

Priloha číslo 16

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3206-80-2013

o ceně nemovitosti bytové jednotky č.388/10 v domě č.p.388 s podílem 429/30324 na společných částech domu a stejným podílem na p.č.832/21 kú Boletice nad Labem, obec Děčín, okres Děčín.

Objednavatel posudku: Haková Jana
V Sídlišti 388 Děčín XXXI
Děčín Boletice n.L.

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti

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., č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.

Oceněno ke dni: 30.listopadu 2013

Posudek vypracoval: JUDr. Karel Čáda
E. Krásnohorské 40
Děčín II Nové Město

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 7 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 30.listopadu 2013

1. NÁLEZ

1.1 Blížeší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v Děčíně XXXII Boleticích n.L. v ul.V Sídlišti sídliště Boletice nad Labem s přístupem po zpevněné komunikaci.V místě jsou rozvody vody,kanalisace,elektriny,plynu a dálkovod.Předmětem ocenění je BJ č.388/10 ve 4 NP s podílem 429/30324 na společných částech domu a stejným podílem na p.č.832/21 kú Boletice n.L..Byt oceňuji porovnávací metodou, spoluvlastnický podíl na pozemku pak metodou nákladovou.Podrobnosti uvádím dále.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Internetová informace z KN LV 1527 a 1127 kú Boletice n.,L.
- Internetová katastrální mapa
- Prohlídka místa
- Údaj o stáří domu (27 let)
- Údaje zástupce objednavatele
- Údaje o kú a městě Děčín

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitostí na listu vlastnictví č. 1577 a podílový spoluvlastník dle LV 1127 pro k.ú. Boletice nad Labem, obec Dě či zapsána: Haková Jana V Sídlišti 388 Děčín XXXII Děčín Boletice n.L.

1.4 Přílohy posudku

Internetová informace z KN LV 1527 a 1127 kú Boletice n.L.
Internetová katastrální mapa

1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Byty v domech vícebytových BJ č.388/10
- 2) Stavební pozemek p.č.832/21 SP 429/30324

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Byty v domech vícebytových BJ č.388/10

Oceněno podle § 25 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Jde o byt 1+1 s příslušenstvím v 4 NP v typovém panelovém domě s plochou střechou se standardním vybavením. Byt je součástí vícebytového domu s podsklepením. Dům není je zateplen ani jinak modernizován. Vlastní byt 1+1 se skládá z kuchyně, pokoje, předstíne koupelny a WC. Byt byl částečně upraven (pouze koupelna). Byt nemá lodžii, k bytu patří sklepní kóje. Stáří domu a bytu je 27 let s potřebou menších stav. úprav. Byt oceňují porovnávací metodou se základní cenou dle polohy ve městě nad 50 tis. obyvatel v Ústeckém kraji s úpravou ceny koeficienty a KCP kde zohledňují vlastnické vztahy, situaci na trhu, polohu a vybavenost s promítnutím stáří. Byt má výměru podlahové plochy 42.90 m² k výměře připočítávám podíl na sklepní kóji. Součástí ceny bytu je podíl na společných částech domu ve výši 7336/15000. V ceně bytu je podíl na venkovních úpravách (přístupový chodník). Ostatní uvádím ve výpočtu.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití: J - domy vícebytové (typové)
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

2.1.3 Výměry

Výměra bytu 42.90+30 = 72.90 m²

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Poptávka výrazně nižší než nabídka	1	-0.10
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		-0.10

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + -0.10 = 0.900$$

2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.6)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Poloha nemovitosti v obci Souvisle zastavěném území obce	3	0.00
2. Význam lokality v obci, oblasti, okresu Nepreferovaná (nejméně vyhledávaná lokalita v obci)	1	-0.08
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	3	0.00

Převažující objekty pro bydlení		
4. Dopravní spojení	2	0.00
Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení		
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	1	-0.02
Špatné		
6. Obyvatelstvo	1	-0.20
Konfliktní skupiny v okolních bytech (hluk, nepořádek, konflikty)		
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	3	0.00
Bez vlivu		
8. Vlivy neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.30

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + -0.30 = 0.700$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Typ stavby	2	-0.05
Budova - panelová, nezateplená		
2. Společné části domu	2	0.00
Kolárna, kočárkárna, sušárna		
3. Příslušenství domu	2	0.00
Bez dopadu na cenu bytu		
4. Umístění bytu v domě	3	0.05
2.- 4. NP s výtahem		
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám	3	0.03
Ostatní světové strany - s výhledem		
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 - sklepní kóje		
8. Vytápění bytu	3	0.00
Dálkové		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně-technický stav	3	0.8075
Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. $s=0.9+0.05$ pro stáří 27 let)		
Celkem		0.03
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + 0.03) \times 0.8075 = 0.832$$

2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 25 vyhlášky)

Index, prům. cena za m^2 podlahové plochy	= Kč	15.848,-
Koeficienty:		
I : index cenového porovnání		x 0.5240

$$I = I_t \times I_p \times I_v = 0.900 \times 0.700 \times 0.832$$

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	8.304,35
Cena za celou podlahovou plochu 72,90 m ²	= Kč	605.387,26

Byty v domech vícebytových BJ č.388/10	Cena celkem Kč	605.387,-
---	-----------------------	------------------

2.2 Stavební pozemek p.č.832/21 SP 429/30324

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.2.1 Popis

Pozemek je zastavěn domem a přístupovým chodníkem. Oceňuji spolu vlastnický podíl ve výši 429/30324 z celkové plochy 564m². Základní cena je dána vyjmenováním statutárního města Děčín s úpravou ceny koeficienty a dle přílohy 21 (CHKO, plyn a poloha).

2.2.2 Úprava ceny pozemku

Výhodnost polohy pozemku na území obce ve městech dle odst. 1 písm. g), i) (-40% až +165%)	-20%
Omezení užívání pozemku:	
chráněná krajinná oblast (až -3%)	-3%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	5%

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

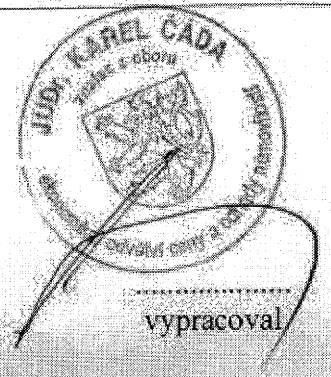
Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	500,-
Po započtení -20,00% přír. a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	400,-
Po započtení 2,00% dalších přírážek a srážek	= Kč	408,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1310
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.8560
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.613,70
Cena za celou výměru 564,00 m ²	= Kč	910.124,26
Započtení spoluhl. podílu 429/30324	= Kč	12.875,72
Stavební pozemek p.č.832/21 SP 429/30324	Cena celkem Kč	12.876,-

3. REKAPITULACE

1) Byty v domech vícebytových BJ č.388/10	Kč	605.387,-
2) Stavební pozemek p.č.832/21 SP 429/30324	Kč	12.876,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	618.263,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	618.260,-

Slovy: Šestsetosmnácttisícdvěstěšedesát Kč

V Děčíně, dne 30.listopadu 2013



4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 22.9.1982, č.j. Spr. 3851/82, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3206-80-2013.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

JUDr. Karel Čáda

software PC System Olomouc

Informace o jednotce

Číslo jednotky	388/10
V budově:	č.p. 388, č.p. 389
Katastrální území:	Boletice nad Labem (607189)
Číslo LV:	1527
Typ jednotky:	byt nebo nebytový prostor
Způsob využití:	byt
Podíl jednotky na společných částech domu:	429/30324

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Haková Jana	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

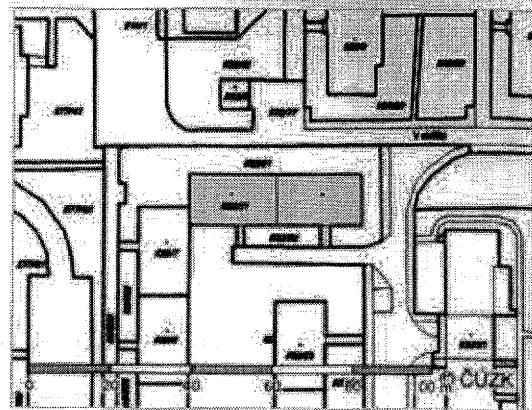
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.11.2013 07:26:53.

Informace o parcele

Parcelní číslo:	832/21
Obec:	Děčín 156233517
Katastrální území:	Boletice nad Labem 16071691
Číslo LV:	1127
Výměra [m ²]:	564
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 388 389



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Běloch Jiří	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	747/30324
Brůža Pavel	Práce 78/19, Děčín V-Rozbělesy, 40502 Děčín	143/10108
SJM Bulva Miloš a Bulvová Martina	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	750/30324
Dragoun Stanislav	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	249/10108
Froldová Danuše	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	429/30324
Haková Jana	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	429/30324
Hvojníková Petra	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	750/30324
Kozminkyh Veronika	Dukelských hrdinů 388, 40711 Žlutice	747/30324
SJM Mach Jiří a Machová Květoslava		747/30324
Mach Jiří	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice Nad Labem, 40711 Děčín	
Machová Květoslava	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	
SJM Málek Stanislav a Málková Olga	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	750/30324
Mujabašić Sinan	č.p. 123, 40717 Hřensko	125/5054
Pomichálková Hana	V Sídlišti 389, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	249/10108
Pondělík Petr	V Sídlišti 389, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	747/30324
SJM Procházka Václav a Procházková Helena	V Sídlišti 389, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	143/10108
Slezák Karel	V Sídlišti 389, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	125/5054
Smejkalová Zuzana	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	429/30324
Sochorová Nikol	Trojanova 337/9, Nové Město, 12000 Praha	143/10108
STAVEBNÍ BYTOVÉ DRŮŽSTVO DĚČÍN	Zelená 382/40, Děčín III-Staré Město, 40502 Děčín	829/1444
Šrnálková Jana	Německy 41, 41765 Ohnič	143/10108
Volfová Božena	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	311/10108
SJM Znojemský Vladimír a Znojemská Jaroslava		747/30324
Znojemský Vladimír	V Sídlišti 388, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 40711 Děčín	
Znojemská Jaroslava	Děčín XXXV-Lesná 5, 40502 Děčín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.

Jiné zápisy

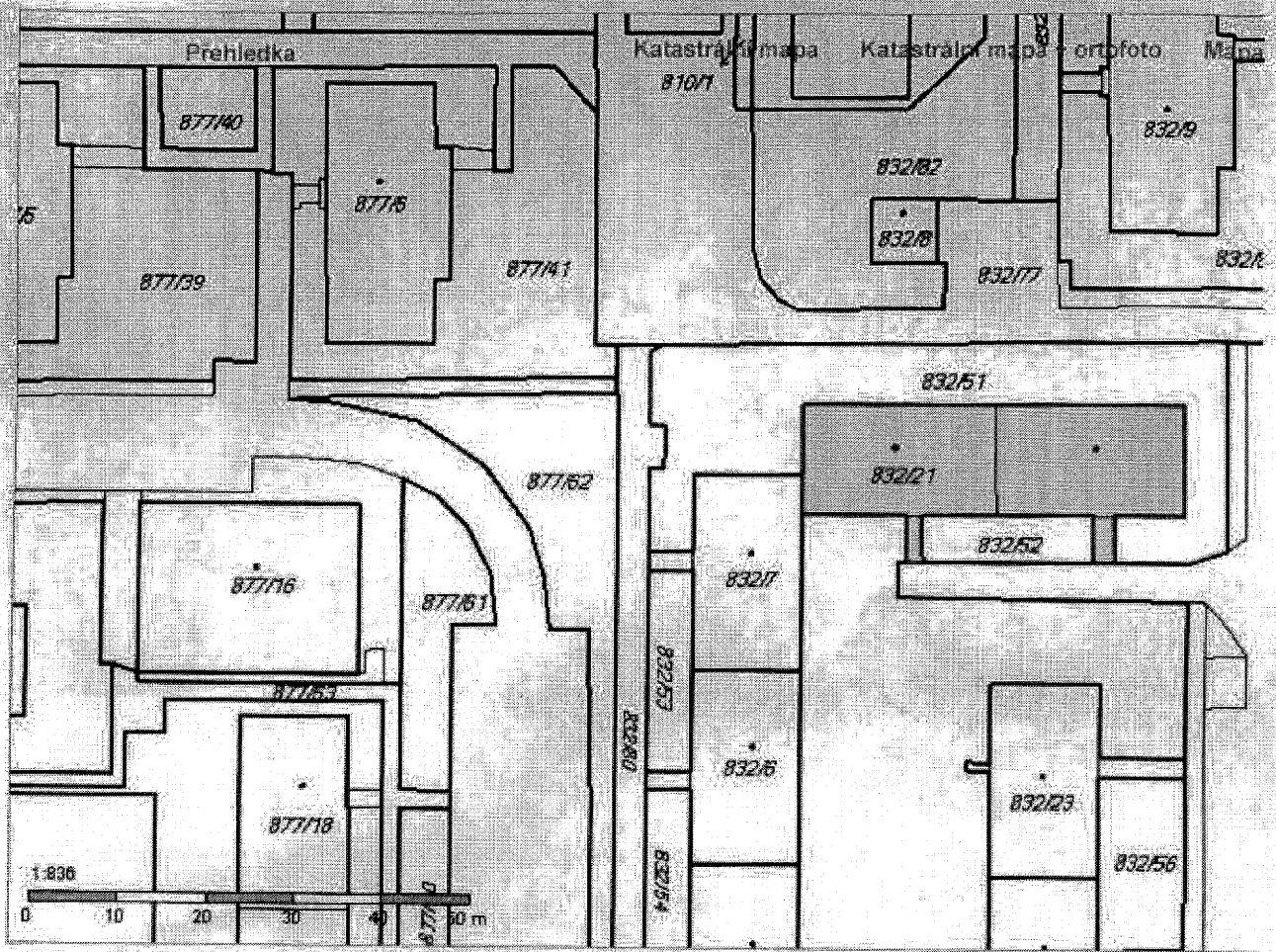
Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek.

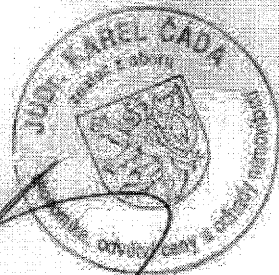
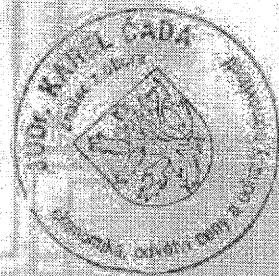
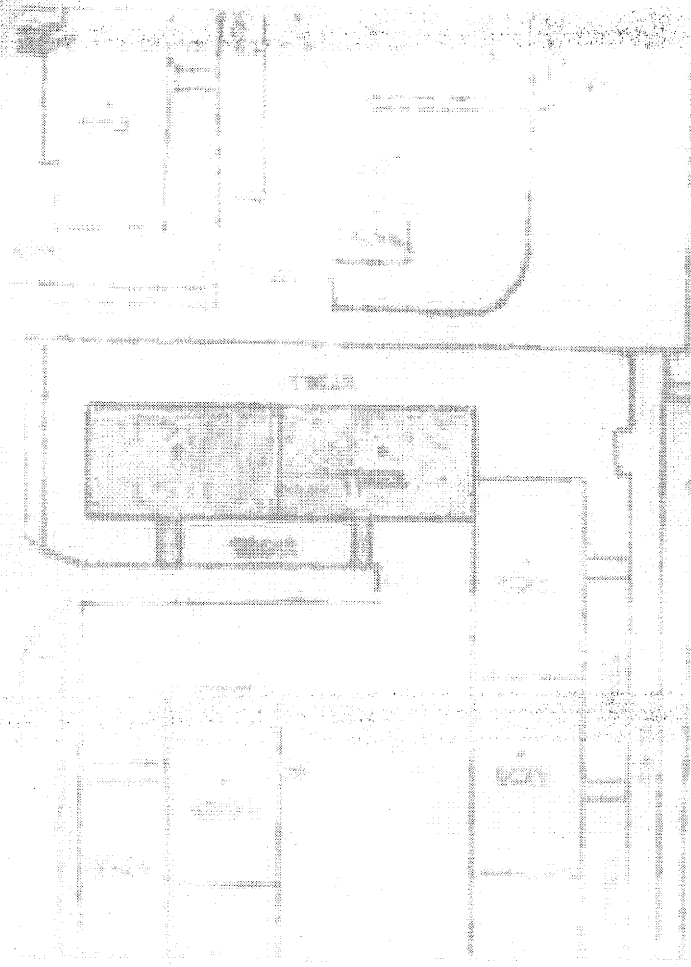
Změna číslování parcel

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitosti ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 29.11.2013 07:26:53.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



...
 ...
 ...
 ...
 ...