

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5772 - 23 / 18

o ceně nemovitosti dle LV č.2332, 164, sestávající z jednotky bytu č.638/51 a podílu na společných částech obytného domu čp. 638, příslušenství a pozemku, ul. Pod tratí, kat. území a město Hrádek nad Nisou, okres Liberec, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Mladá Boleslav, soudní exekutor Mgr. Aleš Bursa, Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav, usnesení čj.172 EX 144/17-25 ze dne 18.4.2018.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni 25.5.2018 podle zákona č.151/1997 Sb.v platném znění, pro potřeby exekučního řízení.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777, 470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Osm stran textu a přílohy a je vypracován 3 x

Rozdělovník : 2 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 7.6.2018

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objednán 18.4.2018, prohlídka nemovitosti provedena na místě samém dne 25.5.2018 za přítomnosti povinného.

2/Podklady

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.4.2018
- kopie katastrální mapy
- informace povinného a za SVJ p.Pokorný
- objekt uveden do užívání v r. 1980
- fotografie pořízené znalcem na místě

Po prostudování podkladů a informací na místě samém jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle listu vlastnictví č.2332 je vlastník nemovitosti :
Chlum Jan, Pod tratí 638, 463 34 Hrádek nad Nisou,
ident. 771222/3585.

Jednotka byt č.638/51 v bytovém domě čp. 638,
podíl na společných prostorách domu, příslušenství
a pozemku p.č. 780/2 o vým. zast.pl. a nádvoří
363 je 1871/100000
Obytný dům s byty a pozemkem na LV č.164.
Katastrální území a město Hrádek nad Nisou.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace ke dni ocenění nebyla doložena,
bytový dům slouží pro bydlení, v domě ke celkem 71
bytových jednotek s příslušenstvím.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

- a/Jednotka byt č.638/51
- b/Pozemek

4/Popis, výměra, zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

a/Jednotka byt č.638/51 - stáří 38 let

Byt je v devátém nadzemním podlaží bytového typového zatepleného panelového věžového domu, s rekonstruovaným výtahem, bez balkonu, bez lodžie.

Umístění na sídlišti, v sousedství centra města, v dosahu městské dopravy, ve svahu, v místě je občanská vybavenost.

Objekt dobře udržovaný, na objektu vyměněna okna, krytina, rozvody vody, kanalizace, objekt je zateplen, hospodárný, třídy C, průkaz PENB doložen.

Objekt sestává z dvanácti nadzemních a jednoho podzemního podlaží, v objektu je 71 bytů.

Velikost bytu je kuchyň, 3 obytné pokoje, koupelna, spl. WC, spíž, k bytu náleží sklepní kóje.

V Lá ker.dlažba, bělninový obklad, WC bez bělninových obkladů, v K kuch.linka, bělninový obklad stěny,

sporák plyn, el.trouba, digestoř. Podlahy PVC povlakyřevěné původní vlýsky, PVC, rkonstrukce 2010.

Celková podlahová plocha jednotka je 59.90 m².

Dodávka tepla a teplé vody z kotelny na sídlišti.

Byt je celkově v dobrém stavu, rekonstrukce 2010,

I. kvalitativní kategorie, bez potřeby oprav, udržovaný.

Objekt je napojen na veřejné sítě elektřiny, vody, kanalizace, zemního plynu.

V domě jsou společné prostory, vnitřní schodiště, podíl na společných prostorách a pozemku je 1871/100000.

V odhadní ceně je zahrnut i podíl příslušenství domu, zde přípojky inženýrských sítí.

Při posouzení širších vztahů se jedná o dobrý byt v dobré poloze v městě, bez potřeby provedení oprav, udržovaný.

V žádané lokalitě řídce zastavěném vybaveném sídlišti-sušáky prádla parková úprava s dětským hřištěm aj., v docházkových vzdálenostech do centra města.

Společné části domu jsou vymezeny prohlášením vlastníka takto :

- základy včetně izolací
- střecha vč. dešťových svodů
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce
- společné chodby
- schodiště, okna, dveře přístupné ze společných částí chodby
- rozvody tepla a teplé vody, studené vody, kanalizace, rozvody elektřiny, zemního plynu, společné rozvody domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací
- bleskosvody
- společná technická zařízení a vše ostatní, co není předmětem vlastnictví bytové jednotky.

Určení a zdůvodnění charakteru nemovitosti :

Jedná se o byt ve vlastnictví, admin. ocenění bude provedeno dle vyhl. č.441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 457/2017 Sb., která je prováděcí vyhl.zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění.

Ocenění bytu v domě vícebytovém dle § 38 a příloh vyhl. Dle příl.č.27, tab.č. 1, základní cena bytu v Libereckém kraji v městě s počtem obyvatel 7645, tj. 10001-50000 16031,-Kč/m2 započtené podlahové plochy.

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.1 - index trhu T

Index trhu s nemovitými věcmi

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	III	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2 Vlastnické vztahy	V	jednotka se spoluvl.pod.poz.	0.00
3 Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Ostatní neuvedené	III	zat.objekt energ.úsporný	0.30
celkem			0.36
6 Povodňové riziko	IV	zanedbatelné nebezpečí záplav	1.00

$$I_t = 1 * 1.36 = 1.36$$

Cena se upraví dle příl.č. 27, tab.č.2, Index vybavení V

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Vi
1 Typ stavby	III	budova panelová zateplená	0.00
2 Spol.části domu	II	kolárna, kočárkárna, sušárna	0.00
3 Příslušenství domu	II	bez dopadu na cenu bytu	0.00
4 Umístění bytu v domě	II	v 9.N.P. s výtahem	0.00
5 Orientace k svět.str.	III	ost.svět.strany s výhledem	0.03
6 Zákl.přísl.bytu	II	standardní	0.00
7 Další vybavení,prost.	II	sklepní kóje	-0.01
8 Vytápění bytu	III	dálkové ústřední	0.00
9 Jiné kritérium	IV	výhodné vybavení na sídlišti	0.05
Celkem			0.07
10 Stavebně tech.stav	II	byt udržovaný pravidelně, v dobrém stavu	1.00
stáří bytu 38 let = 1 - 38		* 0.005 = 0.81	
1.00 * 0.81 = 0.81			

$$Iv = 1.07 * 0.81 = 0.867$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3

Index polohy pozemku P - obec nad 2000 obyvatel

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	rezidenční stavby	1.00
2 Převaž.zástavba	I	bydlení	0.04
3 Poloha v obci	II	navazuje na centrum	0.02
4 Napojení inž.sítí	I	napojení inž.sítí všechny	0.00
5 Občanská vybavenost	I	dostupná v okolí	0.00
6 Dopravní dostupnost	V	zpevněnou komunikací,omezené možnosti parkování	0.00
7 Osobní hromadná dopr.	III	do 200 m autb., vlak.zast.	0.00
8 Komerční využitelnost	IV	lze pronajímat byt	0.08
9 Obyvatelstvo	II	bezproblémové okolí	0.00
10 Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11 Vlivy neuvedené	II	bez vlivu	0.00
Celkem			0.14

$$Ip = 1 * 1.14 = 1.14$$

$$I = 1.36 * 0.867 * 1.14 = 1.344$$

Započtená podlahová plocha jednotky je 59.9 m²

$$CBp = 59.9 * 16031 * 1.344 \quad 1,290.585,-Kč$$

$$\text{Odhadní cena ke dni 25.5.2018} \quad 1,290.585,-Kč$$

=====

b/Pozemky - ocenění stavebního pozemku

se provede dle § 3,4 vyhl., základní cena stavebního pozemku dle příl.č.2, tab.č.1, v Libereckém kraji, okres Liberec oblast 2-5 je 1890,-Kč/m2.

Úprava základní ceny dle § 3, příl.č.2, tab.č.2
Úprava zákl.cen stav.pozemků obcí nevyjmenovaných v tab.č.1

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. O
01 Velikost obce	I	nad 5000 obyvatel	0.95
02 Hospod.správní význam	IV	ostatní obce	0.70
03 Poloha obce	V	město nad 5 tis.obyvateľ	1.00
04 Technická infrastr.	II	v městě všechny inž.sítě	1.00
05 Dopravní obslužnost	II	autob. a vlaková zastávka	0.95
06 Občanská vybavenost	I	v městě kompletní	1.00

$$UC = 1890 * 0.95 * 0.70 * 1.00 * 1.00 * 0.95 * 1.00 = 1194.01, \text{ zaokr. } 1194, -\text{Kč/m}^2$$

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.1 - index trhu T
Index trhu s nemovitými věcmi It = 1.36

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Oi
1 Geom.tvar pozemku	II	bez vlivu	0.00
2 Svažítost	IV	bez vlivu	0.00
3 Základové podmínky	III	bez vlivu	0.00
4 Ochranná pásma	I	bez vlivu	0.00
5 Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6 Ostatní neuvedené	II	bez vlivu	0.00
celkem			0.00

$$Io = 1.00$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3
Index polohy pozemku Ip = 1.14

$$I = 1.36 * 1.00 * 1.14 = 1.550$$

$$UCstp = 1194 * 1.550 = 1850.70 \text{ Kč/m}^2$$

K jednotce bytu náleží spoluvlastnický podíl 1871/100000 na pozemku p.č.780/2 o vým. 363 m2

$$363 * 1850.70 \text{ Kč/m}^2 \quad 671804, -\text{Kč}$$

$$\text{Odhadní cena podílu } 1871/100000 \text{ k } 25.5.2018 \quad 12.570, -\text{Kč}$$

=====

C/ R E K A P I T U L A C E C E N Y N E M O V I T O S T I

=====

Objekt	Odhadní cena
--------	--------------

a/Jednotka byt č.638/51	1290585,-Kč
b/Pozemky podíl 1871/1000	12570,-Kč

Odh. cena nem. ke dni 25.5.2018.....1,303.160,-Kč

=====

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Projektová dokumentace objektu nedoložena, objekt z r.1980, stavba a byt v dobrém stavu, dobrá lokalita, na sídlišti v městě, s distribucí v docházkových vzdálenostech, klidové okolí bez přehluštění zástavby, v čase s konjunkturou cen za byty, s malou nabídkou a vysokou poptávkou po bytech v místě a čase.

Obvyklá cena bude stanovena kombinací hodnoty věcné, výnosové, srovnávací a dosažitelné.

a/Věcná hodnota:

Věcná hodnota je vyšší než administrativní.

Věcná hodnota jednotky bytu	1,800.000,-Kč
-----------------------------	---------------

b/Výnosová hodnota

Výnosová hodnota bytu se vzhledem k exekuci neuvažuje.

c/Srovnávací hodnota.

U bytů v místě jsou dobře realizovatelné prodeje, u srovnatelných nemovitostí zjištěním u RK v místě, v sousedním objektu 38 let stará garsonka 30 m2 prodána v 04/2018 za 750 tis.Kč, v objektu 638 byt 1+3 srovnatelný za 1,7 mil.Kč v r. 2017, byt 1+3 v původním stavu za 1,3 mil. v r. 2017, v nabídkách Internetu v domě na prodej 2 byty 1+3 za 1.685 mil. Kč a 1.659 mil. Kč

Srovnatelnou cenu nemovitosti určují při nyní vysoké poptávce ve výši 1.5 - 1.7 mil Kč.

d/Rizika

Exekuční příkaz k prodeji, zástavní práva exekutorů,
vlastník nemovitosti je dlužník, jiná věcná břemena nejsou.

e/Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech výše uvedených metod
a cenotvorných faktorů, stanovuji v čase
a místě obvyklou cenu nemovitosti
dle LV č. 2332, jednotky bytu č.638/51
v k.ú. Hrádek nad Nisou
ke dni 25.5.2018.....1,500.000,-Kč,
=====

slovy : JedenmilionpětsettisícKč.
=====

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou
nezávislou.



V České Lípě dne 7.6.2018

Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem
v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví
ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č.5772-23/18
znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle připojené likvidace.
Tento znalecký posudek jsem podal, vědom si významu
znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom
následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 175
trestního zákona a § 127 občanského soudního řádu.

Dne 7.6.2018

Pavel Rejn



