

PO 378/2012 - 507

Došlo dne 27. 06. 2014
kaří, příj

A. Název

Znalecký posudek č. 3040/14

o ceně bytové jednotky číslo 64/1, č.p. 64 včetně příslušenství a podílu na pozemkových parcelách v Malovicích - lokalita hospodářský dvůr Rábín, okres Prachatice.

Objednatel posudku:

Okresní soud v Prachaticích
JUDr. Jiří Pražák, notář - soudní komisař
Prachatice 383 01

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti podle předpisů platných ku dni ocenění a navržení ceny obvyklé

Dle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu ke dni 24.6.2014 posudek vypracoval:

Bc. Zdeněk Filip
Na sadech 835
383 01 Prachatice
Mob.602 648 797

Posudek obsahuje 20 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.
V Prachaticích 27.6.2014

5. Dokumentace a skutečnost

Objednatel nepřiložil k oceňování bytové jednotky žádnou projektovou dokumentaci a pro ocenění budou podstatné skutečnosti zjištěny při místním šetření.

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek o ceně bytové jednotky číslo 64/1 s příslušenstvím. Jedná se o bytovou jednotku v areálu uzavřeného hospodářského dvora zvaného Rábín, kde na místě původních stáji byly postaveny dvoupodlažní řadové domky s dvěma bytovými jednotkami, bytová jednotka číslo 64/1 je umístěná ve druhém nadzemním podlaží. Bytová jednotka má následující dispozici a vyměry, kuchyně o vymeře 26,58 m², předsíň o vymeře 10,70 m², pokoj o vymeře 17,97 m², pokoj o vymeře 19,85 m², koupelny a WC o vymeře 5,51 m², sklep o vymeře 14,31 m². Dále je bytová jednotka vybavena vanou, WC mísou s nádrží, elektrickým boilerem, lokálními kamny.

Bytová jednotka je zapsaná na listu vlastnictví číslo 725 pro katastrální území Malovice u Netolic. Ostatní vše zapsané na listu vlastnictví číslo 715, 766, 767, 768, 765, 769, 770, 39, 771 pro katastrální území Malovice u Netolic.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.6.2014 za přítomnosti matky vlastníka bytové jednotky pí. Vojtkové

3. Podklady pro vypracování posudku:

- nabývací titul
- smlouva o převodu vlastnictví k bytové jednotce
- skutečnosti zjištěné na místě 24.6.2014
- Usnesení Okresního soudu v Prachaticích ze dne 16.4.2014 č.j. 13D 378/2012
- ostatní podklady znalce

4. Vlastnické a evidenční údaje:

podle doložené smlouvy a výpisu z katastru nemovitostí je vlastníkem oceňované bytové jednotky a podílu na společných prostorech

Paní Mirjana Vojtková, naposledy bytem Malovice č.p.64, r.č. 74 60 05 /5317

Bytová jednotka je zapsaná na listu vlastnictví číslo 725 pro katastrální území Malovice u Netolic.

Ostatní vše zapsané na listu vlastnictví číslo 715, 766, 767, 768, 765, 769, 770, 39, 771 pro katastrální území Malovice u Netolic.

5. Dokumentace a skutečnost:

objednatel nepředložil k oceňované bytové jednotce žádnou projektovou dokumentaci a pro ocenění budou podstatné skutečnosti zjištěné při místním šetření.

6. Celkový popis nemovitosti:

oceňovaná bytová jednotka se nachází ve zděném řadovém domku ve druhém nadzemním podlaží v lokalitě uzavřeného hospodářského dvora Rábín. Tento dvorec je postaven samostatně mimo obec Malovice vzdálený cca 2-3 km od vlastní obce - objekty bytových jednotek jsou napojen rozvod vodovodu a odkanalizovány do společné ČOV.

Podle posledního sčítání měla obec Malovice celkem 658 obyvatel.

7. Obsah posudku

Pozemky

- a) Pozemkové parcely k.ú.Malovice

Byt

- a) Bytová jednotka č. 64/1 Malovice - dvůr Rábín

1. Zastavěná plocha	III. Bez výhledu	0,20
2. Kvalita vztahů ke sousedním pozemkům	II. Bez výhledu	0,20
3. Přístup k pozemku	IV. Zcela se zanedbatelným zabezpečením výtoku odpadů	1,00

$$\text{index celkový} = P_1 + (1 + \sum P_i) = 0,970$$

index celkový dle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Ve vydávané zprávě se přitom uvedou pouze dva desítné řádky. Objekty se nachází v rámci současně upravených poměrech, jejich vztahem zůstává stejný. Stav objektů objektů se v porovnání s ostatními objekty v obci.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1. Druh a stáří údržby stavby	I. Druh stavby odpovídá v požadovaném funkčním účelu	1,00
2. Přístupnost stavby v obci	VI. Stavby při zanedbatelném	-0,20
3. Poloha pozemku v obci	IV. Části obce rozvojená s obcí (přímo sarnou)	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	BI. V okolí nemovitosti není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6. Dopravní dostupnost	VII. Komunikace (zpevněná) k hranici pozemku, doletu příloha i možnost	0,00
7. Vzdálenost dopravy	IV. Zastavěná plocha dopravy do 100 m	-0,02
8. Poloha pozemku a bloku k veřejným vyhledávacím	I. Bez možnosti krasového využití	0,00
9. Obyvatelstvo	A. Bezproblémová obilí	0,00
10. Nezaměstnanost	B. Přítomnost nezaměstnaných	0,00
11. Vlivy územní organizace	L. Vlivy územní organizace	-0,12

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Ve vzdálené zastávce autobusu jsou pouze dva denní spoje pro školáky. Objekty se nachází v těsném sousedství hospodářských zemědělských budov v uzavřeném zemědělském areálu. Stav okolních objektů je v poměrně zanedbaném technickém stavu.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	VI. Stavby pro zemědělství	-0,20
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6 Dopravní dostupnost	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,15

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,577$$

Pozemky

a) Pozemkové parcely k.ú.Malovice – § 4

pozemkové parcely budou oceněny podle doložených podkladů. Pozemkové parcely vedené jako zastavěná plocha jsou pod objekty jednotlivých řadových domků. Fyzické hranice tvoří obvodové zdivo. V dané lokalitě je možnost připojení na veřejný zdroj vody a odkanalizování do ČOV. Podle posledních údajů měla obec Malovice celkem 658 obyvatel.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Malovice

Název okresu: Prachatice

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,030,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 152,97 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Svážitost pozemku a expozice	IV. Svážitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_p = 0,577$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,560$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 85,6632 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
43/11	zastavěná plocha	98	8 394,99
43/12	zastavěná plocha	126	10 793,56
43/13	zastavěná plocha	126	10 793,56

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
43/14	zastavěná plocha	126	10 793,56
43/15	zastavěná plocha	125	10 707,90
43/16	zastavěná plocha	126	10 793,56
43/17	zastavěná plocha	65	5 568,11
43/18	zastavěná plocha	95	8 138,-
	Součet:	887	75 983,24

Pozemkové parcely k.ú.Malovice – určená cena: 75 983,24 Kč

Rekapitulace cen pozemků:

a) Pozemkové parcely k.ú.Malovice	75 983,24 Kč
Cena pozemků činí ke dni odhadu celkem:	75 983,24 Kč
Bytová jednotka č. 64/1 Malovice - dvůr Rábín – spoluvlastnický podíl: 54 / 1 000	4 103,09 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č. 64/1 Malovice - dvůr Rábín – § 38

jedná se o bytovou jednotku v areálu uzavřeného hospodářského dvora zvaného Rábín, kde na místě původních stájí byly postaveny dvoupodlažní řadové domky s dvěma bytovými jednotkami. Bytová jednotka číslo 64/1 je umístěná ve druhém nadzemním podlaží. Bytová jednotka má následující dispozici a výměry, kuchyně o výměře 26,58 m², předsíň o výměře 10,70 m², pokoj o výměře 17,97 m², pokoj o výměře 19,85 m², koupelny a WC o výměře 5,51 m², sklep o výměře 14,31 m². Dále je bytová jednotka vybavena vanou, WC mísou s nádrží, elektrickým boilerem, lokálními kamny

Vytápění pouze lokální. V době místního šetření značně zanedbaný stav

S ohledem na skutečnosti zjištěné při místním šetření bylo zjištěno, že objekt byl pravděpodobně uveden do trvalého provozu pravděpodobně v roce 1965 a ku dni ocenění bude uvažováno stáří 39 let.

Objekt má původní konstrukce včetně truhlářských prvků.

Podlahové plochy jednotky (PP):

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyně	26,58	1,00	26,58
pokoj	17,97	1,00	17,97
pokoj	19,85	1,00	19,85
předsíň	10,70	1,00	10,70
koupelna + WC	5,51	1,00	5,51
sklep	14,31	0,80	11,45
	94,92		92,06

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	18,20 %	Podstandardní
3. Stropy	8,40 %	Standardní
4. Krov, střecha	4,90 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	1,30 %	Standardní
10. Schody	2,90 %	Standardní
11. Dveře	3,30 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,00 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Podstandardní
16. Elektroinstalace	5,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Podstandardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	5,70 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	3,70 %	Nevyskytuje se

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Kraj: Jihočeský
Obec: Malovice
Počet obyvatel: 658
Základní cena (ZC): 11 422,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 27, tabulka č. 2

Zděný objekt se bytovými jednotkami. Střecha sedlová, objekt je napojen na veřejný zdroj vody a odkanalizován do ČOV topení lokální na tuhá paliva. Byt ve velmi zanedbaném technickém stavu. Střešní krytina na konci své životnosti. Funkčnost vybavení nebylo možné při místním šetření ověřit.

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	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	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	I. Lokální na tuhá paliva	-0,10
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*

Rok výstavby / kolaudace: 1965
 Stáří stavby (y): 49
 Koeficient pro úpravu (s): 0,755

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 0,629

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 7 184,44 Kč/m²

Index trhu (I_T): 0,970

Index polohy (I_P): 0,577

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 92,06 \times 7 184,44 \times 0,970 \times 0,577 = 370 178,71 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 75 983,24 Kč

Spoluvlastnický podíl: × 54 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 4 103,09 Kč

+ 4 103,09 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 374 281,80 Kč

Bytová jednotka č. 64/1 Malovice - dvůr Rábín -

určená cena: 374 281,80 Kč



C. Rekapitulace

Rekapitulace cen pozemků:

a) Pozemkové parcely k.ú. Malovice	75 983,24 Kč
Cena pozemků činí ke dni odhadu celkem:	75 983,24 Kč
Bytová jednotka č. 64/1 Malovice - dvůr Rábín – spoluvlastnický podíl: 54 / 1 000	4 103,09 Kč

Výsledné ceny bytu:

1) Bytová jednotka č. 64/1 Malovice - dvůr Rábín	374 281,80 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	374 280,- Kč

Zjištěná cena: 374 280,- Kč

Cena slovy: třístasedmdesátčtyřitisícdevěstěosmdesát Kč

Cena nemovitostí je cenou zjištěnou podle předpisů platných ku dni ocenění .

V Prachaticích 27.6.2014

Bc. Zdeněk Filip
Na sadech 835
383 01 Prachatice
Mob.602 648 797



Znalecký posudek č. 3040/14

Podle ceny zjištěné lze s ohledem na realitní trh a pokračující recesi prodeje nemovitosti konstatovat, se cena zjištěná částečně odpovídá ceně obvyklé. V daném místě podle zjištění informací na serveru realitních kanceláří není v nabídce srovnatelný objekt. Podle informací zjištěných znalcem lze rovněž při stanovení ceny obvyklé vycházet i z ceny zjištěné. Podle informací zjištěných při místním šetření a prostředí, ve kterém jsou postaveny jsou bytové jednotky obtížně obchodovatelné. U oceňované bytové jednotky je dále problematické, že je zde uvaleno několik exekutorských zástavních práv a exekučních příkazů. Tyto skutečnosti mají rovněž vliv na prodej nemovitosti.

S přihlédnutím k nabídce realitního trhu, případně porovnatelným nemovitostem v jiných lokalitách okresu Prachatice a výše uvedených skutečnostem, navrhuji obvyklou cenu za bytovou jednotku č. 64/1 Malovice - dvůr Rábín s podíly na společných prostorech a pozemkových parcelách ve výši **380 tis. Kč**

Obvyklou cenu nelze chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou.

**Obvyklá cena podle názoru znalce za bytovou jednotku č. 64/1
Malovice - dvůr Rábín
380 000,- Kč**

Cena slovy: tři sta osmdesát tisíc korun českých

V Prachaticích 27.6.2014

Bc. Zdeněk Filip
Na sadech 835
383 01 Prachatice
Mob.602 648 797

