

Znalecký posudek č. 2400-127/10

o obvyklé ceně bytu v osobním vlastnictví č. 422/1 o velikosti 3+1, I. kategorie, umístěném v 1. podlaží (přízemí) bytového domu č.p. 422, ve Vojenské ulici v Líních a spoluvlastnického podílu ve výši 730/8092 ze společných prostor a příslušenství budovy sestávající z bytových domů č.p. 422 a č.p. 421 a z pozemků - zastavěných ploch a nádvoří parc.č. 177 a parc.č. 178, katastrální území Líně, obec Líně, okres Plzeň - sever

Objednatel posudku:

Mgr. Pavla Fučíková
Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Účel posudku:

usnesení soudní exekutorky č.j. 024 EX 4967/09-53,
zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Podle stavu ke dni 31.8.2010 posudek vypracovala:

Ing. Jiřina Pešková
Alešova 15
301 00 Plzeň
tel.: 603 306 388
e-mail: peskova.jirina@email.cz

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Plzni, 1.9.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitostí jak je uvedeno v záhlaví.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: byt v osobním vlastnictví č. 422/1 včetně příslušenství a pozemků
Vojenská ulice č.p. 422
330 21 Líně

Region: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Katastrální území: Líně

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 31.8.2010 za přítomnosti pí Mordanincové, povinné, a Jiřího Pešky, spolupracující osoby znalkyně.

4. Podklady pro vypracování posudku:

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové o ustanovení znalce, č.j. 024 EX 4967/09-53, ze dne 12.8.2010, doručeno znalkyni dne 23.8.2010 (viz příloha znaleckého posudku)
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 1403 pro k.ú. a obec Líně, ke dni 11.8.2010 „o bytu“ (viz příloha znaleckého posudku)
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 1304 pro k.ú. a obec Líně, ke dni 11.8.2010 „o budově“
- kopie katastrální mapy mapový list č. S 2-7/1, měř. 1:2000, ke dni 2.7.2010 (viz příloha znaleckého posudku)
- mapa širších vztahů s vyznačenou polohou nemovitosti (viz příloha znaleckého posudku)
- fotodokumentace pořízená znalkyní v den prohlídky nemovitosti (část viz příloha znaleckého posudku)
- prohlášení vlastníka, kterým obec Líně rozdělila budovu s oceňovaným bytem na jednotlivé bytové jednotky, ze dne 29.8.2008, č.j. V-3056/2008-407, nabytí právní moci vkladu dne 1.9.2008
- informace a údaje sdělené povinnou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- podklady o prodaných a nabízených bytech na trhu s nemovitostmi

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnické údaje o povinné jsou uvedeny na přiložené kopii listu vlastnictví, viz podklady.

6. Dokumentace a skutečnost:

Nebyla doložena projektová dokumentace. Ocenění bytu vychází z výměr místností uvedených v prohlášení vlastníka (o vymezení jednotek v budově), dále z prohlídky a zaměření potřebných údajů na místě samém.

7. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovaný byt se nachází ve zděné typové podsklepené třípodlažní obytné budově se dvěma domy v obci Líně.

Obec Líně leží 11 km jihozápadně od centra Plzně na silnici I/26 Plzeň-Domažlice-Folmava, jejím katastrálním územím rovněž prochází dálnice D5 Praha - Plzeň - Rozvadov. Obec i její okolí jsou součástí plzeňské městské aglomerace a jsou tak vyhledávaným místem k bydlení. Dojezdová doba na kraj města je cca 10 min (průmyslová a obchodní zóna Borská pole).

Místním občanům slouží základní síť obchodů a služeb a také další občanská vybavenost je na dobré úrovni. V místě je k dispozici základní i mateřská škola, zdravotní středisko, dům s pečovatelskou službou, nově zrekonstruovaná tělocvična v sokolovně, dvě fotbalová hřiště, tenisové kurty a na Sulkově (odloučená část obce Líně) společenský sál v objektu místní tělovýchovné jednoty.

V obci a okolí též působí velké množství moderních firem - nezaměstnanost je dlouhodobě pod běžnou hladinou v kraji. Veřejná doprava z obce do Plzně je zajišťována občasnými autobusovými spoji. Parkování v místě je bezproblémové - nízká hustota zástavby.

Samotná budova s bytem leží na vlastních a velmi mírně svažitéch pozemcích - zastavěných plochách a nádvoří. Domy jsou umístěny následovně:

- Vojenská č.p. 422, postavena na ploše parc.č. 177
- Vojenská č.p. 421, postavena na ploše parc.č. 178.

Budova byla podle užitých materiálů a konstrukčního řešení postavena v 50. letech 20. století a od té doby slouží svému účelu. Je ke dni ocenění stáří cca 60 let. Celkové architektonické řešení, které bylo použito při stavbě budovy, je odrazem socialistického realismu, tzv. SORELA.

Budova je připojena na elektrorozvodnou síť 230/400 V, vodovod, kanalizaci a telefonní síť.
K budově přísluší jako venkovní úpravy jen kanalizační přípojky.

8. Obsah posudku:

Byty a nebytové prostory oceněné nákladovým způsobem

- 1) Byt vč. příslušenství a pozemků

9. Popis bytu:

Jedná se o byt velikosti 3+1, I. kategorie. Byt sestává ze 3 pokojů (22 m², 14 m², 13 m²), kuchyně (10 m²), předsíně (8 m²), koupelny (2 m²), WC (1 m²) a komory (1 m²). Čistá plocha bytu činí 71,00 m².

K bytu náleží dále sklepní laťový box umístěný v suterénu domu o výměře 4,90 m² a zděný sklep o výměře 2 m², jehož plocha je součástí celkové plochy bytu, která pak činí 73 m².

Společné prostory v budově mimo jiné tvoří: sušárny, žehlírny, prádelny, místnosti pro kola a podobné.

Okna bytu jsou s omezeným výhledem na budovy v blízkém okolí (severozápad a jihovýchod).

Technický popis konstrukcí a vybavenost bytového domu a bytu:

Základové pasy z prostého betonu, svislé konstrukce a podlahy technického podlaží jsou izolované proti zemi vlhkosti, obvodové a vnitřní stěny zděné, stropy železobetonové panelové, střecha valbová s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní povrchy štukové na panelech, vnější povrch tvoří břizolit. Schodiště v domě je železobetonové s teracovým povrchem.

Keramické obklady jsou provedeny v kuchyni okolo pracovní desky linky a v koupelně, na záchodě chybí. Kuchyň je vybavena novodobou laminovanou kuchyňskou linkou a elektrickým sporákem s digestoří (s filtrem, bez odvodu par).

Okna bytu jsou původní dřevěná zdvojená, bytové dveře jsou převážně původní dřevěné hladké a dále skládací lamelové z koženky. Podlahy v pokojích tvoří vlasy, v hygienických prostorách, předsíni a kuchyni je dlažba (v kuchyni zánovní, ostatní původní).

Vytápění domu je ústřední dálkové (z blokové plynové kotelny), radiátory žebrované plechové, částečně již též zánovní Radik panely. Elektroinstalace je v bytě světelná a zásuvková, v domě i motorová. Dům má bleskosvod. Vnitřní vodovod je veden v plastových rozvodech s osazenými měřidly studené a teplé užitkové vody, vnitřní a svislá kanalizace je z litiny a ležatá kanalizace je z kameniny. Rozvody jsou vedeny nevhledně vrchem v prostoru WC (viz fotodokumentace).

Teplá voda je přivedena přípojkou do domu z blokové kotelny. V domě není výtah ani elektrický domovní vrátný (jen zvonek) a jsou rozvody společné televizní antény.

Budova je udržována jen v nejnútnejším nutném rozsahu, její stav odpovídá stáří. Byt má vyměněno vybavení kuchyně, 3 panely topení a dlažbu v kuchyni, ostatní části bytu jsou v původním stavu. Byt má sníženou údržbu, původní zařizovací předměty nesou vyšší stupeň opotřebení, vnitřní povrchy jsou místy poškozené, malby převážně dožitá nebo dožívající. Při prohlídce nebyly zjištěny žádné statické poruchy v budově.

B. Posudek

Porovnávací metoda

a₁) Byt vč. příslušenství a pozemků

Popis porovnávaných objektů:

Jednotka: m²

Množství jednotek oceňovaného bytu: 71,00

Obvyklá cena oceňované nemovitosti je vyvozena znalkyní na základě porovnávací metody - kvantitativní analýzou. Vzorky jsou porovnávány na základě čisté podlahové plochy bytů, tj. bez prostor jako jsou zděné sklepy a komory (mimo hlavní prostor bytu). Vzhledem ke skutečnosti, že znalkyně z relevantního období nemá dostatečné množství prodaných nemovitostí ve vlastním archivu, je vycházeno zejména z nabídek na trhu. Zároveň je zohledněna skutečnost, že při finálním prodeji dochází většinou k poklesu cen o cca 4-5 % oproti původní nabídce. Kopie nabídek jsou po stažení z inzerce k nahlédnutí v archivu znalkyně.

Ve všech případech se jedná o byty 3+1, které se nacházejí v menších městech a obcích v plzeňské městské aglomeraci (téměř stejná vybavenost obcí), byty jsou zděné, ve starších bytových domech, nemají výtah, umístěny jsou v přízemí nebo 3. a vyšších podlažích (méně preferovaná poloha bytu v domě). Rozdíly mezi vzorky jsou zejména v úrovni vnitřního vybavení a poloze vůči Statutárnímu městu Plzni, tyto budou zejména traktovány a jsou též zohledněny koeficienty v ocenění.

Byt č. 1: 3+1, 75 m², Chlumčany, Nové sídliště, 3.NP

Jako pozitivum lze zmínit rekonstrukci vnitřních prostor bytu (zejména hygienické vybavení, omítky a elektroinstalace). Příslušenstvím navíc sklepní kóje. Negativem je vyšší vzdálenost a díky horším komunikacím i výrazně delší dojezdový čas z Chlumčan od Plzně. Zejména s ohledem na tento zápor se i přes částečnou rekonstrukci jedná o cenu mírně nižší, než je u oceňovaného bytu. Čistá plocha bytu 71 m².

Cena: 1.240.000,- Kč

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/chlumcany--/916010588>

Byt č. 2: 3+1, 74,20 m², Malesice, ul. U potoka, 3.NP

Byt v téměř porovnatelném technickém stavu (absolutně bez rekonstrukcí), navíc zaveden plyn. Příslušenstvím zděný sklep o ploše 6,95 m². Obec v těsné blízkosti Plzně, obsluhována plzeňskou MHD. Zejména díky lepší poloze se jedná o byt s mírně vyšší cenou. Čistá plocha bytu 67,25 m².

Cena: 1.290.000,- Kč

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/plzen-malesice-u-potoka/3190036060>

Byt č. 3: 3+1, 73 m², Líně, Vodárenská ul., 1.NP

Byt v porovnatelném technickém stavu (místo rekonstrukce kuchyně jsou nová okna). Byt v typově stejném domě i stejné umístění bytu v budově, stejná lokalita - vzdálenost 50 m od oceňovaného bytu. Čistá plocha bytu 71 m², 2 m² je plocha sklepa.

Cena: 1.320.000,- Kč

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/line-line-vodarenska/3744532316>

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Realizovaná cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [jedm]	Jedn. cena [Kč/jedm.]
Byt 1	1 240 000,- Kč	1,10	1,00	0,95	0,96	1,00	1,00	71,00	17 520,68
Byt 2	1 290 000,- Kč	0,97	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	67,25	17 862,42
Byt 3	1 320 000,- Kč	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	71,00	17 847,89

Součet: 53 230,99 Kč/jedm.
/ 3
Průměrná jednotková cena: 17 743,66 Kč/jedm.
Minimální jednotková cena: 17 520,68 Kč/jedm.
Maximální jednotková cena: 17 862,42 Kč/jedm.
Základní cena: 17 743,66 Kč
71,00 á 17 743,66 Kč/ = 1 259 799,86 Kč

Byt vč. příslušenství a pozemků - výsledná cena = 1 259 799,86 Kč

Byt vč. příslušenství a pozemků - cena po zaokrouhlení = 1 259 800,- Kč

Rekapitulace ocenění bytů a nebytových prostor včetně opotřebení

a) Byt vč. příslušenství a pozemků = 1 259 800,- Kč

Cena bytů a nebytových prostor činí celkem 1 259 800,- Kč

C. Rekapitulace

Porovnávací cena celkem:

1 259 800,- Kč

Obvyklá cena:

1 260 000,- Kč

slovy: jedenmiliondvěstěšedesáttisíc Kč

V Plzni, 1.9.2010

Ing. Jiřina Pešková
Alešova 15
301 00 Plzeň



D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 4.5.1993 č.j. Spr.2997/92 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2400-127/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2400-127/10.



Přílohy znaleckého posudku