

Znalecký posudek č. 058/2017/O

Ke zjištění obvyklé ceny

O ceně

Bytové jednotky č. 238/7 v ul. Alšova 238, Pražské Předměstí, k.ú. Bílina, obec Bílina, na parcele ppč. 336/58



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Vratislav Pospíšil
Velká Hradební 2, 400 01 Ústí nad Labem
č. obj.: čj. 0136 EX 534/12-95
vystavil: JUDr. Jiří Magasanik

Účel posudku:

pro exekuční účely

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 20. 10. 2017 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.
Tel. 602410262

Posudek obsahuje 11 stran, plus přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Tisá, 26. 11. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit administrativní a obvyklou cenu pro exekuční účely.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 20. 10. 2017 z vnějšku obytného objektu. **Přístup do bytu nebyl po několika písemných urgencích ani po několikeré osobní návštěvě umožněn.** Byla proto požádána o pomoc předsedkyně společenství, která dala k dispozici výpis z prohlášení vlastníka a základní informace o bytu.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5067, k.ú. Bílina, obec Bílina
Výpis z katastru nemovitostí na OD, LV č. 3411, k.ú. Bílina, obec Bílina
Kopie katastrální mapy info
Vlastní šetření
Fotodokumentace
Výpis z prohlášení vlastníka strana č. 14

4. Vlastnické a evidenční údaje

Fodorová Linda, Alšova 238, Pražské Předměstí, 418 01 Bílina, r.č. 855810/7228

5. Dokumentace a skutečnost

Bylo provedeno porovnání předložených dílčích podkladů se skutečností a nebyly shledány rozdíly.

6. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o bytovou jednotku v OV situovanou ve 3. NP panelového obytného domu. OD má 4 sekce a je nízkopodlažní se 4 NP a 1 PP. Je situována na malém okrajovém panelovém sídlišti obce. Byt je dle informace v původním stavebně technickém stavu se dřevěnými okny a umakartovým bytovým jádrem.

7. Obsah posudku

I. Pozemek

- a) Pozemky

II. Byt

- a) Jednotka č. 238/7

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,980$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00

9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,010$$

I. Pozemek

a) Pozemky – § 4

Jedná se o mírně svažitou pozemkovou parcelu, která je napojena na všechny inž. sítě. Není oplocená. Přístupy jsou bez závad.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bílina

Název okresu: Teplice

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,060,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 682,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,980$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 1,010$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,990$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 675,1800 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
336/58	zastavěná plocha a nádvoří	815	550 271,70

Pozemky – zjištěná cena: **550 271,70 Kč**

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky	550 271,70 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	550 271,70 Kč
Jednotka č. 238/7 – spoluvlastnický podíl: 541 / 20 929	14 224,14 Kč

II. Byt

a) Jednotka č. 238/7 – § 38

Jedná se o bytovou jednotku v OV situovanou ve 3. NP obytného panelového domu se 4 sekcemi. Jedná se o nízkopodlažní panelový obytný dům s plochou střechou, situovaný na malém panelovém sídlišti. Fasáda OD je zateplená. Okna jsou plastová zdvojená. Vchodové dveře jsou plastové. Bytové dveře jsou hladké. Topení je ÚT s dálkovým zdrojem. Okna v bytové jednotce jsou původní dřevěná zdvojená. Byt je dispozičně 3+1. Bytové jádro je umakartové. Podlahy jsou s PVC. Obklady a dlažby chybí. Vnitřní omítky jsou vápenné. Kuchyňská linka je původní. Topení bytu je ÚT s dálkovým zdrojem. Vybavení bytu je dle informace předsedkyně společenství. Od ní je k dispozici i výpis z prohlášení vlastníka bytového domu. Byt je údajně využíván sporadicky příbuzným vlastníka b.j. Stav o interiéru byl čerpán z informací předsedkyně společenství a z předloženého částečného výpisu prohlášení vlastníka.

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyně	9,60	1,00	9,60
pokoj	15,70	1,00	15,70
pokoj	10,10	1,00	10,10
pokoj	6,70	1,00	6,70
předsíň	7,60	1,00	7,60
koupelna	2,50	1,00	2,50
WC	0,90	1,00	0,90
balkon	5,80	0,17	0,99
spíž mimo b.j.	1,00	1,00	1,00
sklepní kóje	1,55	0,10	0,16
	61,45		55,24

Vybavení:

Název, popis

Obj. podíl Hodnocení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – pásy z betonu	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – panelová technologie	18,20 %	Standardní
3. Stropy – železobetonové montované	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha – plochá	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – těžké asfaltové pásy	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozink. plechy	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – zateplení + Mnichovská omítka	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady	1,30 %	Standardní
10. Schody – železobetonové	2,90 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné hladké	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – plastová zdvojená	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah – PVC	3,00 %	Standardní
15. Vytápění – ÚT s napojením na dálkový zdroj	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 220 V/380 V	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod – osazen	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – teplá a studená	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – zemní plyn	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody – centrální ohřev	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – standardní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadlo, vana, WC	3,90 %	Standardní
24. Výtahy – chybí	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – standardní	5,70 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra – umakartové	3,70 %	Podstandardní

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký
Obec: Bílina
Počet obyvatel: 17 112
Základní cena (ZC): 7 220,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1985
 Stáří stavby (y): 32
 Koeficient pro úpravu (s): 0,840

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,714

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 5 155,08 Kč/m²

Index trhu: příloha č. 3, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	-0,02
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,02
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	1,00

Index trhu ($I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$): 1,000

Index polohy (I_P): 1,010

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

CB_P = PP × ZCU × I_T × I_P = 55,24 × 5 155,08 × 1,000 × 1,010 = 287 614,29 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 550 271,70 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 541 / 20 929

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 14 224,14 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: + 14 224,14 Kč
 = 301 838,43 Kč

Jednotka č. 238/7 – zjištěná cena:

301 838,43 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky	550 271,70 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	550 271,70 Kč
Jednotka č. 238/7 – spoluvlastnický podíl: 541 / 20 929	14 224,14 Kč

Ceny bytu bez odpočtu opotřebení:

a) Jednotka č. 238/7	301 838,43 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	301 840,- Kč

Výsledné ceny bytu včetně opotřebení:

a) Jednotka č. 238/7	301 838,43 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	301 840,- Kč

Určená cena: 301 840,- Kč

Cena slovy: třistajedentisícosmsetčtyřicet Kč

Srovnatelná cena:

V lokalitě se obchodují realitními kanceláři bytová jednotka v OV o velikosti 3+1 v panelových obytných domech.

- **Bytová jednotka v osobním vlastnictví v panelovém obytném domě** se zateplenou fasádou. OD má 8 NP a 1 PP. Byt má dispozici 3+1. Má zasklenou lodžii. Je situován ve 4. NP. Byt je v původním stavu s umakartovým bytovým jádrem. V koupelně je sprchový kout. Podlahy jsou s původními parketami. OD je situován v ul. Teplická, Teplické Předměstí, Bílina.

UP je 65 m², nabízená cena je 349 000,- Kč. Jednotková cena za 1 m² UP je 5 369,- Kč.

- **Bytová jednotka v OV ul. Jiráskova, Újezdské Předměstí, Bílina.** Jde o byt 3+1 s balkonem v OD se zateplenou fasádou. OD je nízkopodlažní. Okna jsou plastová zdvojená. Podlahy jsou s PVC. V bytě je původní umakartové bytové jádro. Jsou v malém rozsahu započaty rekonstrukční práce. Byt je situován ve 4. NP.

UP je 74 m², nabízená cena je 549 000,- Kč. Jednotková cena za 1 m² UP je 7 419,- Kč.

- **Bytová jednotka v OV v ul. Antonína Sovy, Bílina.** Jde o byt 3+1 s balkonem v OD se zateplenou fasádou. OD je nízkopodlažní. Okna jsou plastová zdvojená. V koupelně je sprchový kout. Byt je po částečné rekonstrukci s novější kuchyňskou linkou. Bytové jádro je původní umakartové. Byt je situován v 1. NP.

UP je 73 m², nabízená cena je 340 000,- Kč. Jednotková cena za 1 m² je 4 658,- Kč.

- **Bytová jednotka v OV v ul. Sídliště Za Chlumem, Teplické Předměstí, Bílina.** Jde o byt v OV situovaný v 1. NP nízkopodlažního panelového obytného domu. Okna jsou plastová zdvojená, fasáda je zateplená. Bytová jednotka je po kompletní rekonstrukci se zděným bytovým jádrem. Podlahy jsou s PVC a s dlažbou.

UP je 64 m2, nabízená cena je 540 000,- Kč. Jednotková cena je 8 438,- Kč.

Průměrná jednotková cena je 6 471,- Kč/1 m2 UP. Při použití koeficientu vlivu nabídky RK ve výši 0,95 bude jednotková cena: $6\,471,- \text{ Kč} \times 0,95 = 6\,147,- \text{ Kč/1 m2 UP}$

Srovnatelná cena je:.....55,24 m2 x 6 147,- Kč/1 m2 UP = 339 579,- Kč

Odhad obvyklé ceny se zaokrouhlením je.....340 000,- Kč

Pozn.:

Movité věci, které jsou příslušenstvím bytové jednotky jsou již započteny v tomto znaleckém posudku.

Práva a závady spojených s uvedenými nemovitostmi se nevyskytují.

Jsou pouze zřízena: zástavní právo smluvní pro ČMSS a.s. ze dne 1.8.2007, dále zástavní právo zákonné ve prospěch vlastníků všech bytových jednotek s platebním rozkazem ze dne 15.12.2011 dále zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto skutečnosti nejsou promítnuty do obvyklé ceny.

Tisá, 26. 11. 2017

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L.
602410262

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 4.12.1995, č.j. Spr. 5342/95. pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 058/2017/O znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Ústí nad Labem, dne 26. 11. 2017

ing. Miroslav Filégr