Znalecký posudek č. 2497/101/2011

O ceně bytové jednotky č.280/18 s podílem na společných částech domu č.p.280 a pozemku parc.č. st.1618 v k.ú. Volary, obec Volary, okres Prachatice.

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 2. 9. 2011 posudek vypracovala:

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

Posudek obsahuje 8 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 18. 9. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění bytové jednotky 3+1 v 5.NP obytného domu č.p.280 na Sídlišti Míru, Volary

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2. 9. 2011 . Přístup do bytu nebyl umožňěn z důvodu velké vzdálenosti od současného bydliště. Majitelka spolupracuje a poskytla údaje o stavu a vybavení bytu telefonicky.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.1509
Snímek z pozemkové mapy
Údaje sdělené vlastníkem bytu
Skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj:	Jihočeský
Okres:	Prachatice
Obec:	Volary
Katastrální území:	Volary (784737)

5. Dokumentace a skutečnost

K nemovitosti není k dispozici projektová dokumentace, ocenění je v souladu se skutečným stavem zjištěným na místě a údajích sdělených vlastníkem.

6. Celkový popis nemovitosti

Bytová jednotka je umístěna v V.NP panelového domu sedmipodlažního domu včetně I.NP, které je technické.. Dům je součástí výstavby Sídliště Míru, která proběhla v osmdesátých letech. Na domě jsou odstraněny vady panelové výstavby.
V místě je základní občanská vybavenost. Okolí je turisticky atraktivní.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemek č. st.1618

Byt

a) Bytová jednotka č.280/18

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:

Okres: Prachatice
Počet obyvatel: 2 001 – 5 000 obyvatel

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemek č. st.1618 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 57,35 Kč.
Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1{,}00$, kde $C_p = 35 + (4\,014 - 1\,000) \times 0{,}007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 4 014 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří
Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i:	×	2,154
Koeficient prodejnosti K_p: (Bytové domy)	×	0,915

Název	Parc. č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²] základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.1618	321	57,35	113,0317	36 283,18

Pozemek č. st.1618 – zjištěná cena: **36 283,18 Kč**

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemek č. st.1618	36 283,18 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	**36 283,18 Kč**
Bytová jednotka č.280/18 – spoluvlastnický podíl: 6 998 / 1 166 408	217,69 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.280/18 – § 25

Byt 3+1 je umístěn v V.NP obytného domu č.p.280. Celková podlahová plocha včetně příslušenství je 69,98 m². Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem. Je vybaven kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem.
K bytu náleží podíl na společných částech domu o velikosti 6998/166408.

Dům byl v roce 2009 zateplen a vyměněna okna za plastová. Vnitřní rozvody inženýrských sítí byly vyměněy v roce 2006. Schodišťové prostory jsou upravené novou keramickou dlažbou. Technický stav domu je velmi dobrý.

Podlahové plochy bytu (PP):

celková podlahová plocha 69,98 m²

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

Kraj: Jihočeský
Obec: Volary
Počet obyvatel: 4 014
Indexovaná prům. cena (IPC): 14 015,– Kč/m²

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

Nemovitost je zatížena exekucí.

	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)	I.	Negativní	–0,05

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	II.	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	0,02
3	Poloha nemovitosti v obci	III.	Vnitřní území obce	0,00
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III.	Převažující objekty pro bydlení	0,00
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	III.	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05
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 ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$): 1,110

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

Bytová jednotka je v původní stavu s umakartovým jádrem.

	Popis znaku		Hodnocení znaku	V_i
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0,00
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 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 V_{10}: 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{9} V_i\right) \times V_{10}$): 0,612

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): 0,850 × 1,110 × 0,612 = 0,577

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): 14 015,– × 0,577 = 8 086,66 Kč/m²

Určení porovnávací hodnoty (PP × CU): 69,98 × 8 086,66 = **565 904,47 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	36 283,18 Kč		
Spoluvlastnický podíl:		6 998 /		
	×	1 166 408		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	217,69 Kč		
			+	217,69 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:			=	**566 122,16 Kč**

Bytová jednotka č.280/18 – zjištěná cena: **566 122,16 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemek č. st.1618	36 283,18 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	**36 283,18 Kč**
Bytová jednotka č.280/18 – spoluvlastnický podíl: 6 998 / 1 166 408	217,69 Kč

Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č.280/18	566 122,16 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	**566 120,– Kč**

Zjištěná cena: 566 120,– Kč

Cena slovy: pětsetšedesátšesttisícjednostodvacet Kč

Cena obvyklá :

Při porovnání s nabídkovými cenami obdobných bytů v místě je cena vypočtená v relaci s nabídkovými cenami. Dle názoru znalkyně lze stanovit cenu obvyklou za danou nemovitost ve výši

cena obvyklá - 600 000,-Kč (slovy:šestsettisíc korun českých)

Teplice, 18. 9. 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. 2497/101/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 101/2011 podle připojené likvidace.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.08.2011 05:35:10*

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

...: CZ0315 Prachatice Obec: 550671 Volary

...: 784737 Volary List vlastnictví: 1509

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

...k, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
...ické právo		
Pušová Libuše, Novosady 1366, 769 01 Holešov	555217/0701	

...tosti

...ky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
...18	byt	rozsáhlé chráněné území	6998/166408
	Budova Volary, č.p. 280, LV 40, bydlení		
	na parcele St. 1618		
	Parcely St. 1618	zastavěná plocha a nádvoří	321m2

...ná práva - Bez zápisu

...ezení vlastnického práva

...tahu

...ění pro Povinnost k

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 140.000,- Kč s příslušenstvím a budoucích pohledávek do výše 140.000,- Kč

LEASING - STAR spol. s r.o. Jednotka: 280/18 V-1197/2009-306

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

...01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (smlouva.347/2009/A) ze dne 21.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2009.

V-1197/2009-306

Nařízení exekuce

Pušová Libuše, Novosady 1366, 769 01 Holešov, RČ/IČO: 555217/0701 Z-6435/2009-306

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 2066/2009 -5 ze dne 20.05.2009.; uloženo na prac. Prachatice

Z-6435/2009-306

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Pušová Libuše, Novosady 1366, 769 01 Holešov, RČ/IČO: 555217/0701, Jednotka: 280/18 Z-6600/2009-306

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov - soudní exekutor Mgr.Peroutka 135-EX 2546/2009 -3 ze dne 25.06.2009. Právní moc ke dni 02.07.2009.

Z-6600/2009-306

Nařízení exekuce

Pušová Libuše, Novosady 1366, 769 01 Holešov, RČ/IČO: 555217/0701 Z-9036/2009-306

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.08.2011 05:35:10*

[illegible]: CZ0315 Prachatice Obec: 550671 Volary

[illegible]: 784737 Volary List vlastnictví: 1509

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

[illegible]

[illegible] pro *Povinnost k*

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -7Nc 2615/2009 -2 ze dne 19.08.2009.; uloženo na prac. Prachatice

Z-9036/2009-306

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Pušová Libuše, Novosady 1366, 769 01 Holešov, RČ/IČO: 555217/0701, Jednotka: 280/18 Z-9484/2009-306

Exekuční příkaz Exekutorský úřad Brno-město -soudní exekutor JUDr.Novozámský 56-EX 8518/2009 -12 ze dne 05.10.2009.

Z-9484/2009-306

Dražební vyhláška

Jednotka: 280/18 Z-536/2011-306

Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Chomutov - soudní exekutor Mgr.Peroutka 135-EX 2546/2009 -15 ze dne 18.01.2011.

Z-536/2011-306

Nařízení exekuce

Pušová Libuše, Novosady 1366, 769 01 Holešov, RČ/IČO: 555217/0701 Z-601/2011-306

Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Prachaticích -6Nc 3129/2009 -7 ze dne 01.12.2009.; uloženo na prac. Prachatice

Z-601/2011-306

Zástavní právo exekutorské
[illegible] výši 31.932,71 Kč s příslušenstvím
[illegible] Credit a.s., Moravské náměstí [illegible] Brno-město, 602 00 Brno 2, [illegible] 26978636 Jednotka: 280/18 Z-1337/2011-306

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno - Město - JUDr. Novozámský 056 EX-8518/2009 -57 ze dne 20.01.2011. Právní moc ke dni 31.01.2011.

Z-1337/2011-306

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. [illegible] insolvenčního zákona)

Pušová Libuše, Novosady 1366, 769 01 Holešov, RČ/IČO: 555217/0701 Z-4853/2011-306

Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 [illegible] 182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 26 IN-4465/2011 -A-14 ze dne 26.05.2011.; uloženo na prac. Prachatice

Z-4853/2011-306

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Pušová Libuše, Novosady 1366, 769 01 Holešov, RČ/IČO: Z-4853/2011-306

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.08.2011 05:35:10*

...s: CZ0315 Prachatice Obec: 550671 Volary

...: 784737 Volary List vlastnictví: 1509

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

...tahu

...ení pro *Povinnost k*

555217/0701

... Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Českých Budějovicích KSCB 26 IN-4465/2011 -A-14 ze dne 26.05.2011.; uloženo na prac. Prachatice

Z-4853/2011-306

...né zápisy

...tahu

...pro *Vztah k*

...epravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen dne 20.1.2011

Jednotka: 280/18 Z-602/2011-306

... Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Brno-město -soudní exekutor JUDr.Novozámský 056-EX 11817/2009 -22 ze dne 19.01.2011.

Z-602/2011-306

...abývací tituly a jiné podklady zápisu

...ina

...mlouva kupní ze dne 15.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.10.2008.

V-3085/2008-306

...ro: Pušová Libuše, Novosady 1366, 769 01 Holešov *RČ/IČO:* 555217/0701

...tah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

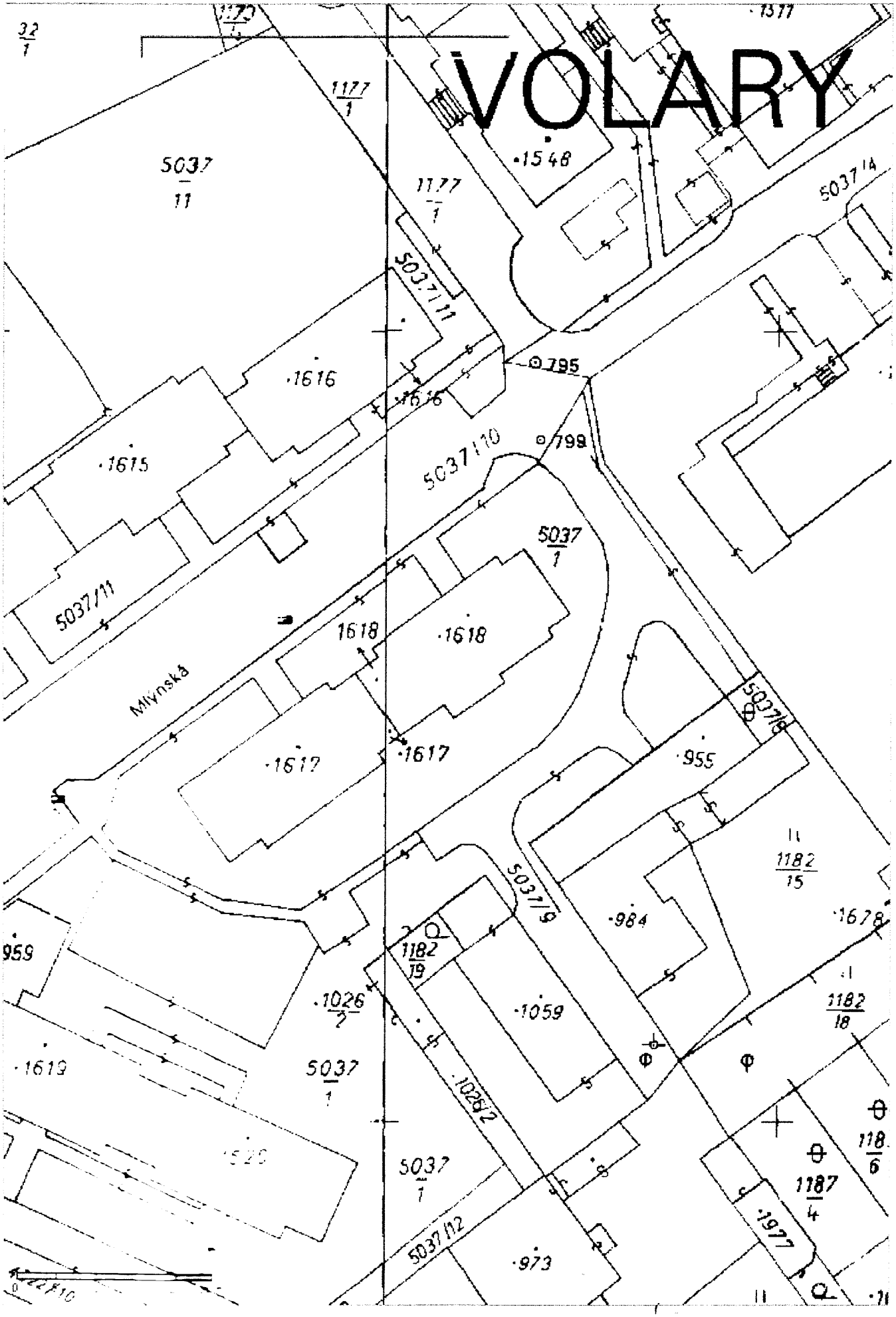
...pozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

...itosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
...tastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, kód: 306.

...vil: *Vyhotoveno: 16.08.2011 09:31:03*

... úřad zeměměřický a katastrální - SCD
...veno dálkovým přístupem *Řízení PÚ: .....*

...s, razítko:


VOLARY
5037/11
1177/1
1548
5037/4
5037/11
795
1616
1615
799
5037/10
5037/1
5037/11
1618
1618
Mlýnská
5037/8
1617
1617
955
1182/15
5037/9
984
1678
959
1182/19
1026/2
1059
1182/18
1619
5037/1
1026/2
5037/1
1187/4
1977
5037/12
973