

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1764 - 163/2017

Nemovitosti bytové jednotky č. 252/5 včetně spoluvlastnického podílu na společných prostorách a pozemku v k.ú. Hejtmánkovice, Obec Hejtmánkovice.

Objednavatel znaleckého posudku:

pan Mgr. Radoslav Lavička
Hodolanská 413
779 00 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Posudek se provádí za účelem insolvenčního 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 10.12.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zbyněk Belák
Novosady 789
751 31 Lipník nad Bečvou
telefon: 739757622

Počet stran: 10 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.



A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je vypracovat ocenění nemovitosti bytové jednotky č. 252/5 včetně spoluvlastnického podílu na společných prostorách a pozemku v k.ú. Hejtmánkovice , Obec Hejtmánkovice se stanovením **ceny obvyklé**.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 252/5 včetně spoluvlastnického podílu na společných prostorách a pozemku
Adresa předmětu ocenění: Hejtmánkovice 252
550 01 Hejtmánkovice
LV: 440
Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Hejtmánkovice
Katastrální území: Hejtmánkovice
Počet obyvatel: 638

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 580,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 76,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.12.2017 za přítomnosti objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV 403 a LV 440 pro k.ú. Hejtmánkovice
- informace zadavatele
- prohlášení vlastníka

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: SJM Nýč Miloš a Nýčová Jana, č. p. 252, 550 01 Hejtmánkovice, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: SJM Nýč Miloš a Nýčová Jana, č. p. 252, 550 01 Hejtmánkovice, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o byt č. 252/5 3 + 1, umístěný ve 2.N.P. bytového domu č.p. 252 zhruba uprostřed obce vedle sportoviště. V domě je šest bytů a to 3 v 1.N.P. a 3 ve 2.N.P. K bytu přináležejí také 2 místnosti sklepa. Dům je vystavěn z klasických zdících materiálů v 70-tých letech. Přístup je po zpevněné asfaltové komunikaci. Dům je obklopen pozemkem Obce Hejtmánkovice. Vlastní byt je v původním stavu - potřeba rozsáhlejších stavebních úprav.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č. 252/5
 - 1.1. Pozemek pod stavbou p.č. 336
 - 1.2. Oceňovaný byt

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nejsou známy.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 0,661$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = 1,020$$

1. Bytová jednotka č. 252/5

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek pod stavbou p.č. 336

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,648$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,648 \times 1,000 \times 1,020 = 0,661$$

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	76,-	0,661		50,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	336	248,00	50,24	12 459,52
Stavební pozemek celkem			248,00		12 459,52

$$\text{Pozemek pod stavbou p.č. 336 - zjištěná cena} = 12\,459,52 \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek pod stavbou p.č. 336

= 12 459,52Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 12 459,52 Kč

1.2. byt**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby:

40 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

22 751,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	18,2 × 1,00 =	18,20 m ²
pokoj:	14,0 × 1,00 =	14,00 m ²
kuchyň:	5,2 × 1,00 =	5,20 m ²
jídlna:	12,4 × 1,00 =	12,40 m ²
předsíň:	4,5 × 1,00 =	4,50 m ²
spíž:	1,5 × 1,00 =	1,50 m ²
koupelna:	4,0 × 1,00 =	4,00 m ²
WC:	0,9 × 1,00 =	0,90 m ²
Sklep 1:	10,7 × 1,00 =	10,70 m ²
Sklep 2:	3,4 × 1,00 =	3,40 m ²
Balkon 1:	0,9 × 0,17 =	0,15 m ²
Balkon 2:	0,9 × 0,17 =	0,15 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		75,10 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: 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 úplné - standardní provedení	III	0,00
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 jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times 0,800 = \mathbf{0,588}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,648}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,020}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \times I_V = 22\,751,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,588 = 13\,377,59 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 75,10 \text{ m}^2 \times 13\,377,59 \text{ Kč/m}^2 \times 0,648 \times 1,020 = 664\,038,10 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{664\,038,10 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem jednotky na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 12 459,52 Kč

Spoluvlastnický podíl: 748 / 4 464

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$12\,459,52 \text{ Kč} \times 748 / 4\,464 = 2\,087,75 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} \quad + \quad \underline{\quad 2\,087,75 \text{ Kč} \quad}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 252/5 - zjištěná cena} = \mathbf{666\,125,85 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

1. Bytová jednotka č. 252/5	666 125,80 Kč
1.1. Pozemek pod stavbou p.č. 336	2 087,75 Kč
1.2. Oceňovaný byt	664 038,10 Kč
	666 125,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 666 125,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 666 130,- Kč

slovy: Šestsetšedesátšesttisícjedenotřicet Kč

Stanovení ceny obvyklé

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je stanovení obvyklé ceny.

Po bytech uvedeného typu, a obdobné velikosti, t.j. bytech v jednotlivých k.ú., a u srovnatelných objektů je poptávka v tomto regionu (v okruhu 15KM) v době ocenění nulová.

Pro stanovení obvyklé ceny se vycházelo z obecně užívané metody porovnávací a dále z administrativního ocenění dle platného předpisu. Protože každá metoda má své klady a zápory, je třeba před rozhodnutím provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Porovnávací hodnota stavby z přímého porovnání nabídek realitních kanceláří nebyla možná stanovit, jako doplňková byla použita administrativní cena zjištěná podle platného předpisu vyhlášky č.443/2016 Sb. Ke dni ocenění je u nemovitosti cena 666 126.- Kč . Po provedení analýzy, zvážení výše uvedených údajů a okolností byla stanovena obvyklá cena této nemovitosti s pozemkem a také vzhledem k reálnosti prodeje na 650 000.-Kč.

Stanovuji tedy obvyklou cenu ve výši : 650 000.-Kč

slovy:šestsetpadesáttisíckorunčeských

Ing. Zbyněk Belák
Novosady 789
751 31 Lipník nad Bečvou
telefon: 739757622



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989 pod č.j. Spr. 2771/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1764 - 163/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1764.



