

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5615/2016

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 422/7 v bytovém domě č.p. 422 a č.p. 423 na pozemku parc. č. St. 604, spoluvlastnický podíl 6117/130172 na společných částech bytového domu č.p. 422 a č.p. 423 na pozemku parc. č. St. 604 a spoluvlastnický podíl 6117/130172 na pozemku parc. č. St. 604, vše na LV č. 875 a LV č. 731, k.ú. Žlutice, obec Žlutice

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Žlutice, k.ú. Žlutice
Adresa nemovité věci: Vítězná 422, 364 52 Žlutice

OBJEDNAVATEL: JUDr. Ivan Erben, soudní exekutor, Exekutorský úřad 021 Praha 8
Adresa objednatele: Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6

ZHOTOVITEL :	B plus B, spol. s r.o.	MONTEKALA, spol. s r.o.
Adresa zhotovitele:	Holečkova 657 150 00 Praha 5 – Košíře Tel: 777 707 306	Hálova 34 190 00 Praha 9

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé pro provedení exekuce č.j. 021 EX 3005/09-130 prodejem nemovité věci (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

350 000 Kč

Datum místního sezení: 8.9.2016
Zapřítomnění: pl. Pískovce

Stav ke dni : 8.9.2016

Prostředí obsahuje: 12 stran textu včetně titulního listu a 2 přílohy. Objednateli se předává ve 3 výtiscích a 1 výtisk zůstává v archivu znaleckého ústavu.

1. úroveň, dne 8.9.2016

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase bytové jednotky č. 422/7 v bytovém domě č.p. 422 a č.p. 423 na pozemku parc. č. St. 604, spoluvlastnického podílu 6117/130172 na společných částech bytového domu č.p. 422 a č.p. 423 na pozemku parc. č. St. 604 a spoluvlastnického podílu 6117/130172 na pozemku parc. č. St. 604, vše na LV č. 875 a LV č. 731, k.ú. Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele dle usnesení č.j. 021 EX 3005/09-130 ze dne 23.6.2016 a bude použitý jako podklad za účelem provedení exekuce prodejem nemovité věci.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 875, k.ú. Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary ze dne 3.8.2016
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 731, k.ú. Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary pořízený dálkovým nahlížením do KN
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary pořízený dálkovým nahlížením do KN
- prohlášení vlastníka Žlutice č.p. 422 a č.p. 423 ze dne 8.8.2003
- územní plán města Žlutice
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- fotografie při místním šetření
- nabídky na prodej a pronájem bytů z realitních serverů

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu listu vlastnictví č. 875, k.ú. Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary ze dne 3.8.2016 ze dne 3.8.2016

odíl A - vlastnické právo:

Plíška Martin, Vítězná 422, 364 52 Žlutice, RČ: 730531/1915, podíl 1/2

Plíšková Marta, Velké náměstí 151, 364 52 Žlutice, RČ: 725611/2116, podíl 1/2

odíl B - nemovitosti :

JEDNOTKY

- bytová jednotka č. 422/7 vymezeno v bytovém domě, Žlutice č.p. 422 a č.p. 423 (LV č. 731) na pozemku parc. č. St. 604 (LV č. 731)
- spoluvlastnický podíl ve výši 6117/130172 pro bytovou jednotku č. 422/71 na společných částech bytového domu Žlutice č.p. 422 a č.p. 423 (LV č. 731) na pozemku parc. č. St. 604 (LV č. 731)
- spoluvlastnický podíl ve výši 6117/130172 pro bytovou jednotku č. 422/71 na pozemku parc. č. St. 604 (LV č. 731)

Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 422/7 o celkové podlahové s příslušenstvím 61,17 m², umístění ve 4. NP bytového domu č.p. 422 a to včetně součástí a příslušenství a spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 422 a č.p. 423 a na pozemku parc. č. St. 604 o celkové výměře 409 m².

Bytový dům, č.p. 422 a č.p. 423 se nachází v panelovém sídlišti na západním okraji města Žlutice, v ulici Vítězná. Jedná se o řadový panelový dům na vlastním pozemku, který má 5 NP.

Podle poskytnutých informací paní Pliskvovou byla budova postavena cca v roce 1972, stáří objektu je tedy 44 roků.

Bytový dům je po celkové revitalizaci. Rekonstrukce byla provedena cca před 7 lety, kdy byla provedena výměna střešní krytiny a zateplení střechy, zateplení fasády, plastová okna a dále byly provedeny nové rozvody stoupaček.

Bytový dům č.p. 422 se nachází dle územního plánu města Žlutice v oblasti funkčního využití ploch BH - plochy bydlení hromadného. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn.

Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří, provedeným rekonstrukcím a prováděné údržbě.

Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k tomu, že znalci byla umožněna prohlídka bytové jednotky, bylo vycházeno pro stanovení ceny obvyklé z dostupných informací při prohlídce bytové jednotky a bytového domu, z podkladů prohlášení vlastníka budovy č.p. 422 a č.p. 423, a dále ze skutečností při prohlídce vnitřních i vnějších společných prostor bytového domu č.p. 422 a okolí. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Znalci nebyla předložena projektová dokumentace ani dokumentace skutečného stavu, žádné informace či podklady o přestavbách nebo rekonstrukcích nemovitosti.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

I. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 422/7

Obsah tržního ocenění majetku

I. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 422/7

POSUDEK

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v dané době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní přednost přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro účely o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda výnosová
- Metoda porovnávací

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

Zjištění administrativní ceny: základem zjištění administrativní ceny je Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. porovnávacím způsobem dle indexu cenového porovnání, vytvořeného Ministerstvem financí České republiky.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání bytů na základě srovnání s jinými byty obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých okolností v místě a okolí. Vzhledem k dostatečné nabídce srovnatelným bytů je tato metoda nejvhodnější a použita jako hlavní.

Ocenění trhu s nemovitými věcmi

Název vlivu	č.	P_i
Ovlivnění na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se společným podílem na pozemku	V	0,00
Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo ovlivňovaná území	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
Stavba neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
Provozní riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu požáru	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD - špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,970$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,941$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Žlutice:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 450,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
02. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
03. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
04. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 894,00 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

I. Ocenění staveb

I.1 Bytová jednotka č. 422/7

Bytová jednotka č. 422/7 je byt o velikosti 2+1 umístěný ve 4.NP budovy a má celkovou výměru s příslušenstvím 61,17 m². Sklepní kóje o ploše 2,51 m² a lodžie o ploše 4,41 m² se nezapočítávají do celkové podlahové plochy bytové jednotky.

Stěny a stropy z plošných železobetonových panelů, okna plastová, vnitřní dveře většinou původní náplňové, zárubně ocelové. Povrchy podlah převážně PVC, v pokoji plovoucí, v koupelně na WC keramická dlažba. Jádru původní umakartové, WC, sprchový kout. Bytová jednotka je vytápěna ústředním topením, ohřev TUV z dálkového zdroje.

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn.

Vybavením bytové jednotky je kuchyňská linka, sporák PB, vestavěné skříně 2 ks, vana, umyvadlo, WC mísa s nádrží, topná tělesa 3 ks, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, svítidla 7 ks, minipříložník, vodoměr teplá voda, vodoměr studená voda.

V bytě chybí kuchyňská linka, chybí umyvadlo a veškeré směšovací baterie, chybí infrazářič, nejsou žádná svítidla. Poškozené PVC podlahy. Stavebně technický stav bytu značně zhoršený, nutná rekonstrukce

Stav domu je dle poskytnutých podkladů 44 roků.

Dle prohlášení vlastníka jsou:

Obsahem bytu je jeho vnitřní instalace, a to: potrubní rozvody vody (kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů), PB, ústředního topení, odpadů, elektroinstalace, rozvody STA, telekomunikací apod.

K vnitřní jednotce dále patří: podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře, vnitřní strany vstupních dveří a oken.

K vnitřní jednotce č. 422/7 dále patří spoluvlastnický podíl 6117/130172 na společných částech budovy.

Společnými částmi budovy jsou:

základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha včetně kompletačních prvků, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody a chodby, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, rozvody PB, vnější rozvod vody, topení, kanalizace a odpadů, elektřiny, domovní elektroinstalace, STA, rozvody telekomunikací, bleskosvod apod., kočárkárna, výtahy, prádelna, skald, domovní přípojky, okapový chodník, výměník.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Na pozemku zastavěný bytovým domem č.p. 422 a č.p. 423.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Způsobení základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,970 = 0,941$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Průběh použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Dotčení	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří § 4 odst. 1	894,-	0,941		841,25

Dop	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 604	409,00	841,25	344 071,25
Stavební pozemek - celkem			409,00		344 071,25

Pozemek - zjištěná cena = 344 071,25 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek	=	344 071,25 Kč
		344 071,25 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 344 071,25 Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stavba:	44 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	8 063,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodby:	12,26 *	1,00 =	12,26 m ²
průčelí:	20,53 *	1,00 =	20,53 m ²
průčelí:	16,39 *	1,00 =	16,39 m ²
koupeleň:	2,56 *	1,00 =	2,56 m ²
WC:	0,98 *	1,00 =	0,98 m ²
předstí:	8,45 *	1,00 =	8,45 m ²
sklepni kóje:	2,51 *	0,10 =	0,25 m ²
lůžko:	4,41 *	0,20 =	0,88 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			62,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
III. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = 0,780$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,780 = 0,456$$

Index tržby s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 8 063,- Kč/m² * 0,456 = 3 676,73 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,30 m² * 3 676,73 Kč/m² * 0,970 * 0,970 = 215 522,82 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 215 522,82 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 344 071,25 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 117 / 130 172

Hodnota spoluvlastnického podílu:

344 071,25 Kč * 6 117 / 130 172 = 16 168,48 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 16 168,48 Kč

Bytová jednotka č. 422/7 - zjištěná cena

= 231 691,30 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

I. Porovnávací ocenění

I.1 Bytová jednotka č. 422/7

Porovnáním nabídkových cen prodeje bytů obdobného charakteru dispozice, využití a umístění v lokalitě Žlutice a okolí vybraných z nabídek realitních serverů a posouzením parametrů vztahujících k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry bytu:

oceněný objekt

Bytová jednotka 2+1/L, podl. plocha 61,17 m², panelový dům

Samostatné nemovitosti

	požad.cena Kč	koef. Redukce	cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	l	cena oceň. objektu ze srovnání Kč
	389 000	0,90	350 100	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,21	289 339
	560 500	0,90	504 450	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,21	416 901
	300 000	0,90	270 000	1,00	1,00	0,94	1,10	1,00	1,10	1,14	237 384
	660 000	0,90	594 000	1,00	1,00	1,08	1,10	1,00	1,10	1,31	454 545
										celkem Kč	1 398 169
										průměr Kč	349 542
										max Kč	454 545
										min Kč	237 384

Koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálné prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na dispozici bytu a umístění v podlaží

K2 koeficient úpravy na velikost podlahové plochy

K3 koeficient úpravy na konstrukci domu

K4 koeficient úpravy na vybavení a stav bytu, balkon, lodžie

K5 koeficient úpravy na stavební stav a umístění domu

K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

l - míra odlišnosti $l = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6$

Výsledná hodnota BJ 422/7 porovnáním po zaokrouhlení:

349 540,- Kč

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávaných objektů

adresa	prodejní cena Kč	umístění domu	disp.	podlah. plocha	podlaží	konstrukce	stav bytu, rekonstrukce, vybavení atd.
Oceň. bytová jednotka č. 422/7, Vítězná, Žlutice		okraj	2+1	61	4	panelová	dům po revitalizaci, zateplený, nová střecha, byt v původním stavu, umakartové jádro, plastová okna, PVC, chybí kuch linka, poškozené PVC, chybí umyvadlo, nutná rekonstrukce
Vítězná, Žlutice	389 000	okraj	2+1	61	3	panelová	dům po revitalizaci, zateplený, plastová okna, byt v původním stavu udržovaný, umakartové jádro, kuch linka, dlažba, parkety, před rekonstrukcí
Vítězná, Žlutice	560 500	okraj	2+1	61	2	panelová	dům dřevěná okna, byt útulný, původní udržovaný stav, umakartové jádro, kuch linky, dobrý stav
Čáslav	300 000	v obci	2+1	55	3	panelová	byt umakartové jádro, kuch linka, sporák, vytápění el přímotopy, bojler, plastová okna, dům po rekonstrukci zateplený
Chrást, Hrochov	660 000	v obci	2+1	69	4	panelová	zateplený dům, byt v původním zachovalém stavu, plastová okna, umakartové jádro, dobrý stav

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 422/7

231 691,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

2. Porovnávací ocenění

2.1 Bytová jednotka č. 422/7

349 540,00 Kč

Porovnávací hodnota

349 540 Kč

Tržní cena dle vyhlášky

231 691 Kč

Obvyklá cena

350 000 Kč

slovy: Třistapadesáttisíc Kč

Informační analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé:

Prostředím jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že administrativní cena je pro odhad ceny obvyklé hodnotou informativní vycházející z předchozích prodejů bytů dle kupních smluv zpracovaných Ministerstvem financí, ale v odstupu 2 leté minulosti.

Vzhledem k velké nabídce prodeje bytů v této lokalitě je k dispozici dostatečný počet srovnávacích smluvních nabízených bytů k porovnání, a proto lze objektivně aktuálně porovnat veškeré parametry oceňovaného bytu s nabídkovými či realizovanými cenami bytů v místě.

Z těchto důvodů odhadujeme cenu obvyklou vycházející z porovnávací hodnoty, ve které se promítají povýšující i ponižující parametry ceny.

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí této dispozice a v této lokalitě je v přebytku nad poptávkou
- b) parametry zvyšující cenu - dům po celkové revitalizaci, zateplená fasáda, plastová okna
- klidná lokalita na okraji města
- c) parametry snižující cenu - chybí umyvadlo, baterie a kuchyňská linka, stav bytu vyžaduje rekonstrukci

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 875, k.ú. Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary ze dne 3.8.2016.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují ke dni 8.9.2016 cenu obvyklou předmětu ocenění přibližující se k porovnávací hodnotě, a to ve výši 350 000,- Kč.

Obvyklá cena:
350 000,- Kč

Žlutice, 16.9.2016

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9



Znalecká zpráva

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nemovitého investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.

Znalecký ústav je zapsán pod pořadovým číslem 5615/2016 znaleckého deníku.

Zastupující osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Pracovní znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, s.r.o., Holečkova 657, 150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě nucené listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. MUV 5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 257/16.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 875, k.ú. Žlutice, obec Žlutice, okres Karlovy Vary ze dne 28.2.2016

2) příloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2016 13:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vlastnictví bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 021 EX 3005/09 pro JUDr. Ivan Erben

CI0412 Karlovy Vary

Obec: 555762 Žlutice

797766 Žlutice

List vlastnictví: 875

čís. čzení jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Stav, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
právo		
žlutice Martin, Vítězná 422, 36452 Žlutice	730531/1915	1/2
žlutice Marta, Velké náměstí 151, 36452 Žlutice	725611/2116	1/2

čís. čzení

Typ	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
byt			byt.z.	6117/130172

čís. čzení

Žlutice, č.p. 422, 423, byt.dům, LV 731

na parcele St. 604, LV 731

Parcela St. 604

zastavěná plocha a nádvoří

409m2

právo - Bez zápisu

vlastnického práva

čís. čzení

čís. čzení

Povinnost k

právo soudcovské

čís. čzení ve výši 30.819,- Kč s příslušenstvím,

čís. čzení zastavního práva se řídí dnem 9.12.2010

čís. čzení správa sociálního

Jednotka: 422/7

Z-18856/2011-403

čís. čzení Karlovy Vary, Krymská

čís. čzení 36001 Karlovy Vary

čís. čzení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Karlových Varech 24 E-739/2010 -12 ze dne 17.01.2011. Právní moc ke dni 12.03.2011.

Z-4767/2011-403

čís. čzení podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

čís. čzení ve výši 127.912,- Kč s příslušenstvím

čís. čzení exekutor JUDr. Ivan Erben pověřen usnesením Okresního soudu v Karlových Varech 24 E-739/2010 -4 ze dne 3.4.2009

čís. čzení a.s., Tiskařská 257/10,

Jednotka: 422/7

Z-3895/2013-403

čís. čzení 10800 Praha 10, RČ/IČO:

čís. čzení

čís. čzení příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský soud 021 Praha 8 021 EX-3005/2009 -16 ze dne 31.01.2011.

Z-2115/2011-403

čís. čzení podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

čís. čzení ve výši 73.117,- Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného

čís. čzení vlastníků jednotek

Jednotka: 422/7

V-6376/2015-403

čís. čzení 422 a 423, 364 52 Žlutice,

čís. čzení jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

čís. čzení úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2016 13:35:02

adresa: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555762 Žlutice

adresa: 797766 Žlutice

List vlastnictví: 875

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

Povinnost k

adresa: 422, 36452 Žlutice, RČ/IČO:

adresa: Exekutorský příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 1, JUDr. Ivo Luhan 099 EX-3450/2015 -16 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.06.2015. Zápis proveden dne 27.07.2015.

V-6376/2015-403

adresa: 25.06.2015 14:52

adresa: právo z rozhodnutí správního orgánu
adresa: jednotka ve výši 69.561,- Kč, k podílu 1/2

adresa: republika, RČ/IČO: 00000001-

adresa: Pliskva Martin, Vítězná 422, 36452 Žlutice, RČ/IČO:

adresa: Okresní správa

730531/1915

adresa: zajištění Karlovy

Jednotka: 422/7

V-678/2016-403

adresa: Vary

adresa: rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Karlovy Vary -/ adresa: 220/8030/26.1.2016-00118/106/Ča-1 ze dne 26.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.01.2016. Zápis proveden dne 18.02.2016.

V-678/2016-403

adresa: 26.01.2016 15:32

adresa: exekuce

adresa: Pliskva Martin, Vítězná 422, 36452 Žlutice, RČ/IČO:

730531/1915

Z-10156/2009-403

adresa: usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 25 Nc-2799/2009 - adresa: ze dne 03.04.2009. Právní moc ke dni 19.06.2009; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-10156/2009-403

adresa: příkaz k prodeji nemovitosti

adresa: JUDr. Ivan Erben pověřen usnesením Okresního soudu v K.Varech, adresa: ze dne 27.09/2009-4 ze dne 3.4.2009

adresa: Pliskva Martin, Vítězná 422, 36452 Žlutice, RČ/IČO:

730531/1915

Jednotka: 422/7

Z-10157/2009-403

adresa: Exekutorský příkaz Exekutorský úřad 021 Praha 8 021 EX-3005/2009 -5 ze dne 07.05.2009.

Z-10157/2009-403

adresa: exekuce

adresa: Pliskva Martin, Vítězná 422, 36452 Žlutice, RČ/IČO:

730531/1915

Z-15585/2009-403

adresa: usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 24 Nc-3640/2009 - adresa: ze dne 26.07.2009; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-15585/2009-403

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2016 13:35:02

adresa: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555762 Žlutice

list: 797766 Žlutice

List vlastnictví: 875

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

část:

část pro

Povinnost k

pro exekuce

vykonávající soudní exekutor : JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Pliskvová Marta, Velké náměstí 151, 36452 Žlutice,
RČ/IČO: 725611/2116

Z-4871/2015-403

Provozování soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 1, JUDr. Ivo Luhan 099
EX-3450/2015 -12 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.06.2015. Zápis
proveden dne 29.06.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4871/2015-403

vykonávající zápis

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

část: 1/2

Pliskvová Marta, Velké náměstí 151, 36452 Žlutice,
RČ/IČO: 725611/2116

Jednotka: 422/7

Z-4872/2015-403

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1, JUDr. Ivo Luhan 099
EX-3450/2015 -15 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.06.2015.
Zápis proveden dne 15.07.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4872/2015-403

pro exekuce

vykonávající soudní exekutor : JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Pliskva Martin, Vítězná 422, 36452 Žlutice, RČ/IČO:
730531/1915

Z-4871/2015-403

Provozování soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 1, JUDr. Ivo Luhan 099
EX-3450/2015 -12 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.06.2015. Zápis
proveden dne 29.06.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4871/2015-403

vykonávající zápis

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

část: 1/2

Pliskva Martin, Vítězná 422, 36452 Žlutice, RČ/IČO:
730531/1915

Jednotka: 422/7

Z-4872/2015-403

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1, JUDr. Ivo Luhan 099
EX-3450/2015 -15 ze dne 25.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 25.06.2015.
Zápis proveden dne 15.07.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4872/2015-403

pro exekuce

vykonávající soudní exekutor : Mgr. Jan Jindra, Antonína Dvořáka 326, 511 01 Turnov

Pliskva Martin, Vítězná 422, 36452 Žlutice, RČ/IČO:
730531/1915

Z-1509/2016-608

Provozování soudního exekutora o nařízení exekuce 25 EXE 650/2012-7 ze dne 26.03.2012. Právní
účinky zápisu ke dni 02.05.2016. Zápis proveden dne 11.05.2016; uloženo na prac.
Karlovy Vary

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.08.2016 13:35:02

St. CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555762 Žlutice

St. 797766 Žlutice

List vlastnictví: 875

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

St. pro

Povinnost k

Z-1509/2016-608

St. zápisy - Bez zápisu

St. odpovědnosti - Bez zápisu

St. právní tituly a jiné podklady zápisu

St. prohlášení o vypořádání SJM ze zákona ze dne 24.04.2015. Právní účinky zápisu
ze dne 29.04.2015. Zápis proveden dne 29.05.2015.

V-4211/2015-403

St. Martin, Vítězná 422, 36452 Žlutice

RČ/IČO: 730531/1915

St. Martavová Marta, Velké náměstí 151, 36452 Žlutice

725611/2116

St. hodnotovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

St. 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.

St. jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

St. úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotoveno: 03.08.2016 13:50:40

St. katastrální a katastrální - SCD



