Znalecký posudek č. 2667/123/2012

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 851/8 s podílem na společných částech domu č.p.851 a pozemku parc.č. 537 v k.ú. Ústí nad Labem, 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., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 11. 9. 2012 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov

Posudek obsahuje 10 stran a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 16. 9. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé bytové jednotky ve.4.NP obytného domu v Palachově ulici , Ústí nad Labem.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11. 9. 2012. Do nemovitosti nebyl umožněn přístup, ocenění je provedeno na základě vnější obhlídky a získaných informací z dostupné dokumentace.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.11810 a LV č.11782
Snímek z pozemkové mapy
Nabídky realitních kanceláří

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj:	Ústecký
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Ústí nad Labem (774871)

5. Dokumentace a skutečnost

Dostupnádokumentace odpovídá skutečnostem zjištěným na místě.

6. Celkový popis nemovitosti

Obytný dům v Palachově ulici je v širším centru města. Dům je umístěn v části ulice, kde je na jedné straně řadová zástavba činžovních domů a na protilehlé straně je rozlehlý park. Před domem je trolejbusová stanice MHD. V sousedství je škola, veškerá občanská vybavenost dostupná MHD. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě, jeho společné prosotry jsou udržované. Za domem je zahrádka. Místo je lukrativní.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky

Byt

a) Bytová jednotka č.851/8

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p:

Oblast: Ústí nad Labem 1

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. 1:				
Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	–	100 %	×	2,000
Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:				
Možnost napojení na rozvod plynu	–	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_i:			×	2,139
Koeficient prodejnosti K_p: (Bytové domy)			×	1,078

Název	Parc. č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²] základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	537	395	800,–	4 058,2819	1 603 021,35

Pozemky – zjištěná cena: **1 603 021,35 Kč**

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemky	1 603 021,35 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	**1 603 021,35 Kč**
Bytová jednotka č.851/8 – spoluvlastnický podíl: 620 / 5 724	173 632,64 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.851/8 – § 25

Bytová jednotka 2+1 umístěná ve 4.NP Byt má celkovou podlahovou plochu 62,0 m².
Byt má vlastní vytápění i ohřev teplé vody. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě.

K bytové jednotce náleží podíl na společných částech domu o velikosti 620/5727.
Bližší údaje k zařízení bytu a technickému stavu nejsou k dispozici, neboť nebyl znalkyni umožněn vstup do bytu.
Vlastní dům je čtyřpatrový, cele podsklepený, bez výtahu. Vnitřní prostory jsou dobře udržované, za domem je společná zahrádka. V domě je celkem 8 bytů, ke každému patří sklep.

Podlahové plochy bytu (PP):

celková podlahová plocha 62,00 m²

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

Kraj: Ústecký
Obec: Ústí nad Labem
Počet obyvatel: 95 464
Indexovaná prům. cena (IPC): 14 937,– 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)	II.	Bez vlivu	0,00

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^{3} T_i$): 1,000

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

	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	II.	Výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	–0,03
4	Dopravní spojení	III.	Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,02
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II.	Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
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 ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{8} P_i$): 0,990

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 obyt. 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 jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10}: 0,7

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{9} V_i\right) \times V_{10}$): 0,809

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): 1,000 × 0,990 × 0,809 = 0,801

Cena upravená (CU = IPC × I): 14 937,– × 0,801 = 11 964,54 Kč/m²

Určení porovnávací hodnoty (PP × CU): 62,00 × 11 964,54 = **741 801,48 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	1 603 021,35 Kč		
Spoluvlastnický podíl:	×	620 / 5 724		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	173 632,64 Kč		
			+	173 632,64 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:			=	**915 434,12 Kč**

Bytová jednotka č.851/8 – zjištěná cena: **915 434,12 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemky	1 603 021,35 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	**1 603 021,35 Kč**
Bytová jednotka č.851/8 – spoluvlastnický podíl: 620 / 5 724	173 632,64 Kč

Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č.851/8	915 434,12 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	**915 430,– Kč**

Zjištěná cena: 915 430,– Kč

Cena slovy: devětsetpatnácttisícčtyřistatřicet Kč

Cena obvyklá:

Cena je vypočtena provnávací metodou s využitím všech známých vlivů na prodejnost nemovitosti. Pro srovnání byly vybrány nabídky realitních kanceláří bytů v místě, jeden je ve stejném domě. Po úpravě vlivů na nabídkovou cenu bylo zjištěno, že časová cena v místě je v průměru 15 000,-Kč/m^2 plochy. Vypočtená cena se přibližuje této hladině, lze tedy prohlásit, že cena v místě a čase obvyklá je:

Cena obvyklá - 930 000,-Kč (slovy:devětsetřicettisíc korun českých)

Dle výpisu z katastru nemovitostí je vlastnické právo omezeno zástavním právem smluvním. Cena toto právo nezohledňuje, neboť bude vypořádáno v rámci prodeje v dražbě.
Nemovitost je dále uvažována jako volná, nezatížená jinými neevidovanými omezeními vlastnických práv. Cena je časově omezena na dobu okolo data vypracování posudku.

Teplice, 16. 9. 2012

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov

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. 2667/123/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 123/2012 podle připojené likvidace.

Prodej, byt 1+1, 38 m²

590 000,- Kč

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Prodej, byt 2+1, 74 m²

1 340 000,- Kč

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2012 12:35:02

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

CZ0427 Ústí nad Labem — Obec: 554804 Ústí nad Labem

774871 Ústí nad Labem — List vlastnictví: 11810

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Sypecká Ingrid, Palachova 851/21, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1	385828/092	

	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
851/8	byt		620/5724

Budova Ústí nad Labem-centrum, č.p. 851, LV 11782, byt.dům na parcele 537

Parcely 537 zastavěná plocha a nádvoří 395m2

- Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru č. 910/2008 ve výši 100 000,- Kč a veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou v období od uzavření uvedené Smlouvy o úvěru do 31.12.2038, až do celkové výše 100 000,- Kč

LEASING - STAR spol. s r.o. Jednotka: 851/8 V-6805/2008-510
sídlo Krakovská 1346/15, Praha
Nové Město, 110 00 Praha 1,
IČO: 41324836

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.12.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2008.

V-6805/2008-510

- Bez zápisu

Jiné podklady zápisu

Smlouva kupní ze dne 19.02.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2004.

V-726/2004-510

Sypecka Ingrid, Palachova 851/21, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem 1 — RČ/IČO: 385828/092

Soupis půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

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