

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2512-024-2023

o ceně ideální poloviny vzhledem k celku bytové jednotky 1684/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 1683 a čp. 1684 (LVč. 8604) a pozemku p.č. 1591 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. a obec Česká Lípa, LVč. 8761. GPS50.6885456N, 14.5248103E

Objednavatel posudku:

Exekutorský úřad
Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112 EX 953/06-130

Oceňovací předpis:

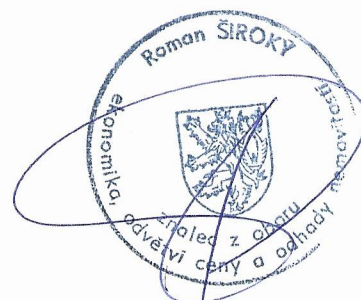
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. s účinností od 1.1.2023.

Oceněno ke dni:

17.května 2023

Posudek vypracoval:

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 11 stran.

V Děčíně, dne 17.května 2023

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Česká Lípa je město v okrese Česká Lípa v Libereckém kraji. Leží 80 km severně od Prahy na řece Ploučnici s historickým centrem na jejím pravém břehu. Česká Lípa zahrnuje 14 místních částí, které celkem mají přibližně 37 tisíc obyvatel. Novodobý vzhled a vývoj ovlivnila průmyslová výroba a blízkost těžby uranu, v 70. a 80. letech 20. století ve městě vznikla řada velkých panelových sídlišť. Centrum města bylo zachováno a vyhlášeno městskou památkovou zónou. Samotná nemovitost se nachází v západní části města, nedaleko ulice Děčínská, která je výpadovkou na Děčín a Benešov nad Ploučnicí. jedná se o zástavbou převážně nízkopodlažních cihlových a panelových činžovních domů. Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1684/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 1683 a čp. 1684 (LVč. 8604) a pozemku p.č. 1591 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. a obec Česká Lípa, LVč. 8761.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Česká Lípa, list vlastnictví č. 8761, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa dne 4.11.2022. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Česká Lípa, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa dne 17.5.2023. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 17.5.2023. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 17.5.2023. Povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis se žádostí o prohlídku bytu, bylo mu několikrát telefonováno ovšem vše bez výsledku. Povinný nekomunikoval. Ocenění je provedeno pouze na základě venkovní prohlídky.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jak vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č. 8761, pro k.ú. a obec Česká Lípa zapsán:

Podíl 1/2
Lukáš Blábolil
Hálkova 1684/5
470 01 Česká Lípa

Podíl 1/2
Tomáš Blábolil
Hálkova 1684/5
470 01 Česká Lípa

1.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Cena obvyklá bytové jednotky 1684/2 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 1683 a čp. 1684 (LVč. 8604) a pozemku p.č. 1591 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. a obec Česká Lípa, LVč. 8761.

2.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Jižní, Česká Lípa, bytová jednotka ve standardním provedení a dispozice 2+KK, výměra 35m², cena za 1m² podl. plochy 45.000,-Kč.

2.1.1.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.03
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.10
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.133

2.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.590.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.1330	= Kč	1.403.354,-
Z toho cena za m ² při výměře 35.00 m ²	= Kč	40.095,83

2.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny za 1m² podlahové plochy bytů u srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 40.063,-Kč/1m² a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 1.547.837,- Kč, tj. cena za

1m² ve výši 33.358,-Kč, včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích, vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi stanovují cenu se průměru za 1m² srovnatelných objektů.

2.1.2.2 Charakteristika

Lokalita:	Hálkova
Místnosti:	2+KK
Příslušenství:	standardní
Stáří:	60

2.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	1590000	1.133	1403354
2	2000000	0.882	2267060
3	2149000	0.969	2217750
Celk.prům.			1962721
Minimum			1403354
Maximum			2267060

2.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena	= Kč	1.403.400,-
Průměrná cena	= Kč	1.962.700,-
Maximální cena	= Kč	2.267.100,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	1.833.100,-
Výměra předmětu ocenění = 35.60 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	1.833.000,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	1.833.000,-

2.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Antonína Sovy, Česká Lípa, bytová jednotka v podstandardním provedení a dispozice 2+1, výměra 57m², cena za 1m² podl. plochy 35.000,-Kč.

2.1.3.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	0.95
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	0.95
6.	Vybavení	0.95
7.	Stáří	1.05

8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.98

Index odlišnosti (součin hodnot) 0.8822

2.1.3.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.000.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.8822	= Kč	2.267.060,-
Z toho cena za m ² při výměře 57.00 m ²	= Kč	39.772,98

2.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

2.1.4.1 Popis

Děčínská, Česká Lípa, bytová jednotka ve standardním provedení a dispozice 2+1, výměra 55m², cena za 1m² podl. plochy 39.000,-Kč.

2.1.4.2 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.02
2.	Velikost	0.95
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.00
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.00

Index odlišnosti (součin hodnot) 0.969

2.1.4.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	2.149.000,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.9690	= Kč	2.217.750,-
Z toho cena za m ² při výměře 55.00 m ²	= Kč	40.322,73

2.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 1591 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. Česká Lípa, podíl 464/5568.

2.1.5.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
2. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásma		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.5.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	943,-
Index cenového porovnání		x 1.3130
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.132 \times 1.160$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.238,16
Cena za celou výměru 447.00 m^2	= Kč	553.457,07
Započtení spoluhl.podílu 464/5568	= Kč	46.121,42
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		46.121,-

2.1.6 Byty v domech vícebytových

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.1.6.1 Popis

Revitalizovaný zděný dům, zateplený s plastovými okny, dvěma vchody čp. 1683 a čp. 1684 postavený v Hálkově ulici při místní komunikaci, která je odbočkou z výpadové ulice na Děčín. Vzhledem k tomu, že povinný nespolupracoval a neumožnil znalci prohlídku, předpokládá se že bytová jednotka je dispozice 2+KK (46.4 m^2) ve čtyřpodlažní budově, se třemi nadzemními podlažními a jedním podzemním podlažím po částečné revitalizaci. Předpokládá se, že byt je ve standardním vybavení se standardními zař. předměty. V celém domě, tj. i v bytech jsou osazena plastová okna. Stáří objektu odhadováno na 60let.

2.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.1..1

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.02
Negativní		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	3	1.00
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality		
8. Poloha obce	2	1.10
Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)		
9. Občanská vybavenost obce	1	1.05
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 1.155 = 1.132$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	6	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		

8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	4	0.08
Výhodná - pro pozemek se stavbou s komerční využitelností		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.16

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.16) \times 1 = 1.160$$

2.1.6.5 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	4	0.10
Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná		
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	0.8000
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. $s=0.7+0.1$ pro stáří 60 let)		
Celkem *		0.09

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.09) \times 0.8 = 0.872$$

2.1.6.6 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

Základní cena za m^2 podlahové plochy	= Kč	28.265,-
I_v : index konstrukce a vybavení		x 0.872
I_t : index trhu		x 1.132
I_p : index polohy		x 1.160

Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	32.364,56
Cena za celou podlahovou plochu 46.40 m ²	= Kč	1.501.715,38
Byty v domech vícebytových	Cena celkem Kč	1.501.716,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	1.833.000,-

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 7.7.1993, č.j.Spr. 3364, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2512-024-2023.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

software PC.System Olomouc