

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2155-23/2014

bytu č.1735/5 se spoluvl.podílem 448/10000 na společných částech domu čp.1735
a pozemku p.č.2338/26 v Roudnici nad Labem, ul.Hornická.

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Beroun - č.j.015 EX 1126/2010
Palackého 31/2
26601 Beroun

Účel znaleckého posudku: nařízení exekuce

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 27.2.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Velké Dobré 12.3.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenit byt č.1735/5 se spoluvlastnickým podílem 448/10000 na bytovém domě čp.1735 a zastavěném pozemku p.č.2338/26 v k.ú. a obci Roudnice nad Labem, ul.Hornická; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt č.1735/5
Adresa předmětu ocenění: Hornická 1735
413 01 Roudnice nad Labem
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Roudnice nad Labem
Katastrální území: Roudnice nad Labem
Počet obyvatel: 13 005
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 280,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|-------------------------------------|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce | I | 0,95 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce | V | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce | I | 1,00 |
| O6. Občanská vybavenost v obci | I | 1,00 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 583,68 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.2.2014 za přítomnosti p.Kamila Mose.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 27.2.2014
- fotodokumentace pořízená znalcem dne 27.2.2014 při prohlídce
- usnesení o ustanovení znalce ze dne 24.1.2014 (č.j.015 EX 1126/2010)
- informace sdělené vlastníkem bytu při prohlídce dne 27.2.2014
- výpis z KN ze dne 24.1.2014
- snímek katastrální mapy ze dne 28.1.2014
- údaje zjištěné na MěstÚ Roudnice nad Labem dne 27.2.2014:
 - a/ projektová dokumentace bytového domu z r.1972 vypracovaná Stavoprojektem Liberec
 - b/ dokončení bytového domu v červnu r.1974
- 4 porovnatelné nabídky bytů k prodeji v této lokalitě ze dne 26.2.2014 a 12.3.2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je byt č.1735/5 ve 3.nadzemním podlaží bytového domu čp.1735, v ulici Hornické, v západní části města Roudnice nad Labem.

Bytový, panelový dům byl postaven v r.1974 a je dodatečně zateplený a po modernizaci (plastová okna, střecha atd...); bytový dům má 7 nadzemních podlaží, plochou střechu a je nepodsklepený.

Bytový dům je napojen na elektroinstalaci, vodovod, kanalizaci a dálkové vytápění s rozvodem TUV.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č.1735/5

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č.1735/5

Jedná se o byt velikosti 2+1 ve 3.nadzemním podlaží bytového domu čp.1735; byt sestává z kuchyně, obývacího pokoje, chodby, koupelny, WC, pokoje a sklepní koje (nebyl umožněn přístup...); celková podlahová plocha bytu je 55,3m² (bez sklepní koje v přízemí...).

V bytě jsou plastová okna orientovaná na jihovýchod a v kuchyni je el.sporák; v bytě je dálkové vytápění (litin. radiátory), umakartové jádro je dodatečně obloženo; podlahy jsou laminátové a z ker.dlažby.

Byt je celkově v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek p.č.2338/26

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | I | 0,00 |
| 2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky | I | 0,00 |
| 3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma | I | 0,00 |
| 4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | I | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dlčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce | III | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | IV | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | III | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 1,000$$

Index polohy pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) | V | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | I | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = \mathbf{1,020}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|---------------------------------|-------|-------|--------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 583,68 | 1,020 | | 595,35 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 2338/26 | 248,00 | 595,35 | 147 646,80 |
| Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem | | | | | 147 646,80 |

Pozemek p.č.2338/26 - zjištěná cena = 147 646,80 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek p.č.2338/26 = 147 646,80Kč

147 646,80 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 147 646,80 Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
 Stáří stavby: 40 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 7 717,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

| | | |
|----------------|---------------|----------------------|
| obývací pokoj: | 16,0 * 1,00 = | 16,00 m ² |
| kuchyň: | 10,2 * 1,00 = | 10,20 m ² |
| chodba: | 9,5 * 1,00 = | 9,50 m ² |
| pokoj: | 16,0 * 1,00 = | 16,00 m ² |
| koupelna: | 2,7 * 1,00 = | 2,70 m ² |
| WC: | 0,9 * 1,00 = | 0,90 m ² |
| sklepní koje: | 2,0 * 0,10 = | 0,20 m ² |

Započítaná podlahová plocha bytu:

55,50 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

| Název znaku | č. | V _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená | III | 0,00 |
| 2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad | II | 0,00 |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu | II | 0,00 |
| 4. Umístění bytu v domě - 2. - 4. NP s výtahem | III | 0,05 |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem | III | 0,03 |
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení | III | 0,00 |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) | III | 0,00 |
| 8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové | III | 0,00 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně zvyšující cenu | V | 0,10 |
| 10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou | II | 1,00 |

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,80}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,944}$$

Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce | III | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | IV | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Bez vlivu | III | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | II | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

| Název znaku | č. | P _i |
|---|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce | II | 0,00 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst) | V | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití | I | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 7\,717,- \text{ Kč/m}^2 * 0,944 = 7\,284,85 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,50 \text{ m}^2 * 7\,284,85 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,020 = 412\,395,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{412\,395,- \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 147 646,80 Kč

Spoluvlastnický podíl: 448 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$147\,646,80 \text{ Kč} * 448 / 10\,000 = 6\,614,58 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{6\,614,58 \text{ Kč}}$$

$$\text{Byt č.1735/5 - zjištěná cena} = \mathbf{419\,009,58 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č.1735/5

419 010,- Kč

| | |
|--|---------------------|
| 1. Ocenění staveb celkem | 419 010,- Kč |
| Celkem | 419 010,- Kč |
| Rekapitulace výsledných cen, celkem | 419 010,- Kč |

Závěr - stanovení obvyklé ceny:

Zjištěná administrativní cena dle nové oceňovací vyhlášky č.441/2014 Sb. platné od 1.1.2014 neodpovídá tržním cenám ve městě Roudnice nad Labem!

Základní cena ve výši 7 717,-Kč/m² podlahové plochy bytu určená novou oceňovací vyhláškou pro Roudnici nad Labem naprosto neodpovídá skutečnosti, např. ve srovnání s Litoměřicemi, kde je základní cena ve výši 14 779,- Kč/m² p.p.(při srovnání nabízených prodejů bytů velik.2+1v těchto dvou městech je téměř shodný....!).

Z těchto důvodů vycházím z porovnání s přiloženými nabízenými prodeji srovnatelných bytů v této lokalitě..., zde vychází nabízená cena od 14 500,-Kč/m² do 16 000,-Kč/m² (zohledňuji, že to jsou nabídky...).

Oceňovaný byt má podl.plochu 55,3m²(bez sklepní koje);
když zvolím..... 14 500,-Kč/m² p.p. *55,3m² = 801 850,-Kč

Poznámka: Oceňovaný byt byl v r.2006 zobchodován za 720 tisíc Kč.
(Bytový dům byl později zateplen a modernizován, v bytě menší stavební úpravy...)

Po zhodnocení všech výše uvedených údajů a skutečností, stavebního stavu bytu a bytového domu a stavu na trhu s nemovitostmi mohu konstatovat, že dle mého názoru je:

Obvyklá cena ke dni 27.2.2014.....800 000,-Kč
(slovy:osmsettisíc Kč)

Jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené (nájemní smlouvy,

věcná břemena...) nebyla žádná zjištěna !

Ve Velké Dobré 12.3.2014

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26.6.1991 pod č.j.Spr.310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7.7.1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2155-23/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2155-23/2014.

E. SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| Fotodokumentace nemovitosti ze dne 27.2.2014 | 2 |
| Situace - poloha obce | 1 |
| Snímek katastrální mapy ze dne 28.1.2014 | 1 |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5525 ze dne 24.1.2014 | 8 |
| Porovnatelné nabídky bytů k prodeji v této lokalitě ze dne 26.2.2014,12.3.2014 | 5 |