 4 do 7 tis. Kč na 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů s ohledem na zhoršený stav bytové jednotky, odhaduji srovnatelnou hodnotu při dolní hranici uvedeného rozmezí, a to ve výši:

5 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (55 m²)

275 000 Kč

2 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou sklepních prostor (16 m²)

32 000 Kč

tj. celkem 307 000 Kč

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny bytu

(pro účel dobrovolné dražby)

Typ č. 1.13.1.1. Byt ve vlastnictví dokončený

Obec: Nový Oldřichov

Kat. území: Nový Oldřichov

Okres: Česká Lípa

č.p. 2

Nákladová cena bytu po opotřebení		
Bytová jednotka č. 2/5	Kč	641 400
Cena spoluvlastnického podílu o velikosti 7158/61355 na pozemku	Kč	13 000
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na pozemku	Kč	654 400
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty	Kč	307 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v málo atraktivní lokalitě, průměrné dopravní napojení a průměrný až zhoršený stav domu a bytové jednotky, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

300 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 202-2942/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 20.8.2010.