

Znalecký posudek č. 1991/09

O ceně nemovitosti bytové jednotky č.125/2 v bytovém domě čp.125,
postaveném na stavební parcele č.32,
včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy čp.125 a na pozemku č.parcely
32,
v katastrálním území Náhlov, obec Ralsko, okres Česká Lípa.

Objednatel posudku:

Mgr.Jan Mlynářčík
místem podnikání Boženy Němcové 593/19
dražební síň Pod Borkem 318
293 01 Mladá Boleslav
IČ: 66249210

Účel posudku:

provedení nedobrovolné dražby

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a v úrovni ceny obvyklé, podle stavu ke dni 27.11.2009 posudek vypracoval:

Petr Mikulášek
soudní znalec
Na Louži 9
101 00 Praha 10
tel.: 602201564

spolupracovala:

Marcela Knížková
odhadce nemovitostí
Kálíkova 1559/1
155 00 Praha 5
tel.: 304846851

Posudek obsahuje 8 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Praha, 1. 12. 2009

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění bytové jednotky se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy a pozemku.

2. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 27.11.2009, za přítomnosti P.Mikuláška a M.Knížkové.

Vlastník bytové jednotky se na smluvenou schůzku nedostavil, bytová jednotka nebyla prohlédnuta.

Předmětem prohlídky byla budova čp.125 postavená na parcele č.32 a shodná bytová jednotka umístěná ve 2.nadzemním podlaží.

3. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka znaleckého posudku ze dne 9.11.2009
- výpisy z KN zajištěné dálkovým přístupem
- snímek pozemkové mapy
- podklady pro ocenění zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Okres: Česká Lípa

Obec: Ralsko

Katastrální území: Náhlov

Číslo listu vlastnictví: 29

Vlastnictví: budova čp.125 na parcele č.32
zastavěná plocha č.parcely 32 o výměře 204 m²

Vlastník: vlastníci jednotek v budově

Spoluvlastník: Šaldová Martina

Spoluvl.podíl na spol.částech budovy a pozemku: 714/4284

Číslo listu vlastnictví: 64

Vlastnictví: byt č.125/2 v budově čp.125

Vlastník: Šaldová Martina

5. Dokumentace a skutečnost

K prohlídce nemovitosti se vlastník bytové jednotky č.125/2 nedostavil. Byla uskutečněna prohlídka shodné bytové jednotky v budově. Výměry podlahové plochy souhlasí s velikostí spoluvlastnického podílu odvozeného z velikosti podlahové plochy bytové jednotky a podlahové plochy všech jednotek v budově.

Výměra pozemku je převzata z výpisu z KN.

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o bytovou jednotku umístěnou v bytovém domě čp.125, postaveném v zastavěné části katastrálního území Náhlov.

Budova čp.125 je postavena na stavební parcele č.32. V budově je celkem 6 bytových jednotek.

Budova čp.125 má 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží. Svislé nosné konstrukce jsou zděné, vodorovné nosné konstrukce jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová. Fasádní omítky jsou stříkané břizolitové, vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Schody jsou s teracovými stupni. Podlahy společných prostor jsou betonové a z dlažby. Oplechování střecha a fasády je provedeno z pozinkovaného plechu.

Ze strany schodiště jsou dvě lodžie přístupné ze schodišťových podest, vstup do domu je zapuštěný a přístupný po předložených schodech.

Budova je napojena na rozvod el.proudu a na veřejný vodovodní a kanalizační řad.

Budova je užívána od roku 1965. Technický stav - běžná údržba není vůbec prováděna. Vnitřní omítky jsou špatné, venkovní schody před vstupem jsou ve velmi špatném stavu, okna a dveře ve společných prostorách jsou poškozené a s rozbitým sklem. Společné prostory v budově jsou neudržované.

7. Obsah posudku

Pozemek

- a) Parcela č.32

Byt

- a) Bytová jednotka č.125/2

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 456/2008 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Česká Lípa

Obec: Ralsko

Pozemek

a) Parcela č.32 – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 42,14 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $[35 + (1\,963 - 1\,000) \times 0,007414] \times 1,00$, kde 1 963 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,131
Koeficient prodejnosti K_p : (Byty) × 0,635

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/ m^2]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zast.plocha	32	204	42,14	57,0232	11 632,73

Parcela č.32 – zjištěná cena: 11 632,73 Kč

Rekapitulace cen pozemku:

a) Parcela č.32 11 632,73 Kč

Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem: 11 632,73 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.125/2 – § 25

Jedná se o byt velikosti 3+1 s příslušenstvím, umístěný v 1.nadzemním podlaží budovy čp.125. K bytu přísluší komora přístupná z chodby a možnost užívání sklepní kóje.

Prohlídka bytové jednotky č.125/2 nebyla umožněna, popis je podle stejné bytové jednotky umístěné ve 2.nadzemním podlaží a podle sdělení spoluvlastníků o vybavení jednotky č.125/2.

Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře hladké. Podlahy jsou z PVC, v koupelně a na záchodě jsou z dlažby. V koupelně je osazena obezděná vana a umyvadlo. Záchod je samostatný. Stěny koupelny, vany a malé části kuchyně jsou obloženy obklady.

Je proveden rozvod el.proudu, kanalizace a studené a teplé vody z el.boileru osazeného v koupelně.

Původní vytápění kotlem ET s radiátory bylo demontováno a vytápění je pouze kamny na tuhá paliva.

Byt je orientovaný na severní a jižní stranu, jedna místnost na stranu západní.

V místě není žádný obchod, škola ani občanská vybavenost, úřady v obci Ralsko jsou v příliš velké vzdálenosti.

V místě je autobusová zastávka s ranním, poledním a odpoledním spojem.

Pracovní příležitosti jsou v místě nejsou žádné, v okolí jsou omezené.

Podlahové plochy bytu (PP):

celkem = 71,40 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Liberecký

Obec: Ralsko

Počet obyvatel: 1 963

Základní cena (ZC): 25 529,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka žádná	-0,10
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,900	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Úřady v obci	I. Žádný úřad	-0,02
2 Poloha nemovitosti	III. Uvnitř souvisle zastavěného kat.území	0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	I. Žádný obchod	-0,03
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Pracovní příležitosti	II. Omezené pracovní možnosti v obci nebo okolí	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,10

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i): \quad 0,800$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova – zděná	0,10
2 Společné části domu	I. Jen chodby, ost.nefunkční	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. 1.nadzemní podlaží	0,00
5 Orientace obytn. místností ke světovým stranám	III. S, J, Z - s výhledem	0,03
6 Základní příslušenství bytu	III. Koupelna a záchod	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení – komora a sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	I. Lokální na tuhá paliva	-0,10
9 Kriterium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu - celková zchátralost	-0,10
10 Stavebně-technický stav	V. Byt ve špatném stavu	0,45*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně – použito srovnatelně z důvodu špatného technického stavu, jinak 44 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,7

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,287$$

$$\text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_p \times I_v): \quad 0,900 \times 0,800 \times 0,287 = 0,207$$

$$\text{Základní cena upravená } (ZCU = ZC \times I): \quad 25\,529,- \times 0,207 = 5\,284,50 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times ZCU): \quad 71,40 \times 5\,284,50 = 377\,313,30 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

$$\text{Cena pozemku} = 11\,632,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl:} \quad \times \quad 714 / 4\,284$$

$$\text{Hodnota spoluvlastnického podílu:} = 1\,938,79 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:} = 379\,252,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č.125/2 – zjištěná cena:} \quad 379\,252,09 \text{ Kč}$$

C. Rekapitulace ceny vypočtené podle cenového předpisu

a) Bytová jednotka č.125/2	379 252,09 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	379 250,- Kč

Výsledná cena vypočtená podle cenového předpisu: 379 250,- Kč

Cena slovy: třístasedmdesátdevěttisícdvěstěpadesát Kč

Cena obvyklá

Obvyklá cena je cena, za kterou lze nemovitost v daném místě a čase na trhu s nemovitostmi prodat.

V současné době trh s nemovitostmi stagnuje a v katastrálním území Náhlov byla zjištěna pouze jedna obdobná nemovitost na prodej (prodejce realitní kancelář „Reality Dvořák“), v blízkosti nebyly zjištěny žádné.

Porovnání ceny:

Katastrální území:	Náhlov , nedaleko oceňovaného bytu ve shodném prostředí
Typ bytu:	3+1 s balkónem, oceňovaný byt má pouze společnou lodžii u schodiště
Velikost:	70 m ²
Umístění v domě:	2.NP
Vybavení bytu:	koupelna, WC, kuchyňská linka, ústřední vytápění
K bytové jednotce přísluší	garáž
Cena:	430 000,- Kč

Obě porovnávané bytové jednotky jsou situovány ve shodném prostředí, podle prohlídky na místě usuzují na sociálně slabé obyvatelstvo.

Budovy ve kterých jsou porovnávané nemovitosti jsou obdobné, oceňovaná jednotka je v budově o 3 NP. Fotodokumentace vnitřního prostoru budovy realitní kanceláří nabízené jednotky nebyla k dispozici – jen fotografie budovy z venkovní strany, fotografie bytu byla k nahlédnutí pouze jedna a to obývacího pokoje s podlahou z vlýsek a s radiátorem ústředního vytápění.

Cena prodávané bytové jednotky v sobě zahrnuje provizi realitní kanceláři, navýšení částky pro její možné snížení k jednání s konkrétním kupcem a hlavně cenu garáže.

Za částku 430 000,- Kč je však v daném prostředí prodej nereálný.

S přihlédnutím na nejbližší prostředí budovy čp.125, na absolutně neprováděnou údržbu společných prostor, na brzký předpoklad investic do budovy čp.125 a na podstandardní vybavení bytové jednotky č.125/2, určují obvyklou cenu na 300 000,- Kč.

Obvyklá cena nemovitosti 300 000,- Kč

Praha, 1. 12. 2009

Petr Mikulášek
Na Louži 9
101 00 Praha 10

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 15.4.1985 pod č.j.Spr.742/85 pro základní obor EKONOMIKA, odvětví CENY a ODHADY, se specializací pro ODHADY NEMOVITOSTÍ.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1991/09 znaleckého deníku.

spolupracovala: Marcela Knížková
Kálíkova 1559/1
155 00 Praha 5

Koncesní listina „Oceňování majetku pro věci nemovité“ vydána Městskou částí Prahy 13
Pod čj.: ŽIV/00003/01/V, ev.č.: 310013-27643-00