

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2560-003-2024

o ceně bytové jednotky 1055/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 1055 a 1056 (LVč. 816) a pozemku p.č.st. 1330 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. a obec Mikulášovice, v rozsahu podílu 641/14381., GPS 50.9648050N, 14.3565183E.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti 112 EX 333/22-90

Oceňovací předpis:

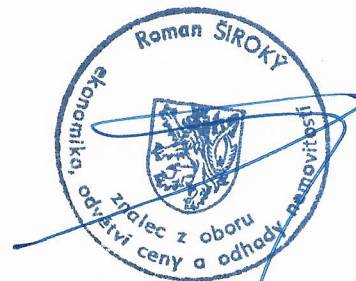
Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č. 337/2022 a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024.

Oceněno ke dni:

12.března 2024

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 14 stran.

V Děčíně, dne 13.března 2024

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Stanovit cenu obvyklou jednotky 1055/9, byt se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 1055 a 1056 (LVč. 816) a pozemku p.č.st. 1330 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. a obec Mikulášovice, v rozsahu podílu 641/14381.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. a obec Mikulášovice, list vlastnictví č. 11266, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk dne 5.9.2023. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Mikulášovice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk dne 12.3.2024. Výkresová dokumentace nebyla k dispozici, fotodokumentace ze dne 12.3.2024. Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 12.3.2024. Povinnému byl zaslán doporučený i obyčejný dopis se žádostí o prohlídku bytu, ovšem vše bez výsledku. Povinný nekomunikoval. Ocenění je provedeno pouze na základě venkovní prohlídky s vytěžením sousedů.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Mikulášovice jsou město v okrese Děčín v západní části Šluknovského výběžku táhnoucí se podél Mikulášovického potoka v délce téměř sedmi kilometrů. Své největší slávy dosáhly Mikulášovice před první světovou válkou, kdy byly s necelými osmi tisíci obyvateli největší vesnicí Rakousko - Uherska. Na město byly povýšeny roku 1916. Mikulášovice jsou známé především tradičním textilním a nožířským průmyslem. Žije v nich přibližně 2 100 obyvatel. Občanská vybavenost obce je rozšířená. Oceňovaná nemovitost se nachází v panelovém domě v severozápadní části města a je obklopena obdobnými panelovými čtyřpodlažními domy. Dům je nezateplen, příjezdová komunikace polozpevněná, před domem parkoviště. Vzdálenost do centra cca 1km.

Předmětem ocenění je bytová jednotka 1060/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 1059 a čp. 1060 (LVč. 815) a pozemku p.č.st. 1334 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. a obec Mikulášovice, v rozsahu podílu 641/14381.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jak vlastníkem nemovitostí na listu vlastnictví č. 11266 a č. 816 pro k.ú. a obec Mikulášovice zapsána: Tichá Daniela Mikulášovice 1055 407 79 Mikulášovice

3.3 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Cena obvyklá bytové jednotky 1055/9 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 1055 a 1056 (LVč. 816) a pozemku p.č.st. 1330 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. a obec Mikulášovice, v rozsahu podílu 641/14381.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Byt. 1056/10, LVč. 11183, Mikulášovice, vedlejší dům, Smlouva kupní ze dne 12.4.2023, PÚZ 18.4.2023 čj. V-1041/2023-531, kupní cena 950.000,-Kč.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Mikulášovice

4.1.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.00
6.	Vybavení	1.10
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)		1.21

4.1.1.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	950.000,-
Pramen zjištění ceny: smlouva kupní		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.2100	= Kč	785.124,-
Z toho cena za m ² při výměře 66.80 m ²	= Kč	11.753,35

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 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 11.427,-Kč/1m² a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 883.132,- Kč, včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích, vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi stanovují cenu rovnající se průměru za 1m² srovnatelných objektů tj. částku ve výši 11.427,-Kč x 64.1 = 732.470,-Kč

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Mikulášovice
Stáří: 45

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	950000	1.210	785124
2	750000	0.993	755439
3	1062500	1.249	850817
Celk.prům.			797127
Minimum			755439
Maximum			850817

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	755.439,-
Průměrná cena	= Kč	797.127,-
Maximální cena	= Kč	850.817,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	782.820,-
Výměra předmětu ocenění = 64.10 m ²		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	732.470,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	732.470,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Byt. 1056/9, LVč. 11329, Mikulášovice, vedlejší dům, Smlouva kupní ze dne 6.4.2022, PÚZ 10.5.2022, čj. V-1468/2022-531, kupní cena 750.000,-Kč.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Mikulášovice

4.1.3.3 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	1.00
6.	Vybavení	1.10
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	0.95

Index odlišnosti (součin hodnot) 0.9928

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	750.000,-
Pramen zjištění ceny: smlouva kupní		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.9928	= Kč	755.439,-
Z toho cena za m ² při výměře 71.30 m ²	= Kč	10.595,22

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Byt. 1060/8, LVč. 11325, Mikulášovice, stejný dům a stejné patro, Smlouva kupní ze dne 25.11.2023, PÚZ 30.11.2023, čj. V-3173/2023-531, kupní cena 1.062.500,-Kč.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Mikulášovice

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.01
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.08
6.	Vybavení	1.08
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	1.06

Index odlišnosti (součin hodnot) 1.2487

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	1.062.500,-
Pramen zjištění ceny: smlouva kupní		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.2488	= Kč	850.817,-
Z toho cena za m ² při výměře 71.30 m ²	= Kč	11.932,92

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. st. 1330 - zstavěná plocha a nádvoří, Mikulášovice.

4.1.5.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	6	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.3763

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3763$$

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

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

Celkem		0.00
--------	--	------

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

4.1.5.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	619,-
ZC = ZCv x Iu = 1645 Kč x 0.3763 = 619 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8470
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.756 x 1.120		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	524,29
Cena za celou výměru 481.00 m ²	= Kč	252.184,93
Započtení spoluvl.podílu 641/14381	= Kč	11.240,56
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	11.241,-

4.1.6 Byty v domech vícebytových

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Klasický panelový nízkopodlažní (4NP a 1.PP) dům bez výtahu, nezateplený s částečně osazenými plastovými okny, dvěma vchodem čp. 1055 a 1056 postavený v lokalitě sedmi obdobných domů v Mikulášovicích v její severozápadní části. Bytová jednotka je zřejmě dispozice 3+1 (64.1m²), předpokládá se že v původním stavu. Znalci nebyl umožněn přístup do bytu.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.1..1
 Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
 Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

4.1.6.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi		
Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy		
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost		
Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost		
Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené		
Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko		
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00

7. Význam obce	4	0.90
Ostatní obce		
8. Poloha obce	7	0.80
V ostatních případech		
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		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 0.756 = 0.756$$

4.1.6.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
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	4	0.03
MHD - centrum obce		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.04
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	-0.01
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.12

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.12) \times 1 = 1.120$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	2	-0.05
Budova - panelová, nezateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad		

3. Příslušenství domu		
Bez dopadu na cenu bytu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě		
Ostatní podlaží nevyjmenované	2	0.00
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám		
Ostatní světové strany - částečný výhled	2	0.00
6. Základní příslušenství bytu a)		
Příslušenství úplné - standardní provedení	3	0.00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu		
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	3	0.00
8. Vytápění bytu		
Dálkové, ústřední, etážové	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené		
Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav b)		
Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.77+0 pro stáří 46 let)	3	0.6545
Celkem *		-0.05

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.05) \times 0.6545 = 0.622$$

4.1.6.6 Výpočet ceny objektu (§ 38 vyhlášky)

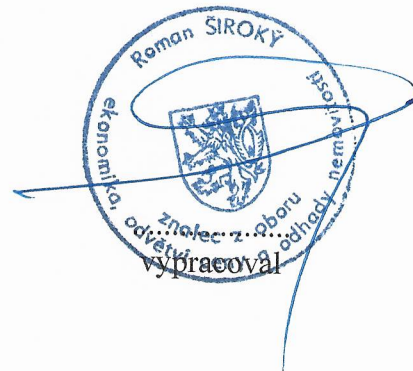
Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	25.827,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.622
It: index trhu		x 0.756
Ip: index polohy		x 1.120
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	13.602,05
Cena za celou podlahovou plochu 64.10 m ²	= Kč	871.891,27
Byty v domech vícebytových	Cena celkem Kč	871.891,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	732.470,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	732.470,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	732.470,-

Slovy: Sedmsettřicetdvatisícečtyřistasedmdesát Kč

V Děčíně, dne 13. března 2024



6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni:

Cena obvyklá jednotky 1055/9, byt se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu čp. 1055 a 1056 (LVč. 816) a pozemku p.č.st. 1330 - zastavěná plocha a nádvoří, kú. a obec Mikulášovice, v rozsahu podílu 641/14381 je 742.370,-Kč.

7. 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 v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 023789/2024.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII