

Znalecký posudek č. 2535/139/2011

O ceně bytové jednotky č.177/18 s podílem na společných částech domu č.p.176 a177, pozemků parc.č. 223 a 318/7 v k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.



Objednatel posudku:

CZ Dražby a.s

Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28701259

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
pro účely veřejné dražby
dle zákona 26/2000 Sb.**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 1. 12. 2011 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

Posudek obsahuje 11 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 1. 12. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé bytové jednotky 3+1 v panelovém domě v sídlišti Mojžíř-Ústí nad Labem.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1. 12. 2011. Vlastník nebyl přítomen, nehlásí se na výzvy. Udané telefonní číslo je neplatné. Prohlídku identického bytu o 2.patra níže umožnila sousedka.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.607

Snímek z pozemkové mapy

Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Katastrální území: Mojžíř (698164)

5. Dokumentace a skutečnost

Dle místního šetření bylo zjištěno, že byl dům postaven dle upravené typové projektové dokumentace T06B. Konstrukce i vybavení jsou původní.

6. Celkový popis nemovitosti

Bytový dům je postaven v sídlišti Mojžíř, jako osmipodlažní. Domy v okolí jsou postupně opravovány, oceňovaná nemovitost je v původním provedení i s vadami panelové výstavby.

Lokalita je v městské části, která je nejméně vyhledávaná, vzhledem ke složení obyvatel sídliště a vzdálenosti do centra města.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky

Byt

a) Byt č.177/18

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 364/2010 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Oblast: Ústí nad Labem 3

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 800,- Kč.
Cena je určena podle písm. e): Ústí nad Labem.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

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

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i :			×	2,154
Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)			×	0,925

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha	223	252	800,-	1 753,3560	441 845,71
zastavěná plocha	318/7	254	800,-	1 753,3560	445 352,42
Součet:		506			887 198,13

Pozemky – zjištěná cena: 887 198,13 Kč

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemky	887 198,13 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	887 198,13 Kč
Byt č.177/18 – spoluvlastnický podíl: 787 / 28 360	24 620,06 Kč

Byt

a) Byt č.177/18 – § 25



Bytová jednotka 3+1+1 v V.NP domu č.p.177 o celkové podlahové ploše 78.7 m².

Bytová jednotka je vybavena sociálním zařízením v umakartovém jádru, kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, topidly ústředního topení.

K bytu náleží podíl na společných částech domu o velikosti 787/28360.

Obytný dům byl postaven v sedmdesátých letech min.století panelovou technologií dle typové projektové dokumentace T06B. Je osmipodlažní cele podsklepený, dvousekční.

Dosud nebyly odstraněny vady panelové výstavby i výtah je původní.

V domě i okolních domech bydlí skupiny problémových obyvatel.

Podlahové plochy bytu (PP):

kuchyň	4,70×1,80+1,70×2,10		12,03 m ²
koupelna	1,60×1,30	+	2,08 m ²
WC	1,10×1,80	+	1,98 m ²
předsíň	3,20×1,40+1,40×2,00	+	7,28 m ²
pokoj 1	3,50×5,40	+	18,90 m ²
pokoj 2	3,55×4,45	+	15,80 m ²
pokoj 3	3,40×5,40	+	18,36 m ²
komora	1,25×1,80	+	2,25 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:		=	78,68 m²

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

Kraj: Ústecký

Obec: Ústí nad Labem

Počet obyvatel: 95 477

Indexovaná prům. cena (IPC): 13 708,- 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	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00

3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,900	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

V sídlišti jsou početné skupiny problémových obyvatel.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	I. Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,40
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	0,600	

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
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	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

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

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

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,571

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,900 \times 0,600 \times 0,571 = 0,308$

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

za Pozemky	887 198,13 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	887 198,13 Kč
Byt č.177/18 – spoluvlastnický podíl: 787 / 28 360	24 620,06 Kč

Výsledné ceny bytu:

za Byt č.177/18	356 811,74 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	356 810,- Kč

Zjištěná cena: 356 810,- Kč

Cena slovy: třístapadesátšesttisícsmsetdeset Kč

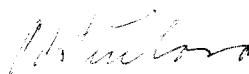
Cena obvyklá :

Obdobné byty v dané lokalitě jsou prodávány v cenách okolo 350 tis.Kč. V porovnání s cenou vypočtenou lze prohlásit, že cena obvyklá bytové jednotky je:

cena obvyklá - 360 000,-Kč (slovy: třistašedesáttisíc korun českých)

Teplice, 1. 12. 2011

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438



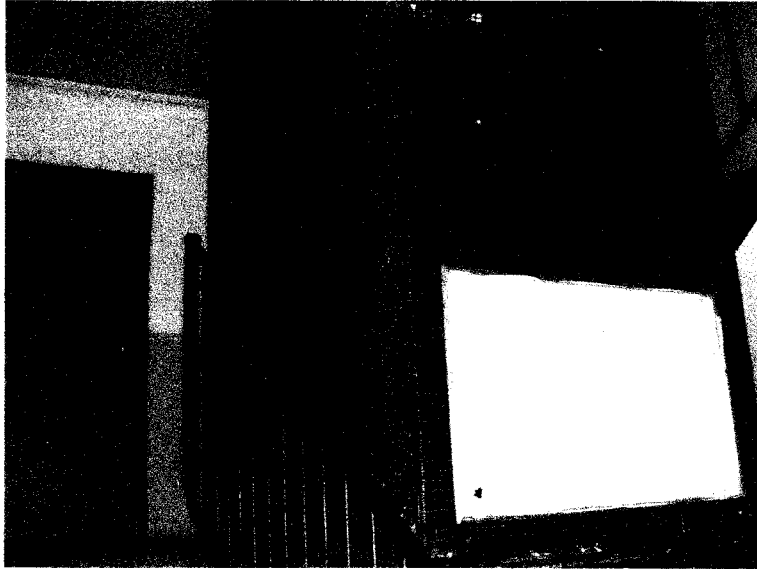
D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2535/139/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 139/2011 podle připojené likvidace.

M. Štěrba



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2011 11:35:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Parcela: 698164 Mojžíř

List vlastnictví: 607

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právní vztah		
Právní vztah		
Hofman Marek, Jindřicha Plachty 177, Ústí nad Labem-Neštémice - Mojžíř, 403 31 Ústí nad Labem 16	790811/2927	

Právní vztah

Právní vztah	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
Právní vztah	byt		787/28360
	Budova Mojžíř, č.p. 176, 177, LV 273, byt.dům		
	na parcele	223	
		318/7	
Parcely	223	zastavěná plocha a nádvoří	252m2
	318/7	zastavěná plocha a nádvoří	254m2

Právní vztah - Bez zápisu

Právní vztah - vztah k právu

Právní vztah

Právní vztah pro

Povinnost k

Právní vztah - právo smluvní

Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 855/2007 ve výši 200 000,- Kč a příslušenství, veškeré budoucí pohledávky, a to smluvní pokuty a poplatky, které vzniknou v období od uzavření Smlouvy o úvěru do 31.12.2037 až do celkové výše 200 000,- Kč a veškeré budoucí pohledávky, a to smluvní pokuty, které vzniknou v období od uzavření smlouvy do 31.12.2037 až do celkové výše 60 000,- Kč

ZASING - STAR spol. s r.o.

Jednotka: 177/18

V-6799/2007-510

Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní, Nákladní 1060, Trnovany,

Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní, Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.12.2007. Právní účinky
Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní vkladu práva ke dni 19.12.2007.

V-6799/2007-510

Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní exekuce

Hofman Marek, Jindřicha Plachty Z-11806/2009-510
177, Ústí nad Labem-Neštémice -
Mojžíř, 403 31 Ústí nad Labem 16,
RČ/IČO: 790811/2927

Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní Usnesení soudu o nařízení exekuce, Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 42 Nc-
Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní 7892/2009 -7 ze dne 18.06.2009.; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-11806/2009-510

Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní exekuce k prodeji

Právní vztah - právo smluvní
Právní vztah - právo smluvní nemovitosti

Hofman Marek, Jindřicha Plachty Z-21419/2009-510
177, Ústí nad Labem-Neštémice -
Mojžíř, 403 31 Ústí nad Labem 16,
RČ/IČO: 790811/2927, Jednotka:
177/18

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.09.2011 11:35:00

554804 000427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

554804 000164 Mojžíř

List vlastnictví: 607

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

poznámka: 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.

Prostředí je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotoveno: 26.09.2011 11:51:44

Prostředí je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Prostředí je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Řízení PÚ:

Prostředí je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

۸۸

