

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5 488/046/2018

*PRO URČENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ -
BYTOVÉ JEDNOTKY 672/1 V BUDOVĚ Č.P. 672
V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ CHRASTAVA I
K DATU 9. 4. 2018*

Zdeněk Müller

Znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

Zimní 1968

407 47 Varnsdorf

Znalecký posudek pro určení obvyklé ceny nemovité věci číslo 5 488/046/2018

Znalec: Zdeněk Müller
Datum objednání: Datum místního šetření: 9. 4. 2018
Místní šetření proběhlo za účasti: vlastník
Datum převzetí kompletních podkladů: 9. 4. 2018
Vlastník jednotky: SJM, Kožíšek Pavel a Kožíšková Marcela, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Pavel Kožíšek, Střelecký vrch 672, 46331 Chrastava
Marcela Kožíšková, Střelecký vrch 672, 46331 Chrastava
Vlastník pozemku: SJM, Kožíšek Pavel a Kožíšková Marcela, spoluvlastnický podíl: 665 / 11 096
Pavel Kožíšek, Střelecký vrch 672, 46331 Chrastava
Marcela Kožíšková, Střelecký vrch 672, 46331 Chrastava
Objednatel: Ing. Jana Edelmannová, Drahúnská 327 / 26, 41702 Dubí - Bystřice (**Insolvenční správce**)



Základní údaje

Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 672/1
Adresa nemovité věci: Střelecký vrch 672, 46331 Chrastava
Předmět ocenění: Bytová jednotka - byt, číslo jednotky 672/1 v budově č.p. 672 na pozemku p.č. st. 781, St. 782 včetně spoluvlastnického podílu 665/11096 na společných částech domu včetně pozemků p.č. st. 781, st. 782 v k.ú. Chrastava I.
Účel ocenění: Pro účely insolvenčního řízení.

Katastrální údaje

Kraj:	Liberecký	Okres:	Liberec
Obec:	Chrastava	Katastrální území:	Chrastava I
Ulice:	Střelecký vrch	Číslo popisné	672
List vlastnictví č.:	1511, 1297	Parcelní čísla pozemků:	St. 781, St. 782
Číslo jednotky:	672/1	Spoluvlastnický podíl:	665 / 11 096

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro účely insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)

Rizika

- + Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
- + Bez reálných břemen a služebností
- Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
- Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
- + Nemovitá věc není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 761/17, 761/74, 761/57, 790/33, 1430/1

OBVYKLÁ CENA

JEDNOTKOVÁ CENA

1 300 000 Kč

19 877 Kč/m²

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.34

Počet stran: 14 stran

Počet příloh:

6

Ve Varnsdorfu, dne 16. 4. 2018

Zdeněk Müller

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Chrastava se nachází na severu ČR, přibližně 10 km SZ od Liberce. Dopravní spojení zajišťuje silnice I. třídy I/13 (do Liberce a do Žitavy). Dopravní dostupnost je dále zajištěna linkovým bus a železničním spojením (trať Liberec-Hrádek nad Nisou). V Chrastavě se nachází základní občanská vybavenost a síť obchodů. Za vyšší vybaveností se dojíždí do Liberce. Oceňovaný byt se nachází v J části města v souvislé zástavbě. Jedná se o sídliště Střelecký Vrch, okolní zástavba je tvořena převážně nízkopodlažními panelovými BD. V místě je dále množství zeleně a veřejných ploch. Vlastní centrum a zastávka bus je do 10 min. chůze, vlak cca 15 min. chůze. Parkování možné na přilehlých komunikacích.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Širší centrum - sídlištní zástavba

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Panelový BD o 1PP a 4 NP. Stáří objektu je 24 let, dům je po revitalizacích ve velmi dobrém stavu s provedenými rekonstrukcemi (zateplení, nově plastová okna, střecha, stoupační rozvody, vchodové dveře, lodžie). BD má dva vchody, je zde celkem 16 bytů v nadzemních podlažích, v 1. PP jsou sklepní prostory. Výtah není, orientace delší strany BD směr S-J. BJ 3+1 ve zvýšeném 1.NP, dobrý stav, po výměně oken, jinak byt bez investic.

Technický popis oceňované nemovité věci

Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná

Energetický průkaz stavby: Není

Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 4

Počet bytových/nebytových jednotek: 16 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon

Přístupová komu.: zpevněná nezpevněná přes pozemky parc. číslo 761/17, 761/74, 761/57, 790/33, 1430/1

Využití: bydlení pronájem podnikání byd. a podnik. část obsazen volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
761/17	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Chrastava
761/74	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Chrastava
761/57	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Chrastava
790/33	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Chrastava
1430/1	ostatní plocha - silnice	Liberecký kraj

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek

Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

1x zástavní právo smluvní ve prospěch ČMSS a.s.
1x zákaz zatížení ve prospěch ČMSS a.s.
2x zahájení exekuce
Zatížení evidovaná na LV v ocenění neuvažují.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ					
Kraj:	CZ051 Liberecký	Okres:	CZ0513 Liberec		
Obec:	564117 Chrastava	Katastrální území:	653845 Chrastava I		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
SJM	Kožíšek Pavel a Kožíšková Marcela			1 / 1	
	Pavel Kožíšek		Střelecký vrch 672, 46331 Chrastava		
	Marcela Kožíšková		Střelecký vrch 672, 46331 Chrastava		
Stavby na LV 1297				stavba není součástí pozemku	
Část obce Chrastava	Bytový dům	č.p. 672	na pozemku p.č. St. 781, St. 782	NE	
Jednotky na LV 1511					
	Číslo jednotky: 672/1	Spoluvlastnický podíl: 665 / 11 096	Byt		
Pozemky na LV 1297					
St. 781	Stavební parcela	Parcela KN	192 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
St. 782	Stavební parcela	Parcela KN	159 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

BJ se nachází v 1.NP s dispozicí 3+1 (3 pokoje, chodba, kuchyň, koupelna, WC), k příslušenství bytu patří sklepní koje. Ze společných prostor je v domě kočárkárna. Okna jsou plastová s dvojskly, dveře plně dřevěné, podlahy lino a koberce. V koupelně je keramická dlažba. Omítky jsou dvouvrstvé vápenné. Byt se základní údržbou bez investic, dobrý stav, v roce 2008 plastová okna. BD po revitalizaci, velmi dobrý stav (zateplení, stoupací rozvody, střecha, vchod, okna). Koupelna má zděné jádro. Kuchyň podstandardní s plynovým sporákem. Hlavní obytná místnost má okno na Z.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
kuchyň	byt	9,72 m ²	1,00	9,72 m ²
obývací pokoj	byt	17,54 m ²	1,00	17,54 m ²
ložnice	byt	12,25 m ²	1,00	12,26 m ²
pokoj	byt	8,00 m ²	1,00	8,00 m ²
chodba	byt	12,50 m ²	1,00	12,50 m ²
koupelna	byt	2,96 m ²	1,00	2,96 m ²
WC	byt	1,13 m ²	1,00	1,13 m ²
sklep	byt	2,60 m ²	0,50	1,30 m ²
Celková podlahová plocha		66,70 m²		65,40 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové
Stropy	železobetonové panelové
Krov, střecha	plochá
Krytiny střech	asfaltové
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky na zateplovací systém
Úprava vnějších povrchů	omítky na zateplovací systém
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře
Vrata	chybí
Okna	plastová s dvojskly
Povrchy podlah	lino, koberce
Vytápění	ústřední, dálkové
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	ocelové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák
Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, vana
Výtahy	chybí
Ostatní	běžné digestoře a odvětrání
Instalační pref. jádra	instalační šachty

Podlahová plocha	[m ²]	67
Započítatelná plocha	[m ²]	65,40
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	20 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 308 060
Stáří	roků	24
Další životnost	roků	76
Opotřebení	%	24,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	994 126

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Zastavěny objektem bytového domu, rovinaté. Pozemky s napojením na kompletní TI (vodovod, kanalizace, elektro, datové sítě, teplovod, plynovod). Přístup zajištěn přes pozemky města Chrástava. Okolní zástavbu tvoří panelové bytové domy a plochy zeleně.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky std. rozsahu v obcích navazujících na Liberec se obchodují v cenové úrovni cca 0,5 - 1,5 mil. Kč. Jednotková cena se pohybuje od cca 350 - 1 000 Kč/m² v závislosti na zainvestovanosti a poloze. Spodní hranice dosahují pozemky v odloučených lokalitách s omezenými IS, horní hranice je u pozemků ve výhodných lokalitách s dostupnou kompletní TI. Pozemky jsou ve výhodné poloze v rámci města, je dostupná kompletní TI. Uvažují JC u horní hranice tj. 1000 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 781	192	1 000	665 / 11 096	11 507
zastavěná plocha a nádvoří	St. 782	159	1 000	665 / 11 096	9 529
Celková výměra pozemků:		351		Hodnota pozemků celkem:	21 036

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro porovnání jsem použil byty (realizované ceny z katastru nemovitostí). Všechny byty jsou ze stejného sídliště, ze sousedních panelových byt. domů. Parametry bytů jsou vesměs podobné.

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započ. plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koef. celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
dobrý stav, dálkové vytápění, Chrastava panelový BD zateplený							
	65,40	1.NP	3+1				
Srovnávané jednotky							
1 - byt 698/8						Střelecký vrch 698, Chrastava	
<p>BJ ve 4.NP, nízkopodlažní bytový dům bez výtahu, sousední ulice. Stav velmi dobrý. Byt. dům po revitalizaci (zateplená fasáda, plastová okna). V bytě nová kuchyň, rozvody voda, odpad, elektro. Plovoucí podlahy, celkový stav velmi dobrý.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (14. 8. 2017) - koeficient 1,02; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší - koeficient 0,98; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - 4.NP pod plochou střechou - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: zohledněn růst cen o 2% za 1/2 roku, sousední ulice, větší užitná plocha bytu, lepší stav bytu, mírně lepší stav domu, umístění v domě se vykrátí (4.NP pod střechou bez výtahu a zvýšené 1.NP)</p>							
panelový BD	81,43	4.NP	4+1+L	1 635 417	20 084	1,00	20 084
2 - Byt 670/7						Střelecký vrch 670, Chrastava	
<p>Nízkopodlažní panelový BD o 4NP a 1PP po celkové revitalizaci. Standardní provedení a vybavení. BJ 2+1+L (kuchyň, 2 pokoje, koupelna s WC, komora, chodba) umístění ve 4.NP, BJ po částečných rekonstrukcích (plas. okna, lodžie) z let 2012. Příslušenství: komora v mezipatře, lodžie. Společná plynová kotelna pro BD.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (8. 12. 2017) - koeficient 1,00; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - srovnatelné - koeficient 1,00; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - 4.NP pod plochou střechou vs. 1.NP - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: realizovaný prodej, sousední panelový BD, podobná velikost bytu, srovnatelné provedení, podobný stav domu, umístění ve 4.NP pod plochou střechou proti umístění v 1.NP se vyrovná.</p>							
panelový BD	66,50	4.NP	2+1+L	1 290 000	19 398	1,00	19 398
3 - Byt 684/2						Střelecký vrch 684, Chrastava	
<p>BJ 3+1+L ve zvýšeném 1.NP velmi dobrý stav, po výměně oken, opravená koupelna z roku 2005. Panelový BD o 1PP a 4 NP, zateplený, vytápění dálkové, bez výtahu. Realizovaný prodej.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (18. 9. 2017) - koeficient 1,02; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - mírně větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - mírně lepší - koeficient 0,97; Celkový stav - srovnatelný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: zohlednění růstu cen o 2% za 1/2 roku, sousední panelový dům, větší velikost bytu, mírně lepší stav bytu, bez dalších vlivů</p>							
panelový BD	75,47	1.NP	3+1+L	1 499 000	19 862	1,04	20 656
Variační koeficient před úpravami:			1,44 %	Variační koeficient po úpravách:			2,57 %
Započítatelná plocha:				65,40 m ²			
Minimální jednotková cena:				19 398 Kč/m ²	Minimální cena:		1 268 629 Kč
Průměrná jednotková cena:				20 046 Kč/m ²	Průměrná cena:		1 311 008 Kč
Maximální jednotková cena:				20 656 Kč/m ²	Maximální cena:		1 350 902 Kč
Stanovená jednotková cena:				20 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		1 308 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Byt byl nabyt kupní smlouvou ze dne 11.3.2014, kupní smlouva nebyla k dispozici.
Znalecký posudek je vyhotoven za účelem insolvenčního řízení.

Komentář k určení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Byt je v dobrém stavu po výměně oken, BD je ve velmi dobrém stavu s výhodnou polohou v rámci města. Negativum je umístění v 1.NP. Realizované a nabídkové ceny obdobných bytů v Chrastavě a v blízkém okolí se pohybují v úrovni 1,30-1,60 mil. Kč. Po přepočtu na jednotkovou cenu se jedná o hodnoty kolem 20 tis. Kč/m² užitné plochy bytu. Pro určení obvyklé ceny uvažuj průměrnou jednotkovou cenu 20 tis. Kč/m² užitné plochy bytu. Ve výsledku stanovují cenu obvyklou v úrovni **1,30 mil. Kč**.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	1 294 920 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	1 015 162 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	1 300 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	21 036 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci výhodná poloha v rámci města

Slabé stránky nemovité věci umístění bytu v 1.NP

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy

Obvyklá cena:	1 300 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	1 300 000Kč
Započitatelná plocha:	65,40m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	19 877Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1511 ze dne 4.4.2018	3
Snímek katastrální mapy ze dne 11.4.2018	1
Mapa oblasti.	1
Fotodokumentace nemovitosti.	1

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem vypracoval jako znalec jmenovaný dekretem Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.12.1993 pod č.j. Spr 5706/93 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Posudek je zapsán pod č. 5 488/046/2018 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle zákona č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

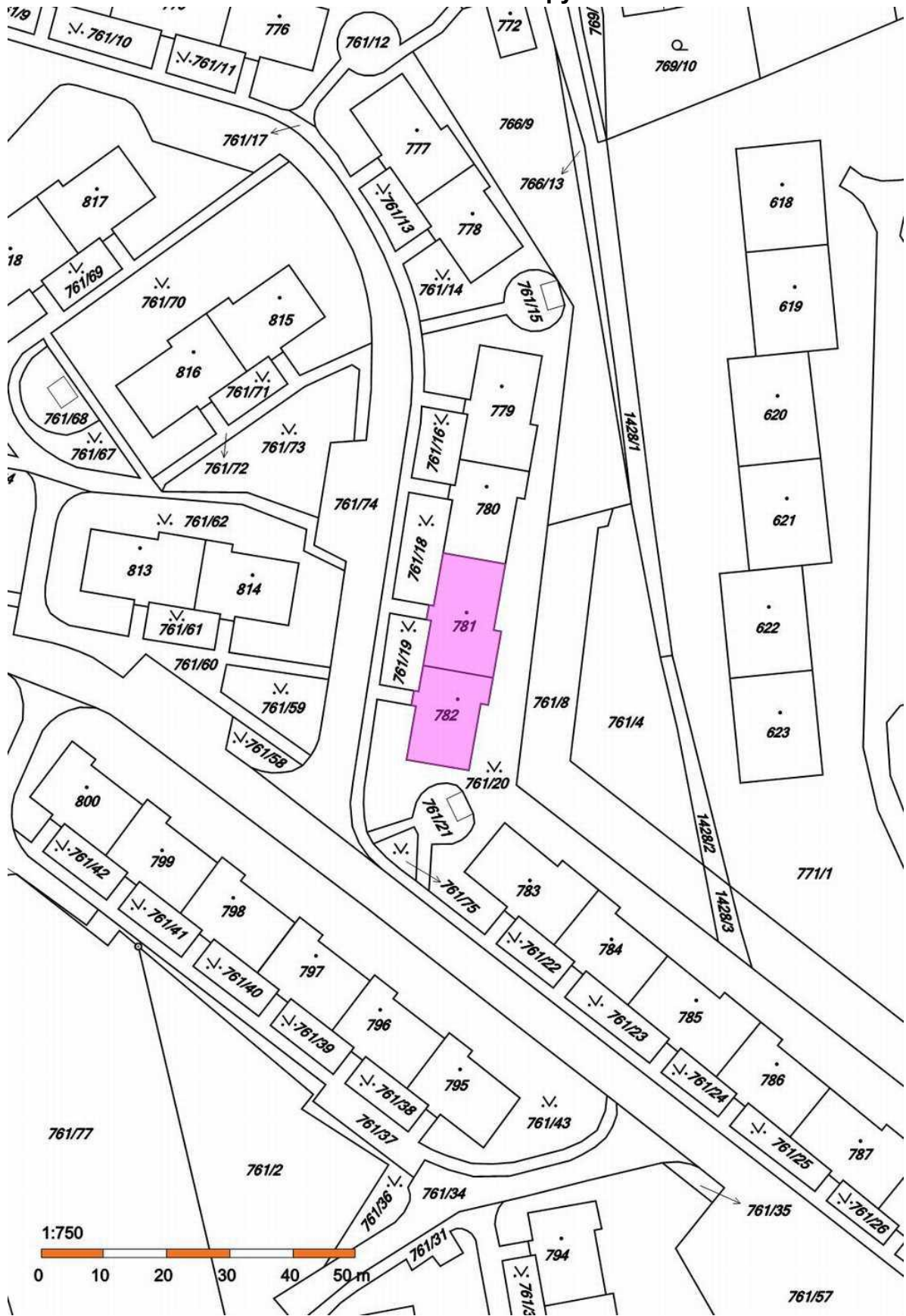
Ve Varnsdorfu 16. 04. 2018

Vypracoval:

Zdeněk Müller
Zimní 1968
40747 Varnsdorf



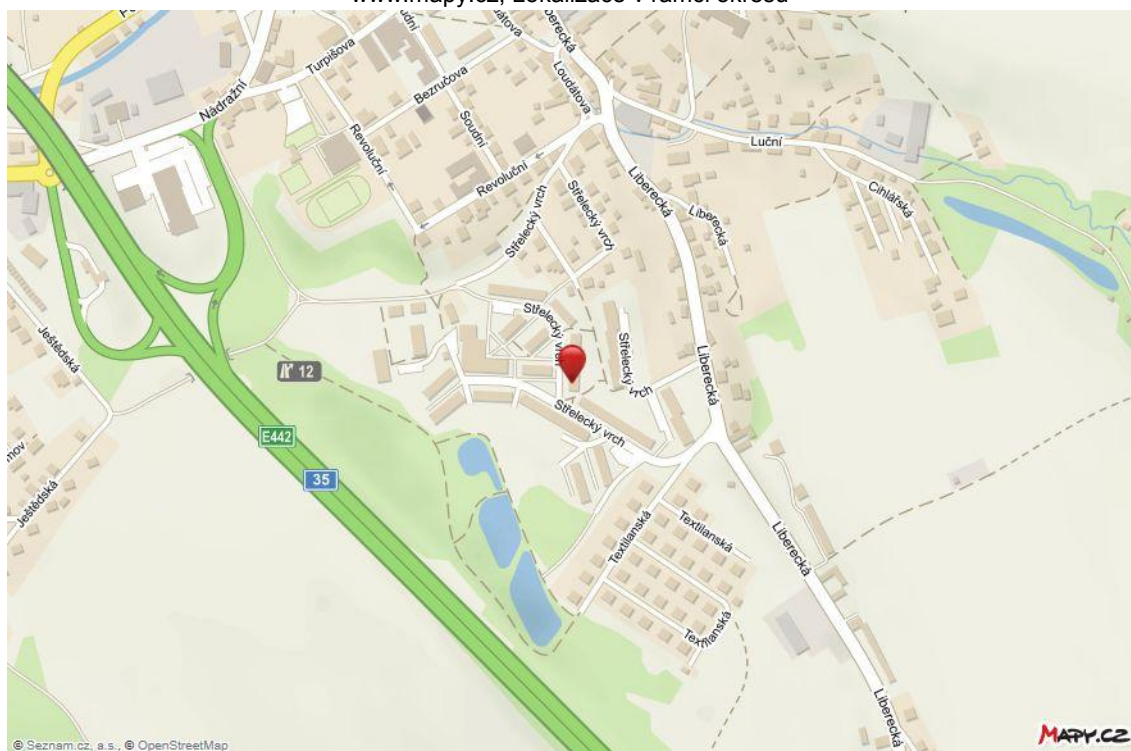
Příloha č. 2 - Snímek katastrální mapy ze dne 11.4.2018



Příloha č. 3 - Mapa oblasti.



www.mapy.cz; Lokalizace v rámci okresu



www.mapy.cz; Lokalizace v rámci obce

Příloha č. 4 - Fotodokumentace nemovitosti.



Pohled od JZ



Pohled od JV



Kuchyň



Koupelna



Pokoj



WC



Vchod