

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2330/160/2016

bytové jednotky č. 945/2 na LV 7152 k.ú. Dvůr Králové



Objednavatel znaleckého posudku:

Dražbyprost s.r.o. IČ 28741552, Jan Prošek
Mírové náměstí 2/5
40001 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

pro insolvenční řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.10.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
50601 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek-reality.cz

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednavateli se předává v 1 vyhotovení.

V Jičíně 26.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení administrativní i obvyklé ceny níže uvedených nemovitostí dle stavu ke dni obhlídky a zaměření pro účely insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 945/2 na LV 7152 k.ú. Dvůr Králové
Adresa předmětu ocenění: Spojených národů 945
544 01 Dvůr Králové nad Labem
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Dvůr Králové nad Labem
Katastrální území: Dvůr Králové nad Labem
Počet obyvatel: 15 946

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.10.2016 za přítomnosti pouze odhadce zvenčí.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis listu vlastnictví 7152 k.ú.Dvůr Králové, vydaného dálkovým přístupem
- snímek katastrální mapy dotčeného území
- znalecký posudek Ing.J.Vyskočila č. 1345-61/2015 ze dne 9.10.2015
- informace sdělené objednatelem
- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis LV 7152, k.ú. Dvůr Králové

Vlastník:

Jiří Falta

Spojených národů 945

544 01 dvůr Králové nad Labem

6. Dokumentace a skutečnost

Vlastník neumožnil v požadovaném termínu prohlídku a zaměření bytové jednotky.

Podal pouze telefonicky odpovědi na otázky odhadce.

Při vyhotovení tohoto posudku byl použit jako podklad posudek

ing.J.Vyskočila č. 1345-61/2015 ze dne 9.10.2015.

Ing. Vyskočil byt navštívil dne 5.10.2016, místnosti zaměřil a pořídil fotodokumentaci.

Posudek byl pořízen pro účely insolvenčního správce - JUDr.Danuše Polláková, Jindřišská 1441, 530 02 Pardubice.

Je založeno Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 945 ve Dvoře Králové nad Labem
IČO 27545849

7. Celkový popis nemovité věci

Dům byl zdokumentován dne 24.10.2016 pouze obhlídkou zvenčí.

Popis a výměry místností jsou použity z posudku ing. Jana Vyskočila a po telefonickém ověření u vlastníka Jiřího Falty.

Dům se nachází v SZ části města Dvůr Králové, poblíž fotbalového stadionu TIBA. Jedná se o zděný bytový dům se šesti bytovými jednotkami. Dům stojí na pozemku jiného vlastníka (Město Dvůr Králové). Byl postaven kolem r. 1900. Je nepodsklepený, dvoupodlažní, se sedlovou střechou, krytou eternitovými šablonami. Dům nemá fasádu. v r. 2006 byla vyměněna okna za plastová a došlo k modernizaci vnitřních prostor bytů.

Byt 945/2

Byt 1+1 o ploše 36,11 m² se nachází v1.NP (přízemí). V r. 2009 byl modernizován (nová koupelna s umývadlem, sprch. koutem a WC, podlahy, rozvody instalací el., vody, kanalizace, plynu, výměna oken za plastová.

Byt obsahuje:

kuchyň, koupelnu s WC, předsíň, pokoj.

Už v r. 2015 byla odpojena voda, plyn a el., byt není užíván!!

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu – je použita

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob

stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty – není použita

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová – není použita

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací) – je použita

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt 945/2

Obvyklá cena

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - insolvence	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,996}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt 945/2

Je oceněn byt č. 945/2 bez podílu na pozemku.
Pozemek je ve vlastnictví Města Dvůr Králové!

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Královéhradecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
 Stáří stavby: 116 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 13 668,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
předsíň:	4,56 * 1,00 =	4,56 m ²
pokoje:	17,81 * 1,00 =	17,81 m ²
kuchyň:	11,51 * 1,00 =	11,51 m ²
koupelna s WC:	2,23 * 1,00 =	2,23 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		36,11 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - lok. plynová	II	-0,02

kamna		
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 116 let:

$$s = 1 - 0,005 * 116 = \mathbf{0,420}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,642}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,060$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 13\,668,- \text{ Kč/m}^2 * 0,642 = 8\,774,86 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 36,11 \text{ m}^2 * 8\,774,86 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 1,060 = 315\,719,50 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 315 719,50 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Byt 945/2	315 719,50 Kč
1. Ocenění staveb celkem	315 719,50 Kč

Celkem 315 719,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem	315 719,50 Kč
--	----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 315 720,- Kč

slovy: Třistapnácttisícšedemsetdvacet Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m2 - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Bytová jednotka 945/2v 1.NP domu č.p. 945 v ulici Spojených národů ve Dvoře Králové. Byt 1+1	36,11	velmi dobrý	zděná	1.NP, bez spol. prostor a bez podílu na pozemku, odpojené energie
1	byt 1+1 Heydukova	30	dobrý	zděná	2.NP, společné WC
2	byt 1+1 Heydukova	33	dobrý	zděná	2.NP, společné WC
3	byt 1+1, Kotkova ul.	40	k rekonstrukci	zděná	4.NP, společné WC, centrum města

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	449 000	0,9	404100	1,1	0,95	0,9	1	1,2	1	1,1286	358 054
2	390 000	0,9	351000	1,1	0,95	0,9	1	1,2	1	1,1286	311 005
3	729 000	0,9	656100	1,3	1,05	0,9	1	1,2	1	1,4742	445 055

Celkem průměr	371 371
Minimum	311 005
Maximum	445 055
Směrodatná výběrová odchylka - s	68 010
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	303 361
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	439 381

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu

K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu

K3 - Koeficient úpravy na celkový stav

K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu

K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti - podíl na pozemku !!

K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Komentář:

Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

Výhodou bytu: dobrý technický stav vnitřních prostor

Nevýhodou bytu: pozemek jiného vlastníka, odpojené přívody el., vody a plynu, poloha v přízemí

Na základě výše uvedených údajů, uvedených srovnávacích nemovitostí a zkušeností s trhem nemovitostí stanovuji obvyklou cenu bytu 945/2 na: 320 000,-Kč

Obvyklá cena bytu 945/2: 320 000,-- Kč

V Jičíně 26.10.2016

Ing. Zdeněk Mazáček
Holín 126
50601 Jičín
telefon: 731108350
e-mail: info@mazacek-reality.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.4.2001, č.j. Spr. 616/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

V souladu s §127a) zákona č.99/1963 Sb. o.s.ř. si jsem vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2330/160/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 160/2016.

E. Přílohy

- výpis LV 7152 a 8940 k.ú. Dvůr Králové nad Labem
- snímek kat. mapy
- situace
- porovnávané nemovitosti
- fotodokumentace