

Znalecký posudek č. 2511/115/2011

O ceně bytové jednotky č.218/2 s podílem na společných částech domu č.p.218 postaveném na cizím pozemku parc.č. st.348 v k.ú.Lnáře, obec Lnáře, okres Strakonice.



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 7. 10. 2011 posudek vypracovala:

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

Posudek obsahuje 9 stran a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplíce, 8. 10. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění bytové jednotky v obci Lnáře č.p.218.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 7. 10. 2011 za přítomnosti pí.Slavičkové. Vlastníci mají funkční telefonní číslo 723 764 143, které ale neberou. Ve svém bytě se vyskytují sporadicky. Manželé Slavičkovi bydlí ve stejném vchodě nad oceňovaným bytem. Při prohlídce poskytli všechny dokumenty týkající se převodu bytových jednotek a informace o stavu objektu. Zároveň projevíli zájem o odkoupení bytu, čímž by sjednotili stavbu do původního charakteru. Sousední vchod je již ve vlastnictví jedné rodiny.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 965 a LV č.961
Snímek z pozemkové mapy
Údaje z prohlášení vlastníka při prodeji jednotek z roku 2002
Skutečnosti zjištěné na místě.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Nové Hrady
Katastrální území: Vyšné (788872)

5. Dokumentace a skutečnost

Další dokumentace není k dispozici.

6. Celkový popis nemovitosti

Dům, ve kterém je bytová jednotka umístěna, byl postaven jako dvojdomek se dvěma vchody. V každé polovině domu bylo dispozičně vybudováno dvougenerační bydlení pro jednu rodinu. Pro prodej vlastníků rozdělil dům na 4 bytové jednotky, které jsou pod vlastním uzavřením, mají vlastní etážové topení na plyn i vlastní měření energií. Obec Lnáře má 700 obyvatel, obecní úřad, základní a mateřskou školu, obchod se základním sortimentem. Občanská vybavenost a zdravotnictví jsou dostupné ve 40 km vzdálených Strakonících. Obcí prochází silnice I.třídy E 49 spojující Plzeň s Českými Budějovicemi.

7. Obsah posudku

Byt

- a) Bytová jednotka č.218/2

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 :

Okres: České Budějovice

Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

Byt

a) Bytová jednotka č.218/2 – § 25

Bytová jednotka 2+1+1 v I.NP domu č.p.218 o celkové podlahové ploše 72,87 m².

Byt je vybaven připojením na vodu, kanalizaci, elektro a plyn z veřejných sítí.

Vytápění je etážové s kotlem na plyn.

Dle údajů vlastníků sousedního bytu je byt neudržovaný se zastaralým vybavením.

K bytu náleží podíl na společných částech domu o velikosti 252/1000.

Vlastní dům byl postaven v roce 1974 z prostředků Státního statku Lnáře.

Charakter domu je rodinný dvojdům, který byl prohlášením vlastníka rozdělen na 4 bytové jednotky. V každé polovině domu jsou dvě identické bytové jednotky s jedním vchodem.

Podlahové plochy bytu (PP):

ložnice		14,70 m ²
obývací pokoj	+	19,32 m ²
hospodářská kuchyně	+	6,96 m ²
kuchyně	+	14,70 m ²
chodba	+	9,00 m ²
koupelna	+	4,50 m ²
WC	+	1,44 m ²
spíž	+	2,25 m ²
Podlahové plochy bytu – celkem:	=	72,87 m²

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

Kraj: Jihočeský

Obec: Nové Hrady

Počet obyvatel: 2 567

Indexovaná prům. cena (IPC): 14 015,- 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	I. Stavba na cizím pozemku	-0,05
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,850	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 5

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Úřady v obci	I. Obecní úřad	0,00
3 Poloha nemovitosti v obci	II. Okrajová území obce	-0,01
4 Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
5 Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	II. Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	0,00
6 Školství a sport v okolí nemovitosti	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7 Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	II. Omezená dostupnost zdravotnické péče	0,00
8 Veřejná doprava	III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
12 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$):	1,030	

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	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	III. Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání...)	0,10
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	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 jině neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

Kategorie stavby:	C - stáří od 30 do 50 let včetně	
Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} :		0,8
Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$):		0,619
Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$):	$0,850 \times 1,030 \times 0,619 =$	0,542
Cena upravená ($CU = IPC \times I$):	$14\,015,- \times 0,542 =$	7 596,13 Kč/m ²
Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$):	$72,87 \times 7\,596,13 =$	553 529,99 Kč
Bytová jednotka č.218/2 – zjištěná cena:		553 529,99 Kč

C. Rekapitulace

Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č.218/2	553 529,99 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	553 530,- Kč

Zjištěná cena: 553 530,- Kč

Cena slovy: pětsetpadesátřítisíc pětsetřicet Kč

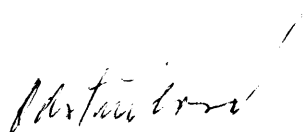
Cena obvyklá :

Prověřením nabídkových cen za obdobné byty v obci je zjištěno, že vypočtená cena je zároveň cenou v čase a místě obvyklou.

Cena obvyklá - 550 000,-Kč (slovy: pětsetpadesát tisíc korun českých)

Teplice, 8. 10. 2011

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

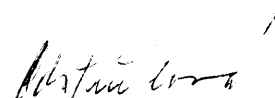


D. Znalecká doložka

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 -spec.nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2511/115/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 115/2011 podle připojené likvidace.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alena ...', is located in the lower right quadrant of the page.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2011 10:15:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Adresa: CZ0316 Strakonice

Obec: 551350 Lnáře

Číslo: 686247 Lnáře

List vlastnictví: 965

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

Právní vztah, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Právní vztah		
Právní vztah		
Machovec Jiří a Machovcová Jitka, Lnáře 218, 387 42 Lnáře	670829/0655 735315/1674	
Společné jmění manželů		

Nemovitosti

Katastrální území	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu
218 2	byt		252/1000
✓	Budova Lnáře, č.p. 218, LV 961, byt.dům na parcele St. 348 LV 10002		
	Parcely		

Právní vztahy - Bez zápisu

Převod vlastnického práva

Právní vztah

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

Smlouva s příslušenstvím ve výši 100.000,- Kč,

zůstatková pohledávka do výše 100.000,- Kč

ČASING - STAR spol. s r.o. Jednotka: 218/2

V-181/2009-307

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

218 11 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.01.2009. Právní účinky

vykladu práva ke dni 19.01.2009.

V-181/2009-307

Zástavní právo exekutorské

Pohledávka ve výši 26 548,00 Kč s příslušenstvím

ETILEM ČR, a.s., Karla Engliše Jednotka: 218/2

Z-7318/2010-307

218 5 Praha 5, Smíchov, 150 00

218 5 RČ/IČO: 25085689

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.

Dalimil Mika 120 EX-33759/2010 -17 ze dne 01.10.2010. Právní moc ke dni

25.10.2010.

Z-7318/2010-307

Nařízení exekuce

Machovec Jiří, Lnáře 218, 387 42 Z-7743/2010-307

Lnáře, RČ/IČO: 670829/0655

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonici 9EXE-2679/2010 -8

ze dne 31.08.2010.; uloženo na prac. Strakonice

Z-7743/2010-307

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika Za Beránkem 836/132,

Klatovy II, 339 01 Klatovy 1

Machovcová Jitka, Lnáře 218, Z-1070/2011-307

387 42 Lnáře, RČ/IČO: 735315/1674

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2011 10:15:00

Adresa: CZ0316 Strakonice

Obec: 551350 Lnáře

Číslo: 686247 Lnáře

List vlastnictví: 965

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

Příkaz

Příkaz pro

Povinnost k

1. Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Strakonice 17EXE-1644/2011 -8 ze dne 25.01.2011.; uloženo na prac. Strakonice

Z-1070/2011-307

2. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 218/2

Z-1106/2011-307

3. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika 120 EX-219/2011 -19 ze dne 03.02.2011.

Z-1106/2011-307

4. Nařízení exekuce

Machovec Jiří, Lnáře 218, 387 42 Z-1149/2011-307
Lnáře, RČ/IČO: 670829/0655

5. Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 21 EXE-1529/2011 -9 ze dne 31.01.2011.; uloženo na prac. Strakonice

Z-1149/2011-307

6. Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 218/2

Z-1150/2011-307

7. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Dalimil Mika 120 EX-218/2011 -16 ze dne 03.02.2011.

Z-1150/2011-307

8. Zástavní právo exekutorské

9. pohledávky ve výši 129.393,- Kč a příslušenství

10. PPF CREDIT Czech, a.s.,

Jednotka: 218/2

Z-2025/2011-307

11. Lázeňská 941/24, Praha 1, Nové

12. město 110 00 Praha 1, RČ/IČO:

13. 1860169

14. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.

15. Dalimil Mika 120 EX-219/2011 -18 ze dne 03.02.2011. Právní moc ke dni 20.02.2011.

Z-2025/2011-307

16. Zástavní právo exekutorské

17. pohledávka ve výši 129 393,00 Kč s příslušenstvím

18. PPF CREDIT Czech, a.s.,

Jednotka: 218/2

Z-3361/2011-307

19. Lázeňská 941/24, Praha 1, Nové

20. město 110 00 Praha 1, RČ/IČO:

21. 1860169

22. Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.

23. Dalimil Mika, LL. M. 120 EX-218/2011 -15 ze dne 03.02.2011. Právní moc ke dni

24. 04.03.2011.

Z-3361/2011-307

25. Nařízení exekuce

Machovec Jiří, Lnáře 218, 387 42 Z-4029/2011-307
Lnáře, RČ/IČO: 670829/0655

26. Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonících 9EXE-2268/2011 -10 ze dne 07.04.2011.; uloženo na prac. Strakonice

27. Listy jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

28. Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2011 10:15:00

551316 Strakonice

Obec: 551350 Lnáře

551247 Lnáře

List vlastnictví: 965

Ukazatel: pozemky jsou vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Ukazatel je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Ukazatel:

Vyhotoveno: 05.09.2011 10:44:10

Ukazatel: zeměměřický a katastrální - SCD

Ukazatel: dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Ukazatel: razítko:

Informace o stavbě

č.p. 218
Lnáře 86240
218
budova s číslem popisným
bytový dům
218/1, 218/2, 218/3, 218/4
Lnáře 686247
st. 348

Vlastnická oprávnění

Vlastnické právo		
Učastník	Adresa	Podíl
Kovář Václav	218, Lnáře, 387 42	31/125
SJM Kovář Václav a Kovářová Eva		63/250
Kovář Václav	218, Lnáře, 387 42	
Kovářová Eva	218, Lnáře, 387 42	
SJM Machovec Jiří a Machovcová Jitka		63/250
Machovec Jiří	Lnáře 218, Lnáře, 387 42	
Machovcová Jitka	Lnáře 218, Lnáře, 387 42	
SJM Slaviček Jaroslav a Slavičková Pavla		31/125
Slaviček Jaroslav	Lnáře 218, Lnáře, 387 42	
Slavičková Pavla	Lnáře 218, Lnáře, 387 42	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Název

Pozornosti: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Název

Pozornosti: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnické jednotky

Informace jsou má informativní charakter.

Pro územní obvod, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj

13.10.2011 14:17:21

