ZNALECKÝ POSUDEK č.3048-078/14

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.631/3 s příslušenstvím a podílu 539/20521 společných částí budovy č.p.631, 632 a pozemků p.č. 2189 s příslušenstvím v k.ú. Dolní Chodov, obci Chodov, okres Sokolov, kraji Karlovarském.

Předmět posudku : **BYTOVÁ JEDNOTKA č. 631/3**

Katastrální území : **DOLNÍ CHODV, kód 686514**

Obec : **CHODOV**

Čísla pozemků : **2188, 2189.**

Plochy : **207 a 210 m²**

Okres : **SOKOLOV**

Kraj : **KARLOVARSKÝ**

Ocenění objednala : **spol. DRS IMMO a.s., 60200 Brno-Zábrdovice, Příkop 843/4, IČ:26285011, dražební a realitní společnost evidovaná u KS v Brně.**

Účel ocenění : **Zjištění technického stavu a hodnoty bytové jednotky, příslušenství, podílu pozemků, společných prostor a ostatních náležitostí předmětné nemovitosti za účelem stanovení obvyklé ceny dle zákona č.151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů pro účely dražby.**

Posudek vypracoval : **Ing. Petr Miškovský, znalec pro obor ekonomika – ceny a odhady, jmenovaný KS v Plzni č.j. Spr.1326/97, 360 01 OTOVICE, Děpoltovická 193, tel.777572712, E-mail: info@tbc-diving.cz.**

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně obálky a předává se ve dvou výtiscích pro nemovitost:

- Bytová jednotka

V Otovicích dne 10. listopadu 2014.

OBSAH:

1. ÚVOD

2. NÁLEZ – popis a zařazení nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti

Podklady pro ocenění nemovitosti

Vlastnické a evidenční údaje

Popis nemovitosti

3. OCENĚNÍ

Základní informace

Stanovení obvyklé ceny porovnáním

4. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA – stanovení obvyklé ceny

Způsob tvorby ceny

Závěrečné stanovení obvyklé ceny

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

1. ÚVOD

Znalec byl pověřen zadavatelem určit obvyklou cenu níže popsané nemovitosti. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 trhu 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Hodnota nemovitosti je zpracována ke dni ocenění.

2. N Á L E Z – S I T U A C E

2.1. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Znalecký posudek nemovitosti objednala spol. DRS IMMO a.s.. Podrobná prohlídka nebyla znalci umožněna. Oceňovanou nemovitost znalec osobně prohlédl zvenčí dne 10.11.2014 a vypracoval posudek. Znalci nebyla předložena ani žádná dokumentace k oceňované nemovitosti, ze které by mohly být zřejmé její technické parametry.

Nemovitost se nachází v centru starší panelové zástavby města Chodova s počtem obyvatel 14,5 tis. v k.ú. Dolní Chodov, v zástavbě řadových vícebytových obytných typových budov z poloviny 60. let 20.stol., přístupný z ul.místního významu Říjnové. Město Chodov leží cca.10 km východně od krajského města Karlovy Vary a je stejně vzdálená severně od okresního města Sokolova. V místě je možnost napojení na veškeré veřejné inž.šítě (na všechny je objekt napojen). V obci je rozvinutá infrastruktura: veřejné inženýrské sítě, napojení na železniční síť, síť vybraných obchodů a služeb, zdravotnictví (poliklinika, lékárna),úřady (MÚ s rozšířenou působností, policie, pošta, pobočky bank), školství (MŠ, ZŠ, SŠ), kultura (kino, kulturní zařízení, restaurace, hotely, penziony), sportovní zařízení (sportovní hala, víceúčelová hřiště, školní tělocvičny). Objekt se však nachází z hlediska bydlení v nejméně oblíbené lokalitě vymezené ulicemi Hlavní-Budovatelů a Revoluční. Hlavním důvodem nízké obliby je zvýšený výskyt méně přizpůsobivých skupin obyvatelstva, dále vysoká hustota obyvatelstva a nedostatečné parkovací možnosti. Výstavba v této lokalitě byla první etapou panelové výstavby v Chodově, čemuž odpovídají i starší a menší dispozice jednotek.

Objekt je montovaný z ŽB plošných dílců se sedmi podlažími (1. NP - částečně obytným a částečně technickým, 2.-7.NP obytnými) a sedlovou střechou mírného sklonu. Půdorysná dispozice budovy je pravidelná obdélníková. Objekt je řadovým obytným dvojdomem s vlastními č.p. a přípojkami inž.sítí pro každý vchod.

Základy jsou pasy z ŽB s vodorovnou i svislou izolací spodní stavby proti zemní vlhkosti. Obvodový plášť a vnitřní nosné stěny jsou z prefabrikovaných ŽB panelů, příčky jsou z CPP tl. 15cm, vodorovné konstrukce jsou z prefabrikovaných betonových panelových dílců. Fasáda není zateplena. Zastřešení je plochou střechou s krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z titanzinkového plechu, okna společných prostor jsou plastová. Vstupní dveře do domu jsou plas,tové, rámové, částečně prosklené. Vnitřní úpravy povrchů jsou štukové. Schody jsou betonové, dvouramenné s teracovým povrchem stupňů a podest. Povrchy podlah společných prostor jsou betonové, opatřené keram.dlažbou či terasem. Objekt je vytápěn ústředním topením s radiátory, zdroj tepla a TUV je dálkový. V objektu je proveden rozvod teplé a studené vody v plastovém potrubí, světelná, částečně i motorová elektroinstalace. Vnitřní kanalizace je litinová, přípojky novodurové. Objekt je vybaven bleskosvodem. Stav konstrukcí odpovídá stáří a průměrné údržbě. Většina konstrukcí jsou původní, v relativně uspokojivém technickém stavu. Na objektu nebyly zjištěny žádné závažné nedostatky ani podstandardní či nadstandardní vybavení. Oproti standardu cenového předpisu chybí tzv. ostatní konstrukce. Započitatelné stáří objektu je 55 roků.

Pozemky p.č. **2188 a 2189** celkové plochy **417 m²** jsou rovinaté, neoplocené, zcela zastavěné stavbou, přístupné z veřejné komunikace místního významu ul. Říjnová, připojené na veřejné inž. sítě vodovodní, kanalizační, plynovodní a elektrickou 3+PEN 50Hz 220/380V. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví majitelů bytových jednotek.

Byt č. 631/3 (1+2) celkové podlahové plochy s příslušenstvím **53,90 m²** se nachází v 1.NP. K oceňované jednotce patří spoluvlastnický podíl **539/20521** společných částí domů č.631 a 632, pozemků a příslušenství.

2.2. Podklady posudku

1. výpis z katastru nemovitostí KÚ Sokolov LV č.5243, 3609 pro k.ú. Dolní Chodov.
2. originál nabývacího titulu,
3. snímek katastrální mapy M.1:1000.
4. vlastní prohlídka a zaměření nemovitosti dne 10.11.20143.
5. zákon č.72/1994 Sb. (zákon o převodu bytů a nebytových prostorů) ve znění pozdějších úprav.
6. zákon číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších úprav

7. vyhláška MF číslo **3/2008 Sb. ve znění novel č.456/2008, 460/2009, 364/2010, 387/2011, 450/2012, 441/2013 ve znění 199/2014 Sb.** k zákonu č. 151/1997 Sb.
8. publikace „Oceňování nemovitostí na tržních principech“ (Ing. Z.Zazvonil) vydaná nakladatelstvím Ceduk
9. objednávka ZP

Posudek je zpracován ke dni prohlídky **10.11.2014.**

2.3. Vlastnické a evidenční údaje – určení charakteru nemovitosti

Charakter nemovitosti je dán dispozicí, způsobem užívání a doklady 1-9. Oceňovanou nemovitostí je **bytová jednotka s příslušenstvím**.

Oceňovaná bytová jednotka je ve výlučném vlastnictví fyzické osoby paní Hany Kadečkové, uvedené v aktuálním LV. Vlastnictví nemovitosti bylo prokázáno doklady č.1. Vlastníkem bytové jednotky **631/3** a podílu společných částí budovy a pozemků v poměru **539/20521 je** ke dni ocenění paní:

Kadlečková Hana, Říjnová 631, 35735 Chodov

2.3.1. Omezení vlastnických práv ke dni ocenění

Podle odstavce „C“ výpisu z KN jsou ke dni ocenění omezena vlastnická práva k nemovitosti:
Exekučním příkazem k prodeji nemovitosti
Nařízením exekuce - Kadlečková Hana
Zahájením exekuce - Kadlečková Hana
Zástavním právem exekutorským
Zástavním právem smluvním

2.4. Popis nemovitosti – předmět ocenění

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňované bytové jednotky. Získané informace o velikosti a technickém stavu jednotky mám pouze z doslechu a z katastru nemovitostí. Předpokládám, že se jedná o **bytovou jednotku**: **č.3**, velikosti 1+2, celkové podlahové plochy s příslušenstvím **53,90 m²** nacházející se ve 2.NP č.p.631 a k vlastnictví této bytové jednotky patří spoluvlastnický podíl **539/20521** společných částí domů **č.p.631, 632** a pozemků. Vycházím z informací, že byt je v původním technickém stavu, s umakartovým jádrem a zastaralým vybavením kuchyně. Jediným novým prvkem jsou plastová okna, měněná při revitalizaci a zateplování fasády domu. Byt zřejmě nemá lodžii a jeho součástí je sklepní kóje umístěná v suterénu.

.

3. O C E N Ě N Í

3.1. Vlivy působící na tržní hodnotu

Kromě základních (přímých) ukazatelů ovlivňujících tvorbu ceny jako je technický stav, náklady na pořízení stejného nového objektu či možnost ekonomického zhodnocení vložených investic jsou i neméně důležité vlivy jako:
politicko-správní, mezi něž patří hospodářská politika státu, územní plánování, daňová politika, bezpečnost a ochrana investic, veřejné zájmy,
ekonomické, mezi něž patří zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnost financování, hospodářský rozvoj, stav stavebnictví, inflace, vývoj úrokových měr, úroveň služeb,
sociálně-demografické, mezi něž patří vývoj populace, sociální politika státu a
fyzikální, mezi něž patří poloha, rozsah a velikost, způsob, zainvestovanost, architektura, životní prostředí, funkční využitelnost, stáří stavby, údržba a životnost technická, ekonomická a morální. To vše v momentálním čase ocenění. Změnou jednotlivých faktorů či jejich kombinací může dojít ke značnému posunu ceny

nemovitosti v obou směrech. V neposlední řadě ovlivňuje značně momentální obchodovatelnou cenu i nabídka a poptávka po stejných či podobných objektech.

3.2. Analýza trhu

Analýza celkové ekonomické situace v regionu –

Objekt se nachází v obci Chodov s dobrou strategickou polohou na půli cesty mezi Karlovými Vary a Sokolovem. Z hlediska pracovních příležitostí jsou v dosahu veřejné hromadné dopravy (autobusová i železniční doprava) téměř všechny nezajímavější možnosti. Karlovarský kraj je však v rámci celé ČR ve statistických tabulkách nezaměstnanosti na jedné z nejnižších úrovní, v oblasti průměrných výdělků je podprůměrný (nejnižší z celé č.republiky) s 20,0 tis.Kč/měs., nižší o 20% celostátního průměru s 25 tis.Kč/měs..

3.2.2. Analýza komerčních charakteristik

posuzuje kvantitativní, kvalitativní, majetkoprávní, stavebně-technické, urbanistické a obchodně ekonomické charakteristiky a vyhodnocuje jejich klady a zápory.

a) **Objemové parametry** – využitelný obestavěný prostor, zastavěné plochy, výměry pozemků – jsou předmětem kapitoly ocenění nákladovým způsobem. Předmětem této úvahy je poměr obestavěného prostoru a zastavěných ploch stavby ke skutečně využitelným. Z tohoto hlediska je zastavěná plocha i obestavěný prostor u nemovitosti BJ č.631/1 využitelný k bydlení maximálně.
b) OB je po stránce **kvality**, zpracování a použitých st. materiálů a architektonického řešení standardní, z dispozičního řešení odpovídající počátu 60.let 20.stol.. Stáří stavby je 55 roků, posledních 10-ti letech byla provedena oprava střešní krytiny, stupaček a výměna vstupních dveří, zateplení budovy. BJ je zřejmě v původním technickém stavu.
c) **Majetkoprávně** je dle aktuálního LV výše jmenovaná nemovitost ve vlastnictví fyzické osoby, jako jediného vlastníka. Podle odst.“C“ výpisu z katastru nemovitostí je vlastnické a dispoziční právo omezeno (viz.2.3. a 2.3.1.).
d) Ve **vztahu k okolí** (míněno umístění stavby) je poloha sice zdánlivě výhodná, nicméně se jedná o nejméně žádanou a atraktivní lokalitu z hlediska bydlení v celém městě (viz polohopis)! Objekt má relativně snadnou dostupností centra, školy i nákupního a správního střediska města a zastávky autobusů a ČD. V okolí domu jsou však špatné parkovací možnosti. Z hlediska **předpokladu dalších** možností **využití** je nejpravděpodobnější současné, tedy individuální bydlení. Vzhledem k charakteru nemovitosti je segment potencionálních zájemců relativně široký, avšak nabídka výrazně převyšuje poptávku.

3.2.3. Analýza poptávky a nabídky, celkový stav trhu

Průzkum trhu ukázal, že poptávka po podobných nemovitostech je v současné době podstatně nižší než nabídka. Hlavním důvodem je pokračování současné stagnace trhu s nemovitostmi způsobené především pokračující ekonomickou nestabilitou. Obchodují se pouze nemovitosti, jejichž vlastníci akceptují vývoj trhu a snížili ceny nabízených nemovitostí na tzv.obvyklou úroveň.

3.2.4. Konkrétní okolnosti ovlivňující cenu oceňované nemovitosti

Po analýze poptávky a nabídky lze všechny okolnosti spoluovlivňující cenu nemovitosti rozdělit na dvě skupiny. Do jedné patří ty, které pozitivně ovlivňují vývoj ceny, jsou kladem a zvyšují cenu nemovitosti. Opačnou skupinou jsou ty, které působí negativně, jsou záporné a snižují cenu.

Okolnosti ovlivňující cenu nemovitosti

Klady oceňované nemovitosti
- relativně dobré pracovní příležitosti v dosahu veř.hromadné dopravy
- dobrá dostupnost centra
- veškerá infrastruktura v dosahu

Zápory oceňované nemovitosti

- nejméně oblíbená lokalita
- mírně zhoršené životní prostředí
- špatné parkovací možnosti v těsné blízkosti objektu
- vyšší koncentrace obyvatelstva
- špatný vývoj trhu s nemovitostmi
- poptávka je nižší, než nabídka

3.3. Ocenění nemovitosti porovnávací metodou

Porovnání ceny stavby

Pro porovnání jsem použil především vlastní databáze prodeje nemovitostí podobného charakteru v této či srovnatelné lokalitě za posledních 12 měsíců, informace o nabídkách realitních kanceláří byly vyhodnoceny z důvodu jejich menší objektivnosti s nižší váhou objektivnosti stejně jako informace starší 12-ti měsíců. Reálná prodejní cena nemovitostí nabízených na realitních serverech je ve většině případů o 15-20% nižší.

Uskutečněné převody:

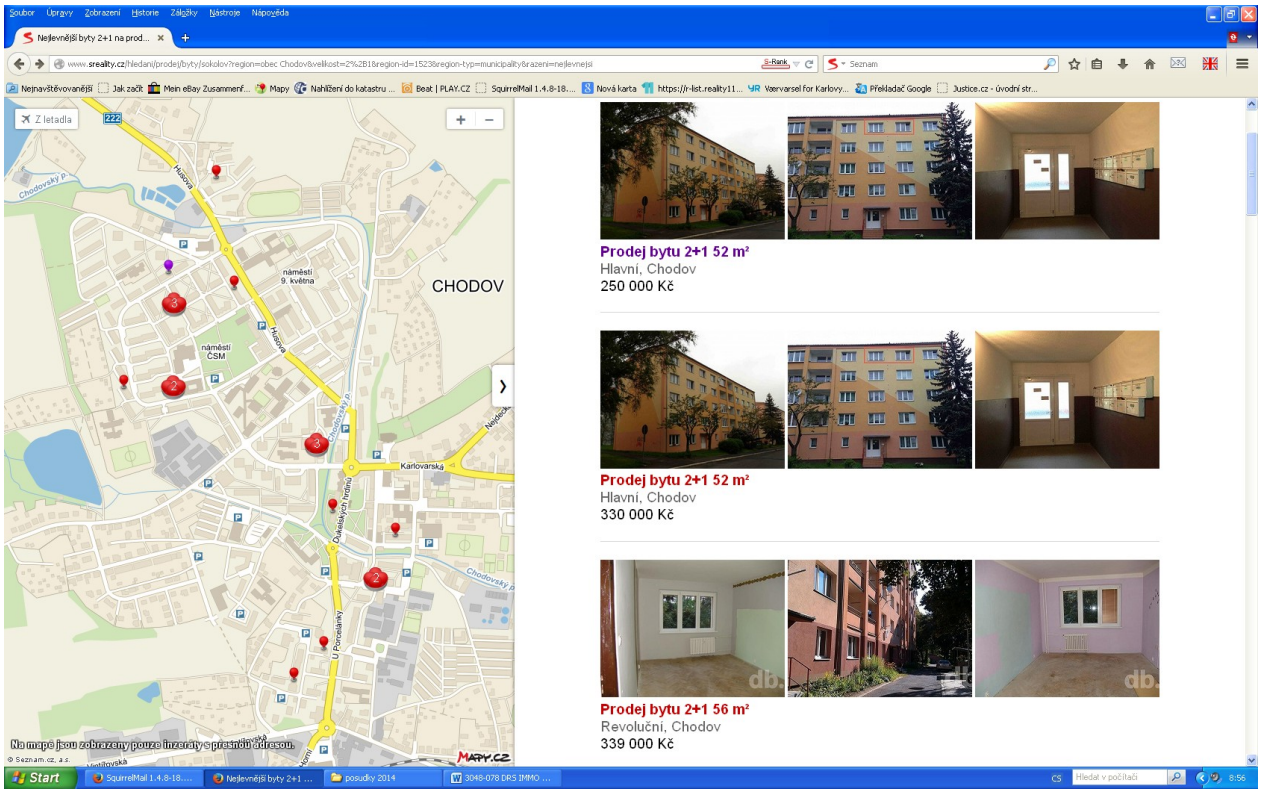
V období posledních 12-ti měsíců jsem nebyl přímým účastníkem prodeje srovnatelné nemovitosti v této lokalitě. V minulých letech bylo zobchodováno několik bytů podobné velikosti v ul.Budovatelů v cenách 6 až 7 tis.Kč/m2 podle technického stavu.

Nabídky z realitních serverů:

Ke dni ocenění je v lokalitě města Chodova v nabídce nejrozšířenějšího realitního serveru Sreality nabízeno 30 bytových jednotek 2+1, vesměs všechny v panelových domech, podle lokality a technického stavu jsou nabízeny:

V cenové úrovni do 250 až 400 tis.Kč	9 bytů, všechny v lokalitě mezi ul.Hlavní-Budovatelů-Revoluční
V cenové úrovni do 400 až 500 tis.Kč	7 bytů, ani jedna ze zmíněné lokality
V cenové úrovni nad 500 tis.Kč	zbytek nabídek z ostatních oblíbenějších lokalit

Stavebně technicky jsou nejblíže podobné oceňované BJ nabízené mezi 250 – 350 tis.Kč, tedy okolo 5-ti až 6-ti tis.,-Kč/m2. Čas, po který jsou tyto nemovitosti neúspěšně nabízeny se pohybuje mezi 6. až 12-ti měsíci i více, přičemž optimální doba mezi nabídkou a zobchodováním nemovitosti se pohybuje v rozmezí 3 až 6 měsíců. Nemovitosti neúspěšně nabízené déle jsou předražené, tedy obtížně prodejné či neprodejné!



Cena nemovitosti stanovená porovnávacím způsobem:

5.000,-Kč/m2, což je při PP 53,90 m2 ..... 269.500,-Kč

4. ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA – stanovení obvyklé ceny

4.1. Způsob tvorby ceny

Při konečné tvorbě ceny jsem zohlednil všechny výše uvedené okolnosti více či méně spoluovlivňující její cenu (technický stav, polohu, současný stav trhu s nemovitostmi, ...). Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti jsem shrnul všechny zmíněné skutečnosti a přiřadil jim příslušné váhy podle jejich důležitosti a uvažoval s kratší až střední délkou doby potřebné pro případný prodej.

4.2. Závěrečné stanovení ceny

Předmětem tohoto znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny BJ č.631/1 s příslušenstvím v k.ú. Dolní Chodov, obci Chodov, okr. Sokolov.

Dle mého názoru pro výše zadané parametry osciluje OC nemovitosti mezi hodnotami 250 – 300 tis.Kč. Přičemž výše pohledávky vyplývající ze zástavních práv není v konečné ceně zohledněna(!). skutečná hodnota obvyklé ceny je pak rozdílem obvyklé ceny zjištěné tímto znaleckým posudkem a ceny všech závazků vztahujících se k předmětné nemovitosti.

Ke dni ocenění je stanovena

obvyklá cena nemovitosti na: …… <u>270.000,-Kč</u>

Slovy: dvě stě sedmdesát tisíc Kč.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.10.1997 č.j.Spr.1326/97 pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **3048-078/14** znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů.