

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 22/2662/2014

O obvyklé ceně bytové jednotky č.1280/3 v k.ú.Hlinsko v Čechách, obec Hlinsko, okres Chrudim.

Objednatel znaleckého posudku:

Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny jako podklad pro převod nemovitosti

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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 24. 4. 2014 znalecký posudek vypracovala:

Jindra Humpolcová
Rataje 1463
539 01 Hlinsko
telefon: 728376599
e-mail: jindra@dreamnet.cz

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlinsku 24. 4. 2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitosti podle jejího stavu a podle oceňovacích předpisů platných ke dni zpracování posudku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č.1280/3

Adresa předmětu ocenění: ČSA 1280
539 01 Hlinsko

Kraj: Pardubický

Okres: Chrudim

Obec: Hlinsko

Katastrální území: Hlinsko v Čechách

Počet obyvatel: 9 972

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 870,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce	IV	0,60
O3. Poloha obce	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 396,72 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.2.2013 za přítomnosti p.Šupové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN pro k.ú.Hlinsko v Čechách LV č. 4279
- kupní smlouva
- výsledky místního šetření a informace sdělené vlastníkem nemovitosti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jitka Šupová, r.č.675921/1448, ČSA 1280, 539 01 Hlinsko

6. Celkový popis nemovitosti

Město Hlinsko má počet obyvatel do 15000 a správní činnost vykonává Městský úřad Hlinsko v Čechách. Dopravní spojení je autobusové a železniční. Městem prochází státní silnice I/34 a řada dalších krajských silnic. Ve městě jsou vybudovány převážně veškeré inženýrské sítě a taktéž je vybudována čistička vody. Ve městě je plavecký bazén a hokejová hala, komorní divadlo, kino, společenský dům, multifunkční centrum a tělocvičny. Předmětný dům je postaven ve východní, okrajové, zastavěné části města. Jedná se o sídlištní útvar, který je vybaven přiměřeně obchodní sítí. Bytový dům má jeden vchod.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.1280/3

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. bytová jednotka č.1280/3

Bytová jednotka č.1280/3 o velikosti 1+1 se nachází ve I.NP panelového, zatepleného (kompletní zateplení a nová střecha), jednovchodového BD. V domě není osobní výtah a dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. V bytě je původní umakartové jádro a původní dřevěná okna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	43 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27):	15 348,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
byt:	36,2 *	1,00 =	36,20 m ²
balkon:	3,8 *	0,17 =	0,65 m ²
sklep:	5,1 *	0,10 =	0,51 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	37,36 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 6 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * 6 = \mathbf{0,90}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,90 = \mathbf{0,707}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

i = 2

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 15\,348,- \text{ Kč/m}^2 * 0,707 = 10\,851,04 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,36 \text{ m}^2 * 10\,851,04 \text{ Kč/m}^2 * 1,030 * 1,030 = 430\,083,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{430\,083,40 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemek

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast	III	-0,03
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - lukrativní část obce	III	0,15

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,120}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava* - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	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

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,120 * 1,030 = 1,188$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	396,72	1,188		471,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2057	337,00	471,30	158 828,10
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					158 828,10
					= 158 828,10 Kč

Výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 167 / 5 000

Pozemek - zjištěná cena = **5 304,86 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. bytová jednotka č.1280/3 430 083,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem 430 083,40 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. pozemek 5 304,90 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 5 304,90 Kč

Celkem 435 388,30 Kč

D. Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Závazná metodika pro stanovení obvyklé – obecné ceny neexistuje.

Obvyklá cena nemovitostí se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji či koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase z dostupných informací. Musí však zohledňovat specifika a odlišnosti dané oceňované nemovitosti. Porovnávací metoda je způsob ocenění nemovitostí na základě výše uvedených předpokladů. Toto srovnání je provedeno na základě znalostí místního trhu s nemovitostmi, konzultacemi s pracovníky notářských, advokátních a realitních kanceláří, informacemi z realitní inzerce, studiím realitních serverů a z vlastní databáze.

Na nemovitosti vázne zástavní právo smluvní, exekutorské a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Po zvážení všech okolností výše uvedených, tj. zejména s přihlédnutím k velmi dobré poloze BD a jeho dobrému stavebně technickému stavu a umístění BJ v I.NP, ale také s přihlédnutím k celkovému technickému stavu BJ (původní okna, podlahy, umakartové jádro a kuchyňská linka) stanovuji **obvyklou cenu bytové jednotky č. 1280/3** ve výši

450 000,00 Kč

slovy: Čtyřistapadesát tisíc Kč

Jindra Humpolcová
Rataje 1463
539 01 Hlinsko
telefon: 728376599
e-mail: jindra@dreamnet.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec z oboru stavebnictví, stavby obytné a zemědělské, jmenována rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové poř.č.1143 ze dne 6.5.1986 a rozšířením z téhož dne o obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 22/2662/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 22/2662/2014.