

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD	Mgr. Aleš Bursa
SOUDNÍ EXEKUTOR	Mgr. Aleš Bursa
Číslo jednací	110/17-24
Podatelnost	2
Podatelnost	2

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5789 - 40 / 18

o ceně nemovitosti dle LV č. 12477, 49, sestávající z jednotky bytu č. 577/6 na p.č. 4720 a podílu na společných částech bytového domu, příslušenství a pozemcích, v ul. Zlínské, katastrální území Liberec, část Liberec III-Jeřáb, město Liberec, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Mladá Boleslav, soudní exekutor Mgr. Aleš Bursa, Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav, čj.172 EX 110/17-24, dne 4.6.2018.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni 17.7.2018 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 15.8.2018

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl objednán 4.6.2018, prohlídka nemovitosti provedena na místě samém dne 17.7.2018 za přítomnosti exekutora a povinného p.Bernáška

2/Podklady

- informace o objektu a jednotce a pozemku z katastru nemovitostí Internet
- kopie katastrální mapy
- informace povinného
- objekt uveden do užívání kolem r. 1925
- jednotka je půdní prostor před rekonstrukcí
- fotografie pořízené znalcem na místě

Po prostudování podkladů, informací zástupce vlastníka 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.12477 je vlastník nemovitosti :
Bernášek Pavel, Mozartova 679/21, 460 01 Liberec I-
Staré Město, ident. 700930/2564.

Oceňuji :
Jednotka č. 577/6 je v bytovém domě na p.č. 4720.
Podíl na společných prostorách domu, příslušenství a pozemku p.č. 4720 o vým. zast.pl. a nádvoří 341 m², p.č. 4721 - zahrada o vým. 109 m², je 451/2396.
Bytový dům s byty a pozemky na LV č. 49.
Katastrální území Liberec.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace ke dni ocenění nebyla doložena, bytový dům slouží pro bydlení, dle prohlášení vlastníka je zde celkem 7 jednotek, z toho jedna nebytová.

Objekt je v provozním stavu, bez zateplení, na klidovém místě, oceňovaná jednotka je půdní prostor, dle povinného zapsána na základě projektové dokumentace a stavebního povolení, nedoloženo.

Morální a technické opotřebení ovlivňuje snížení ceny vysoce.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

- a/Jednotka č. 577/6
- b/Pozemky

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

- a/Jednotka č. 577/6 - stáří 93 let

Jednotka je půda - podkroví ve IV. nadzemním podlaží polovna činžovního dvojdomu - netypového bytového objektu, provedeného klasickou zděnou technologií na rohu ul. Zlínské a Americké v docházkových vzdálenostech do centra města, cca 200 m od tramvajové zastávky, v mírném východním svahu.

Umístění v bytové zástavbě, cca 200 m od domu bydlí a pohybují se nepřizpůsobivé skupiny obyvatel.

Distribuce města v dosahu, objekt je napojen na všechny inženýrské sítě.

Velikost jednotky podkrovní zkosená půda bez příslušenství.

V podkroví, půdní prostor se zkosením, přístup původními dřevěnými schody, podlaha prkna původní, krov bez podhledu, okno jednoduché, tl. zdi 30 cm, hrubé omítky. rozvody nejsou provedeny, bez vybavení, opotřebením vysoké, před rekonstrukcí.

Objekt má původní konstrukce, společné prvky stavby funkční, mimo vlhkost sklepních prostor objekt v provozním stavu, byty vybaveny standardně.

V domě je celkem 7 jednotek, z toho 1 nebytová - garáž v suterénu.

V suterénu společné zázemí pro byty, dále jsou v objektu společné prostory, vnitřní schodiště, výtah není proveden.

Jednotka sestává z místností:

půdní prostor	90.2 m ²
---------------	---------------------

Bez příslušenství.

K jednotce náleží spoluvlastnický podíl ke společným částem domu v rozsahu 902/4792.

Společné části domu jsou vymezeny prohlášením vlastníka takto :

- základy včetně izolací
- průčelí
- hlavní (nosné) vodorovné a svislé konstrukce
- vchody
- schodiště a chodby schodiště
- společné chodby suterénu a půdy
- střecha
- okna a dveře společných částí
- rozvody vody, kanalizace, elektřiny, plynu
- ventilační průduchy
- společná technická zařízení a vše ostatní, co není předmětem vlastnictví bytové jednotky.

Popis stavby dle druhu konstrukce - budova zděná, stropy klenby a trámové, střecha sedlová s valbami.
SKP 46.21.12.2 - domy vícebytové netypové

Při posouzení celkových vztahů se jedná o průměrnou nemovitost v dosahu centra města do 2 km.

Určení a zdůvodnění charakteru nemovitosti :

Jedná se o jednotku ve vlastnictví, 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.

Při posouzení širších vztahů jde o jednotku obtíženě dokončitelnou bez doložení PD, nedoložen souhlas ostatních vlastníků s napojením na inženýrské sítě rozvody v domě - voda, kanalizace, elektřina, plyn.

Objekt v lokalitě s problémovými skupinami obyvatel, s poptávkou i v současném boomu prodeje nižší než nabídka.

Ocenění jednotky v domě vícebytovém porovnávací metodou dle § 38 a příloh vyhl.

Dle příl.č. 27, tab.č. 1 základní cena jednotky v Libereckém kraji, městě Liberec je 22569,-Kč/m² 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.	I	poptávka nižší než nabídka	-0.03
2	Vlastnické vztahy	V	jednotka se spoluvl.pod.	0.00
3	Změny v okolí	III	bez vlivu	0.00
4	Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5	Ostatní vlivy	II	bez vlivu	0.00
	celkem			-0.03
<hr/>				
5	Povodňové riziko	IV	zanedbatelné nebezpečí záplav	1.00

$$It = 1 * 0.97 = 0.97$$

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

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Vi	
1	Typ stavby	IV	budova zděná	0.10
2	Spol.části domu	II	sklepy	0.00
3	Příslušenství domu	II	bez dopadu na cenu bytu	0.00
4	Umístění bytu v domě	II	v IV. N.P. půda	0.00
5	Orientace k svět.str.	II	ost.strany, část.výhled	0.00
6	Zákl.přísl.	I	není	-0.15
7	Další vybavení,prost.	I	není	-0.03
8	Vytápění	I	není	-0.10
9	Jiné kritérium	II	bez vlivu	0.00
	Celkem			-0.18
<hr/>				
10	Stavebně tech.stav	V	před rekonstrukcí	0.40
	stáří nad 93 let = min.	0.60		
	0.40 * 0.60 =	0.24		

$$Iv = 0.82 * 0.24 = 0.197$$

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 všech inž.sítí	0.00
5	Občanská vybavenost	I	dostupná v místě	0.00
6	Dopravní dostupnost	V	zpevněnou komun.,bez parkov.	-0.02
7	Hromadná doprava	V	MHD v místě	0.00
8	Komerční využitelnost	I	není	0.00
9	Obyvatelstvo	I	konfliktní skupiny v okolí	-0.15
10	Nezaměstnanost	III	nižší než průměr v kraji	0.01
11	Vlivy neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
<hr/>				
	Celkem			-0.10

$$I_p = 1.0 * 0.90 = 0.90$$

$$I = 0.97 * 0.197 * 0.90 = 0.172$$

$$CB_p = 90.20 * 22569 * 0.172 \quad 350.145, -K\check{c}$$

$$\text{Odhadní cena ke dni 17.7.2018} \quad 350.145, -K\check{c}$$

=====

b/Pozemky - dle § 3,4 a příloh vyhl.

Ocenění stavebního pozemku a funkčního ke stavbě se provede dle § 3,4 vyhl., základní cena stavebního pozemku dle příl.č.2, tab.č.1, v Libereckém kraji, stat.město Liberec, oblast 1 je 2964,-Kč/m².

Zde bez úpravy dle § 3, příl.č.2, tab.č.1

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_t = 0.97$$

Cena se upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. O _i
1 Geom.tvar pozemku	II	bez vlivu	0.00
2 Svažitost	IV	bez vlivu	0.00
3 Základové podmínky	III	bez vlivu	0.00
4 Ochranná pásma	I	mimo chráněné území	0.00
5 Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6 Ostatní neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
celkem			0.00

$$I_o = 1.00$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3 , $I_p = 0.90$

$$I = 0.97 * 1.00 * 0.90 = 0.873$$

Cena stavebního pozemku a funkčního ke stavbě

$$UC_p = 2964 * 0.873 = 2587.57 \text{ Kč/m}^2$$

p.č. 4720 o vým. zast.pl. a nádvoří 341 m²
p.č. 4721 - zahrada o vým. 109 m²
Celkem 450 m²

Podíl je 902/4792

$$450 * 2587.57 \text{ Kč/m}^2 \quad 1,164.407, -K\check{c}$$

$$\text{Odh. cena podílu } 902/4792 \text{ k } 17.7.2018 \quad 219.177, -K\check{c}$$

=====

C/ REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTI

Objekt	Odhadní cena
a/Jednotka č. 577/6	350145,-Kč
b/Pozemky podíl 902/4792	219177,-Kč

Odh. cena nem. ke dni 17.7.2018 zaokr.....569.330,-Kč,
=====

slovy : PětsetšedesátdevěttisícetřistatřicetKč.
=====

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Projektová dokumentace ani stavební povolení na rekonstrukci půdy nedoložena, jednotka ve čtvrtém nadzemním podlaží, poloha objektu v městě průměrná, okolí s nepříznivými skupinami obyvatel.

V městě s dobrou zaměstnaností s perspektivou rozvoje, distribuce v docházkových vzdálenostech, dopravní spojení tramvají do 300 m, obytná oblast, poptávka vzhledem k nevyjastěnosti realizace sanace na byt je snížena.

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

a/Věcná hodnota:

Věcná hodnota je vyšší než administrativní.

Věcná hodnota jednotky 650.000,-Kč

b/Výnosová hodnota

Výnosová hodnota se neuvažuje, jednotka před rekonstrukcí.

c/Srovnávací hodnota.

Podle nabídek na Internet, se ceny obdobných nemovitostí pohybují ve srovnatelných městech od 400 do 890 Kč/m², v Liberci podobné nabídky nejsou.

Srovnatelnou cenu nemovitosti určují při komplikované realizaci rekonstrukce na 500,-Kč/m²

d/Rizika

Jak výše uvedeno, vlastník nemovitosti je dlužník, komplikovaná realizace rekonstrukce jednotky.

e/Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech výše uvedených metod a cenotvorných faktorů, stanovuji v čase a místě obvyklou cenu nemovitosti dle LV č.12477, jednotky č. 577/6 v k.ú. Liberec, část Liberec III - Jeřáb, ke dni 17.7.2018.....450.000,-Kč,
=====

slovy : ČtyřistapadesáttisícKč.
=====

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou nezávislou.



V České Lípě dne 15.8.2018

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. 5789-40/18 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 15.8.2018

Pavel Rejn