

Znalecký posudek č.235-24/2010

o ceně bytové jednotky č.63/4 v budově č.p.63 na st.238 včetně spoluvlastnického podílu 1036/4222 na společných částech budovy č.p.63 a spoluvlastnického podílu 1/4 na pozemku st.238 a p.č.80/2 v k.ú. Březina u Mnichova Hradiště, obec Březina, okres Mladá Boleslav



Objednatel posudku:

Judr. Pavel Čížovský
insolvenční správce
Václavské nám. 18
110 00 Praha 1

Účel posudku:

dobrovolná dražba

Dle zákona č.151/97Sb., ve znění pozdějších předpisů, s využitím vyhlášky Min. financí České republiky č.3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. a č.460/2009 Sb.

Podle stavu ke dni **02.06.2010**
posudek vypracovala:

Ing. Jana Podzimková
Přemyslova 770
295 01 Mnichovo Hradiště
tel. 326 774 784, 777 172 150

Posudek obsahuje 19 stran textu včetně příloh a titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mnichově Hradišti, 07.06.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek o ceně bytové jednotky č.63/4 v budově č.p.63 na st.238 včetně spoluvlastnického podílu 1036/4222 na společných částech budovy a spoluvlastnického podílu 1/4 na pozemku st.238 a p.č.80/2 v k.ú. Březina u Mnichova Hradiště, obec Březina, okres Mladá Boleslav, pro účely dobrovolné dražby.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 11.05.2007 za přítomnosti p. Duška, vnější prohlídka dne 2. 6. 2010, vnitřní stav bytu je dle zástupce objednatele ocenění p. Hančara a dle majitelky nezměněn.

3. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z katastru nemovitostí LV č.489 ze dne 28.05.2010, obec Březina, k.ú. Březina u Mnichova Hradiště:
 - bytová jednotka č.63/4 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy 1036/4222
- výpis z katastru nemovitostí LV č.367 ze dne 20.02.2009, obec Březina, k.ú. Březina u Mnichova Hradiště:
 - č.p.63, bytový dům na st.238
- výpis z katastru nemovitostí LV č.490 ze dne 7.6.2010, obec Březina, k.ú. Březina u Mnichova Hradiště:
 - st.238, 227 m² , zastavěná plocha a nádvoří
 - p.č.80/2, 1511, ostatní plocha
- snímek katastrální mapy na st.238 v k.ú. Březina u Mnichova Hradiště
- vlastní odhad obvyklé ceny BJ pro účely úvěrového řízení v GE Money bank ze dne 22.5.2007
- vlastní ZP č.155-14/2009 ze dne 3.3.2009
- vyjádření obce Březina k přístupové komunikaci ze dne 21.5.2007
- vlastní databáze obchodovaných nemovitostí a informace z realitního trhu
- informace sdělené objednatelem ocenění
- skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastnické právo je vloženo pro:

LV č.489 - Dušková Kateřina (755314/3444), Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště

5. Dokumentace a skutečnost:

Skutečný stav předmětu ocenění odpovídá doloženým dokladům.

Věcné břemeno dle LV č.490 (váznoucí VB elektropřípojky na pozemku p.č.80/2 dle zákresu v katastrální mapě znehodnocuje pouze okrajovou část tohoto pozemku) nemá prakticky žádný vliv na obvyklou cenu bytové jednotky, proto jej v ceně BJ nezohledňují. Na oceňované BJ č.63/4 dle LV č.489 ze dne 28.05.2010 a na pozemcích p.č. st.238 a 80/2 dle LV č.490 ze dne 07.06.2010 vázne zástavní právo ve prospěch GE money Bank a.s.. Toto zástavní právo není zohledněno v navrhované obvyklé ceně nem.!

6. Celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je byt 3+1 v bytovém domě na západním okraji obce Březina, při místní slepé komunikaci. Březina je malá obec lokálního významu s minimální občanskou vybaveností (obchod, sídlo OÚ, restaurace) situovaná cca 5 km SV od Mnichova Hradiště, při silnici 1.tř. ve směru na Turnov. V Mn. Hradišti správní centrum, kompletní občanská vybavenost a dobrá nabídka zaměstnanosti. Dopravní dostupnost obce velmi dobrá, v místě napojení na rychlostní komunikaci R10 (Praha-Liberec), Mladá Boleslav, kde je široká nabídka zaměstnanosti 20 km, Turnov 12 km, železniční zastávka a BUS v místě.

Bytový typový dům kolaudovaný v únoru r.1980, má dvě nadzemní podlaží a polozapuštěný suterén, zastřešení sedlovou střechou s mírným sklonem. V suterénu jsou společné prostory - prádelna, sušárna, chodby, sklepy a kotelny k jednotlivým bytům, v ostatních podlažích jsou byty (celkem 4 BJ). Oceňovaná bytová jednotka velikosti 3+1 se nachází v patře (2.NP) od schodiště vpravo. Dispozice: předsíň, WC, koupelna, spíž, kuchyň, obývací pokoj a dva pokoje, lodžie, mimo byt komora, 3 sklepy (místnosti) a kotelna v suterénu domu. K bytu náleží spoluvlastnický podíl 1036/4222 na společných částech budovy č.p.63. Dům je situován na vlastním pozemku st.238, dále k němu náleží pozemek ostatní plocha p.č.80/2, který je užíván jako zahrada vlastníky jednotlivých bytů, tyto pozemky jsou ve spoluvlastnictví (podíl 1/4) vlastníků bytových jednotek. Napojení je na elektřinu, vodovod a plyn, kanalizace do vlastní vyvážecí jímky. Přístup a příjezd z komunikace na p.č.714/1 (vlastník obce Březina), tato komunikace z části vede na pozemcích p.č.89/4 a st.23/2 (vlastník Pozemkový fond ČR), dle vyjádření zástupce obce se jedná v celé délce o veřejně přístupnou místní komunikaci. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a budovy rozsáhlého zemědělského areálu, ve vzdálenosti cca 1 km od budovy končí přistávací dráha sportovního letiště.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2010 12:47:41

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535567 Březina

Kat.území: 614017 Březina u Mnichova

List vlastnictví: 489

Hradiště

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Dušková Kateřina, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	755314/3444	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Podíl na společných částech domu
63/4	byt		1036/4222
Budova Březina, č.p. 63, LV 367, byt.dům na parcele St. 238 LV 490 Parcely			

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek:

a) ve výši 630.000,-Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru reg.č.HY07247800

b) do výše 630.000,-Kč - budoucí pohledávky, které vzniknou v době od uzavření této zást. smlouvy do 15.7.2031

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova
1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28,
RČ/IČO: 25672720

Jednotka: 63/4

V-5501/2007-207

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Reg. č.:HY07247810 ze dne 14.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2007.

V-5501/2007-207

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 01.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.03.2007.

V-1421/2007-207

Pro: Dušková Kateřina, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova
Hradiště

RČ/IČO: 755314/3444

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2010 12:47:41

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obeć: 535567 Březina
Kat.území: 614017 Březina u Mnichova List vlastnictví: 489
Hradiště

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální Vyhотовeno: 28.05.2010 12:47:41
pracoviště Mladá Boleslav

Vyhотовil: Matějů Marie

Řízení PÚ: 2510/2010-207

Podpis, razítko:





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2009 08:33:11
Vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 535567 Březina
Kat.území: 614017 Březina u Mnichova List vlastnictví: 367
Hradiště

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dušková Kateřina, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	755314/3444	518/2111
SJM Hajlich Petr a Hajlichová Romana, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	710709/3455 725719/3174	1077/4222
Nagy Otto, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	660610/7321	1053/8444
Samešová Jolana, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	705620/0943	1053/8444
Tvaroh Petr, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	601004/0267	528/2111

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcele	
		Březina, č.p. 63	byt.dům		St. 238, LV:490 Podíl na	
					společných částech	
		č.p./ č.jednotky	Spůsob využití	na LV	domu	jednotce
		63/1	byt	486	1077/4222	
			Spoluvlastníci	710709/3455 725719/3174; Hajlich Petr a Hajlichová Romana		
		63/2	byt	487	1056/4222	
			Spoluvlastníci	601004/0267; Tvaroh Petr		
		63/3	byt	488	1053/4222	
			Spoluvlastníci	660610/7321; Nagy Otto 705620/0943; Samešová Jolana		1/2 1/2
		63/4	byt	489	1036/4222	
			Spoluvlastníci	755314/3444; Dušková Kateřina		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Vztah pro Vztah k

o Vlastnictví jednotek

Stavba: Březina, č.p. 63 V-4993/2006-207

Listina Smlouva (dohoda) o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví (+ Prohlášení spoluvlastníků budovy ze dne 19.8.2006) ze dne 21.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2006.

V-4993/2006-207

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2009 08:33:11

*Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.*

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav

Obec: 535567 Březina

Kat.území: 614017 Březina u Mnichova
Hradiště

List vlastnictví: 367

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Český úřad zeměměřický a katastrální - SČD

Vyhotoveno: 20.02.2009 09:47:49

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.06.2010 09:29:17

Okres: CZ0207 Mladá Boleslav Obec: 535567 Březina
 Kat.území: 614017 Březina u Mnichova List vlastnictví: 490
 Hradiště

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dušková Kateřina, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	755314/3444	1/4
SJM Hajlich Petr a Hajlichová Romana, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	710709/3455 725719/3174	1/4
Samešová Jolana, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	705620/0943	1/4
Tvaroh Petr, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště	601004/0267	1/4

SJM - společné jmění manželů

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 238	227	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 367		
80/2	1511	ostatní plocha	ostatní komunikace		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Věcné břemeno (podle listiny)

na dobu neurčitou strpět zřízení a provozování elektropřipojky v rozsahu dle geom.pl.č.278-376/2004

Stavba: Březina, č.p. 123 Parcela: 80/2 V-1560/2006-207

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.1001C06/1966 ze dne 20.3.2006, právní účinky vkladu ke dni 20.03.2006 ; V-1560/2006

Z-9743/2006-207

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek:

a) ve výši 630.000,-Kč s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru reg.č.HY07247800

b) do výše 630.000,-Kč - budoucí pohledávky, které vzniknou v době od uzavření této zást. smlouvy do 15.7.2031

GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Praha 4, Michle, 140 28, RČ/IČO: 25672720	Dušková Kateřina, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště, RČ/IČO: 755314/3444, Parcela: St. 238	V-5501/2007-207
	Dušková Kateřina, Březina 63, 294 11 Loukov u Mnichova Hradiště, RČ/IČO: 755314/3444, Parcela: 80/2	V-5501/2007-207

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Reg. č.:HY07247810 ze dne 14.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.08.2007.

V-5501/2007-207

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) kupní č. 2004930666 ze dne 20.11.2006 a

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

na parcelu 233 a okolí

Obec Březina

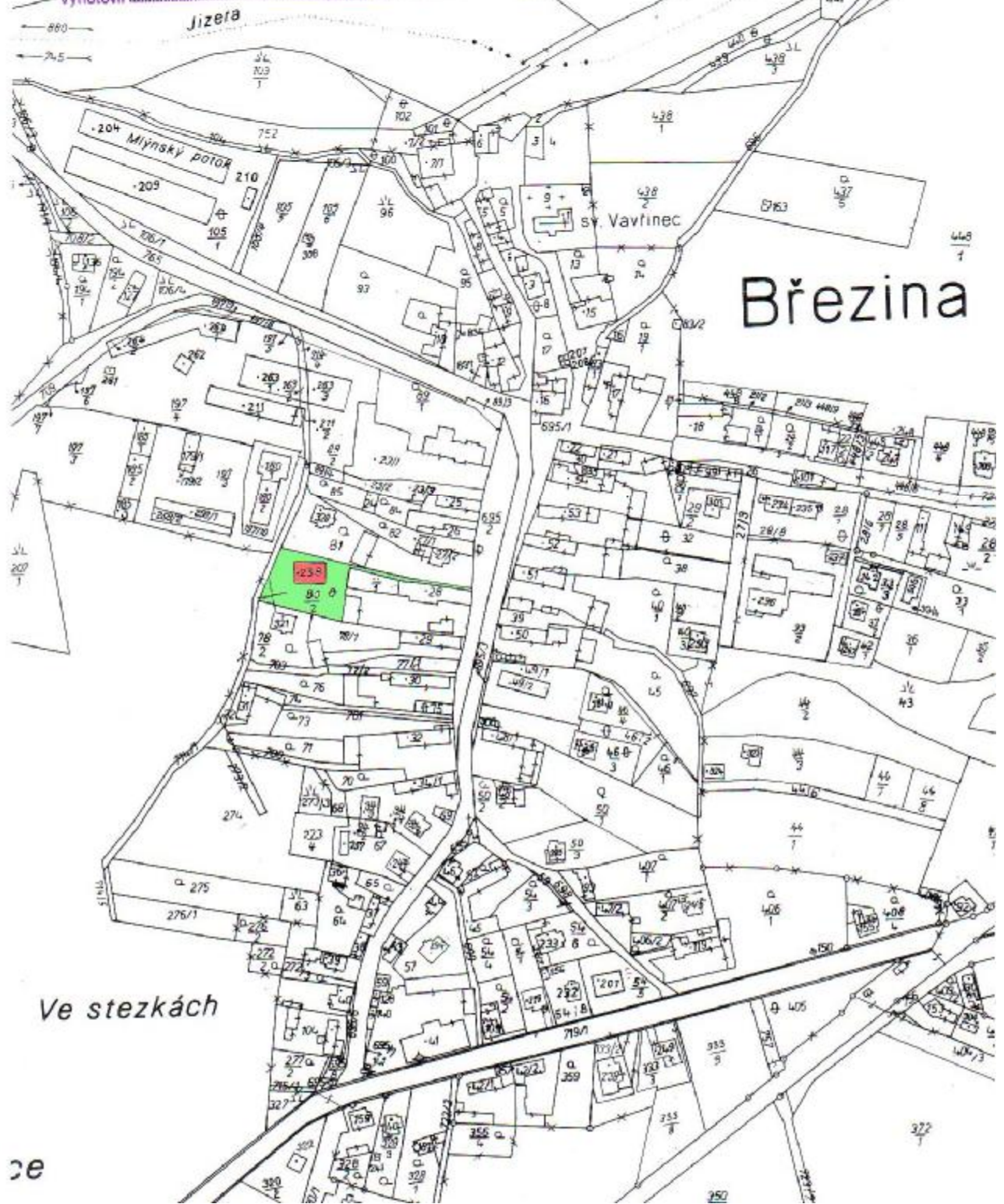
Katastrální území Březina

Měřítko 1:1000

Číslo PÚ 233/1

Dne 23. 4. 14

Vyhotovil J. J. J.



2.NP

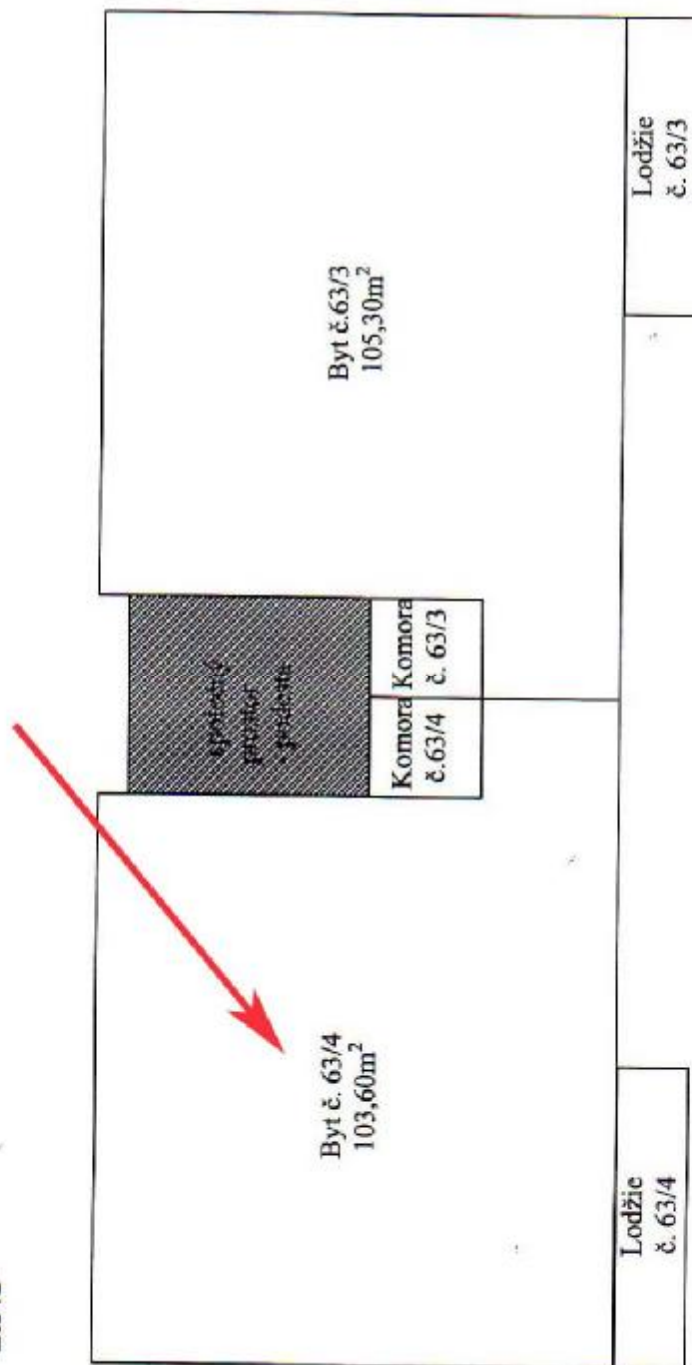


Schéma podlaží – poloha BJ v domě



B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno podle dle zákona č.151/97Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

- s využitím vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 sb. a 460/2009 Sb. – tj. **cena zjištěná podle cenového předpisu**, která je uvedena pro doplnění náhledu na oceňované nemovitosti.
- **obvyklou (tržní) cenu** nemovitostí odhadují především na základě porovnávací hodnoty ve smyslu ustanovení zák.č.151/97Sb., §2 – odst. (1) *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.*

Cena zjištěná podle cenového předpisu (z.č.151/97Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, s využitím vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. a 460/2009 Sb.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Mladá Boleslav

Obec: Březina

Pozemek

a) Pozemky – § 28

Stavební pozemek zastavěný v celé ploše budovou bytového domu a pozemek ostatní plocha, užívaný jako zahrada vlastníky domu v jednom funkčním celku. Pozemkový celek je rovinný, napojený na elektřinu, vodovod a plyn, kanalizace do vlastní vyvážecí jímky. Přístup a příjezd je z obecní částečně zpevněné komunikace na p.č.714/1. Okolní zástavba - rodinné domy a budovy zemědělského družstva, poblíž obce se nachází sportovní letiště.

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhloeno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\ 000$ pro 388 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	30 %	×	1,300
--	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %		
--	---	-----	--	--

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %		
----------------------------------	---	------	--	--

Úprava celkem:	+	3 %	×	1,030
----------------	---	-----	---	-------

Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,162
-------------------------------------	--	--	---	-------

Koeficient prodejnosti K_p : (Byty)					×	0,534
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]			
stavební	st.238	227	základní	35,-	upravená	Cena [Kč]
					54,1060	12 282,06

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy
Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	30 %	×	1,300
--	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %		
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %		
Úprava celkem:	+	3 %	×	1,030

Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,162
Koeficient prodejnosti K_p : (Byty)			×	0,534
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]			
ostatní plocha	80/2	1 511	základní	35,-	upravená	Cena [Kč]
					21,6424	32 701,67

Součet cen všech typů pozemků:	=	44 983,73 Kč
Pozemky – zjištěná cena:		44 983,73 Kč

Rekapitulace cen pozemku:

a) Pozemky	44 983,73 Kč
Cena pozemku činí ke dni odhadu celkem:	44 983,73 Kč
Spoluvlastnický podíl k bytu: 1 036 / 4 222	11 038,17 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.63/4 – § 25

Trh s nemovitostmi - Trh s rezidenčními nemovitostmi je v regionu Mladé Boleslavi a Mnichova Hradiště plně rozvinutý, je zcela ovlivněný zaměstnaností v souvislosti s automobilovým průmyslem! Pokles cen z r. 2009 se pravděpodobně v 1. čtvrtletí r.2010 zastavil. K největšímu poklesu, řádově o 10 až 30 %, došlo na trhu s byty v centrech regionu, kde je i v současnosti výrazný převis nabídky nad poptávkou. Byty v menších obcích regionu jsou poptávány a obchodovány méně často, poptávka je zde zhruba vyrovnaná s nabídkou, ceny těchto bytů převážně stagnují. BJ je ztížena zástavním právem ve prospěch GE money Bank a.s. - zohledněno v položce č.3.

Poloha nemovitosti - byt v bytovém domě na západním okraji obce Březina, při místní slepé komunikaci. Březina je malá obec lokálního významu s minimální občanskou vybaveností (obchod, sídlo OÚ, restaurace) situovaná cca 5 km SV od Mnichova Hradiště, při silnici 1.tř. ve směru na Turnov. V Mn. Hradišti správní centrum, kompletní občanská vybavenost a dobrá nabídka zaměstnanosti. Dopravní dostupnost obce dobrá, v místě napojení na rychlostní komunikaci R10 (Praha-Liberec), Mladá Boleslav, kde je široká nabídka zaměstnanosti 20 km, Turnov 12 km, železniční zastávka a BUS v místě. Dům je situován na vlastním pozemku, dále k němu náleží pozemek ostatní plocha, který je užíván jako zahrada vlastníky jednotlivých bytů. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a budovy rozsáhlého zemědělského areálu. Ve vzdálenosti cca 1 km od budovy končí přistávací dráha sportovního letiště - v případě rozšíření stávajícího provozu negativní vliv na oceň. nem.- riziko zohledněno v položce č.10.

Konstrukce a vybavení - Bytový typový dům kolaudovaný v únoru r.1980, má dvě nadzemní podlaží a polozapuštěný suterén, zastřešení sedlovou střechou s mírným sklonem. V suterénu jsou společné prostory - prádelna, sušárna, chodby, sklepy a kotelny k jednotlivým bytům, v ostatních podlažích jsou byty (celkem 4 BJ). Oceňovaná bytová jednotka velikosti 3+1 se nachází v patře (2.NP) od schodiště vpravo. Dispozice: předsíň, WC, koupelna, spíž, kuchyň,

obývací pokoj a dva pokoje, lodžie, mimo byt komora, 3 sklepy (místnosti) a kotelna v suterénu domu. Svislé nosné konstrukce zděné v tl. 40 cm, stropy rovné, střecha sedlová s mírným sklonem, krytina a klempířské kce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky hladké štukové, vnější břizolitové, schody betonové, nášlapná vrstva PVC. Příčky bytu zděné, omítky hladké štukové a obklad stěn (lamely), okna dřevěná zdvojená, dveře typové v ocelových zárubních, podlahy PVC, textilní a KD, keramické obklady úplné, v koupelně vana a umývadlo, samostatné WC, topení ústřední etážové s vlastním plynovým kotlem v suterénu domu, ohřev vody vlastním bojlerem, kuchyně s kuchyňskou linkou a el. sporákem. Stavebně-technický stav odpovídající stáří, řemeslné a materiálové provedení nepřiliš kvalitní (zdivo 40cm), odpovídající standardu 80. let v segmentu zemědělství - zohledněno v položce č. 9. Dům i byt převážně v původním stavu, údržba dobrá.

Podlahové plochy bytu (PP):

Název	Koef.		Plocha
kuchyň	1,00		10,35 m ²
pokoj 1	1,00	+	20,52 m ²
pokoj 2	1,00	+	10,45 m ²
ložnice	1,00	+	16,38 m ²
koupelna	1,00	+	3,06 m ²
WC	1,00	+	0,96 m ²
předsíň	1,00	+	10,05 m ²
komora (mimo byt)	1,00	+	2,07 m ²
spíž	1,00	+	3,57 m ²
sklep (mimo byt)	0,80	+	16,10 m ²
sklep (mimo byt)	0,80	+	4,80 m ²
sklep (mimo byt)	0,80	+	3,00 m ²
kotelna (mimo byt)	0,80	+	2,27 m ²
lodžie	1,00	+	4,14 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:		=	107,72 m²

Celková započítaná podlahová plocha: = **102,49 m²**

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský

Obec: Březina

Počet obyvatel: 388

Základní cena (ZC): 15 333,- Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I. Negativní	-0,05
Index trhu (I _T = 1 + ∑ _{i=1} ³ T _i):	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	I. S negativními vlivy na okolí, (např. výrobní objekty, sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	-0,05
4 Obchod, služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0,00
5 Školství a sport	I. Žádná základní škola	-0,03
6 Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	-0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	II. Negativní změny	-0,01
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
	11	
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$):	0,880	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obytl. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu(a)	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	I. Významně snižující cenu	-0,10
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₀: 0,8

9

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,840Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,950 \times 0,880 \times 0,840 = 0,702$ Základní cena upravená (ZCU = ZC × I): $15\,333,- \times 0,702 = 10\,763,77 \text{ Kč/m}^2$ **Určení porovnávací hodnoty (PP × ZCU):** $102,49 \times 10\,763,77 = 1\,103\,178,79 \text{ Kč}$ **Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:**

Cena pozemku = 44 983,73 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 1\,036 / 4\,222$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 11 038,17 Kč

+ 11 038,17 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 1 114 216,96 Kč**Bytová jednotka č.63/4 – zjištěná cena:** 1 114 216,96 Kč

Odhad obvyklé (tržní) ceny dle zák.č.151/97Sb., §2 – odst. (1)

Obvyklou cenu nemovitosti odhaduji především na základě porovnávací hodnoty ve smyslu ustanovení zák.č.151/97Sb., §2. Trh s rezidenčními nemovitostmi je v regionu Mnichova Hradiště plně rozvinutý, je zcela ovlivněný zaměstnaností v souvislosti s automobilovým průmyslem! Pokles cen z r. 2009 se pravděpodobně v 1. čtvrtletí r.2010 zastavil. K největšímu poklesu, řádově až o 30 %, došlo na trhu s byty v centrech regionu, kde je i v současnosti výrazný převis nabídky nad poptávkou. Byty v menších obcích regionu jsou poptávány a obchodovány méně často, poptávka je zde zhruba vyrovnaná s nabídkou, ceny těchto bytů převážně stagnují.

Ocenění porovnávací metodou

Popis porovnávaných bytových jednotek:

- 1. Chocnějovice** - byt 4+1, DV, 79 m², 2.NP Byt se nachází ve zděném bytovém domě na okraji obce Chocnějovice. Dispozice: prostorná vstupní chodba, kuchyň s jídelnou a balkónem, 2 větší pokoje, 2 menší pokoje. K bytu náleží 2 sklepy. El.230/400V, voda - obecní, kanalizace - vlastní čistička odpadních vod, vytápění - etážové na tuhá paliva (vlastní kotel), teplá voda - el. bojler. Pěkné bydlení na klidném místě v přírodě. Rekonstrukce 2005. **Nabídka RK Triáda 04/2010 – nabídková cena 750 000 Kč – zatím neprodáno, bez rezervace.**
- 2. Žďár** - byt 3+1 v obci Žďár u Mladé Boleslavi. 3+1ve zděné bytovce o čtyřech bytech. Cihlový dům s uvedeným bytem je postaven cca před 20ti lety, je udržovaný a v dobrém stavu. Byt o velikosti 80 m² je ve zvýšeném přízemí, s lodžii 4 m², k dispozici jsou 3 m² komory a větší sklep. K bytu patří též garáž a 120 m² zahrady. Před domem je menší společné parkoviště. Plocha bytu 80 m², L 4 m², komora-sklep 3 m², PP bytu celkem 87 m² + vlastní G. **Nabídka RK Simply reality 05/2010 – nabídková cena 1 155 000 Kč – zatím neprodáno, bez rezervace.**
- 3. Turnov** - Byt 3+1 s balkonem na sídl. J. Patočky ve 3. NP o výměře 71 m², DV, v klidném místě nejžádanějšího sídliště v Turnově. Byt je vybaven plovoucími podlahami, plastovými okny a dům je zateplen. Relativně nízké měsíční úhrady služeb. **Nabídka RK Laroz 12/2009 – nabídková cena 1 000 000 Kč – prodej dle inzerce 02/2010.**

Porovnání je provedeno na jednotku m² celkové plochy bytu, jednotkové ceny jsou v porovnání upraveny koeficienty zohledňující - polohu, stáří a stav bytu, zdroj a typ ceny vyjadřuje K (Rk) – nabídková cena, popř. realiz. cena.

Oceňovaná BJ č.63/4 – parametry - podlahová plocha bytu 75,34 m², podlahová plocha bytu celkem 107,72 m² (Lodžie 4,14 m², mimo byt - komora, sklepy, kotelná 28,24 m²), spoluvlastnický podíl 1036/4222 na budově č.p.63 a spoluvlastnický podíl ¼ na pozemku p.č.st.238 a 80/2

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	K_{RK}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Chocnějovice				750 000,- Kč	79,00 m ²
1,00	1,00	1,00	0,80	7 594,94 Kč	1,0
Žďár				1 155 000,- Kč	87,00 m ²
1,00	1,00	0,90	0,80	9 558,62 Kč	1,0
Turnov				1 000 000,- Kč	71,00 m ²
0,85	1,00	0,90	0,90	9 697,18 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.} \times K_{RK})$

Minimální jednotková cena za m ² :	7 594,94 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	8 950,25 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	9 697,18 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	8 950,- Kč
Množství:	× 107,72 m ²
Porovnávací hodnota:	= 964 090,- Kč

C. Rekapitulace

Výsledné ceny bytu zjištěné podle cenového předpisu:	
1) Bytová jednotka č.63/4	1 114 216,96 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	1 114 220,- Kč

Porovnávací hodnota:	964 090,- Kč
-----------------------------	---------------------

Silné stránky nemovitosti:

- byt dobré velikosti se standardním vybavením,
- velká vlastní zahrada u domu,
- poloha stranou hlavní silnice,
- obec na okraji CHKO Český ráj s atraktivním okolím,
- přístupy bez závad.

Slabé stránky nemovitosti:

- poloha v obci s minimální občanskou vybaveností, nutnost dojíždění do školy, k lékaři, za zaměstnáním apod.,
- z dnešního hlediska podstandardní tepelně-izolační parametry obvodového zdiva (40 cm), materiálové a řemeslné provedení nepříliš kvalitní, odpovídající nízkému standardu 80. let v segmentu zemědělství,
- poblíž domu rozsáhlý zemědělský areál a sportovní letiště.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi, s přihlédnutím k silným a slabým stránkám, po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají na cenu vliv, odhaduji obvyklou cenu nemovitosti **BJ č.63/4 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.63 a spoluvlastnického podílu 1/4 na pozemcích p.č. st.238 a 80/2** ve výši

900 000,- Kč

Cena slovy: devětsettisíc Kč

V obvyklé ceně není zohledněno váznoucí zástavní právo!

V Mnichově Hradišti 07.06.2010

Ing. Jana Podzimková

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná dekretem č.1889 Krajského soudu v Praze ze dne 22.06.2006 č.j.Spr 4032/2006 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č.235-24/2010 znaleckého deníku.