

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 13559-419/12

o ceně bytové jednotky č.240/4 umístěné v domě č.p.240, (ul.Vilová čtvrť) na parc.č.st.480, katastrální území a obec Nové Hradky, okres České Budějovice, včetně podílu na společných částech domu, pozemku a ceny obvyklé. (LV č.1064)

Objednavatel posudku: ALM CAPITAL INVEST a.s.
Nádražní 385/34
702 00 Moravská Ostrava

Vlastník nemovitosti: ALM CAPITAL INVEST a.s.
Nádražní 385/34
702 00 Moravská Ostrava

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti pro dražbu

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.

Oceněno ke dni: 29.prosince 2012

Posudek vypracoval: Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran textu včetně obálky a příloh.

V Ostravě, dne 29.prosince 2012

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovitosti

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem v Českých Budějovicích, dne 25. prosince 2012, zakázka LV č.1064.

Znalecký posudek č.4762-65/09 znalce Ing.Jana Dvořáka ze dne 03.03.2009.

Kopie katastrální mapy pro kat.území Nové Hrady.

Výsledná zpráva o nemovitosti vyhotovená Josefem Brezou dne 12.11.2008.

Doplňující údaje sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku.

Přílohy posudku

Fotodokumentace.
Porovnávané nemovitosti.

Předmětem ocenění jsou

- 1) Byty v domech vícebytových-jednotka č.240/4
- 2) Stavební pozemky

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Byty v domech vícebytových-jednotka č.240/4

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

Popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.240/4 o velikosti 4+1, umístěná ve 2.nadzemním podlaží domu čp.240. Bytový dům je proveden jako zděný, má celkem dvě nadzemní podlaží a plochou střechu.

Vybavení náležející k jednotce:

- kuchyňská linka - sporák el. - vana vč.napojení na vnitřní kanalizaci - umývadlo vč.napojení na vnitřní kanalizaci - WC mísa s nádrží - míchací baterie - el.boiler - pošt.schránka - zvonek

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nášlapná vrstva podlah - nenosné příčky - vstupní dveře do bytu, dveře nacházející se uvnitř bytu a vnitřní části oken - vnitřní elektroinstalace vč.bytových pojistek nebo jističů

Jednotka je ohraničena:

- vstupními dveřmi do jednotky vč.zárubně - uzavíracím kohoutem plynu pro jednotku, el.pojistkami nebo jističi - vnitřními plochami stěnových plášťů vč.oken.

Součástí jednotky dále jsou:

- rozvody teplé a studené vody vč.vodoměrů a armatur - vnitřní kanalizace po napojení na svislý rozvod budovy

Součástí nemovitosti je rovněž spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 1/4.

Společnými částmi domu jsou:

- základy vč.izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí - střecha - hlavní svislé a vodorovné konstrukce - vchody, schodiště, chodby - okna a dveře vyjma vstupní dveře do bytů a jejich příslušenství, přímo přístupné ze společných částí - rozvody a přípojky vody, kanalizace, elektřiny - hromosvod

Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.2..1
Typ podle účelu užití: K - domy vícebytové (netypové)
Druh konstrukce: Zděné

Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
byt č.4	93.80	93.80 m ²
terasy a sklep	28.60*0.10	2.86 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		96.66 m ²

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
13.	Okna nadstandard	0.05400	100%	0.054
24.	Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
26.	Instalační prefabrik.jádra	0.03723	100%	0.03723*1.852/Ki
				0.06216

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.06216) = 1.0336$$

Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Nabídka odpovídá poptávce	3	0.00
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		0.00

$$It = 1 + \text{SUMA}(Ti) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturní Bez většího významu	1	0.00
2. Úřady v obci Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	2	0.02
3. Poloha nemovitosti v obci Okrajová území obce	2	-0.01
4. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí Převažující objekty pro bydlení	3	0.00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti Základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	2	0.00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti Základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	2	0.00
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti Omezená dostupnost zdravotnické péče	2	0.00

8. Veřejná doprava	3	0.00
Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost v obci a okolí	2	0.00
Odpovídá průměru v kraji		
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	3	0.00
Bez vlivu		
12. Vlivy neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.01

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.01 = 1.010$$

Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 19, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	4	0.10
Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná		
2. Společné části domu	4	0.10
Garážové stání		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
Ostatní podlaží nevyjmenované		
5. Orientace obyt.místností ke světovým stranám	2	0.00
Ostatní světové strany - částečný výhled		
6. Základní příslušenství bytu a)	3	0.00
Příslušenství úplné - standardní provedení		
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	3	0.00
Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu	2	-0.02
Lokální na elektřinu nebo plyn		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav	2	0.8400
Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.05 vynásobena koef. $s=0.8+0.00$ pro stáří 40 let)		
Celkem		0.18
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.18) \times 0.8400 = 0.991$$

Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index. prům. cena za m ² podlahové plochy	= Kč	14.674,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 1.0010
$I = I_t \times I_p \times I_v = 1.000 \times 1.010 \times 0.991$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	14.688,67
Cena za celou podlahovou plochu 96.66 m ²	= Kč	1.419.807,23
Byty v domech vícebytových-jednotka č.240/4	Cena celkem Kč	1.419.807,-

2) Stavební pozemky

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.st.480 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 236 m²

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	46,93
$(35 + (2609 - 1000) \times 0.007414) \times 1.00$		
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	46,93
Po započtení 0.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	46,93
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1390
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.1070
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	111,12
Cena za celou výměru 236.00 m ²	= Kč	26.225,33
Započtení spoluhl.podílu 1/4	= Kč	6.556,33
Stavební pozemky	Cena celkem Kč	6.556,-

C. REKAPITULACE

1) Byty v domech vícebytových-jednotka č.240/4	Kč	1.419.807,-
2) Stavební pozemky	Kč	6.556,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	Kč	1.426.363,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	1.426.360,-
<hr/>		

Slovy: Jedenmiliončtyřístadvacetšesttisíctřistašedesát Kč

Stanovení ceny obvyklé :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na ul. Vilová čtvrť, která se nachází v okrajové části města, v klidné lokalitě bytových domů s kompletní občanskou vybaveností v dosahu pěší chůze.

Byt se nachází v původním technickém stavu, avšak ve velmi dobrém udržovaném stavu, okna plastová, podlahy obytných místností parketové, topení el.přímotopy.

Dům čp.240 je napojen na inženýrské sítě a to elektropřípojku, veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci.

V obci Nové Hrady a okolí jsou nabízeny k prodeji následující obdobné nemovitosti:
(viz příloha)

1. Nové Hrady, ul.Zahradní čtvrť, byt o velikosti 3+1,
užitná plocha 70 m² ve 2.nadz.podlaží z celkem 4,
byt v původním tech.stavu, avšak udržovaný
dům po celkové revitalizaci, panel cena 870 000,- Kč

2. Nové Hrady, ul.Zahradní čtvrť, byt o velikosti 3+1,
užitná plocha 73 m² ve 3.nadz.podlaží z celkem 4,
bez výtahu, panel, okna plastová, sprchový kout,
původní tech.stav bytu, bez rekonstrukce cena 725 000,- Kč

3. Borovany, ul.Budějovická, byt o velikosti 3+1,
užitná plocha 65 m² v 1.nadz.podlaží z celkem 5,
byt v původním technickém stavu, avšak dobře udržovaný,
dům po revitalizaci, panel, plovoucí podlahy, okna plastová cena 799 000,- Kč

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že porovnávané jednotky jsou pouze v panelových domech s výrazně menší výměrou bytů,

odhaduji cenu obvyklou celé bytové jednotky č.240/4 zapsané na LV č.1064 ve výši

1 000 000,- Kč

Pozn.

Znalci nejsou známa žádná práva, ani povinnosti s nemovitostí spojené, které nezaniknou prodejem nemovitosti z dražby a proto není provedeno jejich ocenění v tomto znaleckém posudku.

V Ostravě, dne 29.prosince 2012

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 13559-419/12.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

software PC.System Olomouc





Nejnavštěvovanější realitní server, máme **174209** aktuálních nabídek



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

Bankomat: Bankomat České spořitelny 620 m

Pošta: Česká pošta, s.p. 620 m

Restaurace: Restaurace U Václava 470 m

Prodej, byt 3+1, 70 m²

Cena: **870 000 Kč** (k jednání)

včetně provize, včetně právního servisu

Adresa: **Zahradní čtvrť, Nové Hradky**

Datum aktualizace: 03.12.2012

ID zakázky: 42464

Budova: **Panelová**

Stav objektu: **Po rekonstrukci**

Vlastnictví: **Osobní**

Umístění objektu: **Klidná část obce**

Podlaží počet: **4**

Podlaží umístění: **2.podlaží**

Plocha užitná: **70 m²**

Plocha podlahová: **70 m²**

Datum nastěhování: **24.01.2012**

Rok kolaudace: **1980**

Rok rekonstrukce: **2009**

Voda: **Dálkový vodovod**

Topení: **Ústřední dálkové**

Odpad: **Veřejná kanalizace**

Elektřina: **230V**

Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**

Popis:
Nabízíme exkluzivně k prodeji prostorný byt o dispozici 3+1, v osobním vlastnictví, podlahové ploše 70 m², ve druhém podlaží kompletně rekonstruovaného panelového domu. Dům zateplen, nová plastová okna, rozvody vody atd. Byt velice pěkný a teplý. Je u...




[Celý popis](#)



Nejnavštěvovanější realitní server, máme **174209** aktuálních nabídek



V okolí nemovitosti najdete

-  Bankomat: Bankomat České spořitelny 620 m
-  Pošta: Česká pošta, s.p. 620 m
-  Restaurace: Restaurace U Václava 470 m

Prodej, byt 3+1, 73 m²

Zlevněno:	725 000 Kč včetně právního servisu
Původní cena:	770 000 Kč
Adresa:	Nové Hradky
Datum aktualizace:	Včera
ID zakázky:	375 N. Hradky
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Dobry
Vlastnictví:	Osobní (Převod do OV)
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží počet:	4
Podlaží umístění:	3.podlaží
Plocha užitná:	73 m ²
Balkón:	Ano
Sklep:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Zařízeno:	Ne

Popis:
Pěkný byt o velikosti 3+1 s balkonem v osobním vlastnictví nacházející se ve 3 patře bytového domu bez výtahu. Orientace bytu východ/západ. Výměra 73m² + sklepní koje. Byt je v původní udržovaném stavu s možností – ihned užívat. V koupelně je sprch...

[Celý popis](#)



Nejnavštěvovanější realitní server, máme **174186** aktuálních nabídek



Prodej, byt 3+1, 65 m²

Cena:	799 000 Kč včetně provize
Adresa:	Budějovická, Borovany
Datum aktualizace:	17.12.2012
ID zakázky:	PK-2498
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Družstevní
Umístění objektu:	Sídlště
Podlaží počet:	5
Podlaží umístění:	1.podlaží
Plocha užitná:	65 m ²
Plocha podlahová:	65 m ²
Sklep:	Ano
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Elektrína:	230V
Doprava:	Silnice, Autobus
Zařízeno:	Částečně



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

V okolí nemovitosti najdete

- Bankomat: Bankomat České spořitelny 230 m
- Pošta: Česká pošta, s.p. 340 m
- Restaurace: Restaurace Valeš 120 m

Popis:
Nabízíme ke koupi družstevní byt o velikosti 3+1 a obytné ploše 65 m², který je umístěn v přízemí kompletně rekonstruovaného panelového domu v Borovanech. V bytě je upravená kuchyňská linka s el. sporákem, koupelnové jádro potaženo tapetou, plovoucí podlaha v kuchyni a obývacím pokoji, v ostatních místnostech koberce a chodbě dlažba. Byt je kompletně vyštukovaný. Možno užívat společné prostory a sklep, možnost zbudování přízemní terasy. Poplatky jsou stanoveny ve výši 5392,- Kč (z toho fond oprav 2154,- Kč) + elektřina. Financování možnost zajistit stavebním spořením. Cena je uvedena včetně právních služeb i DPH. Ihned volné.

[Zavřít](#)

