

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 746-34/17

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 554/84 obsažené v bytovém domě čp. 551 až 556 včetně příslušenství, podílu na společných částech domu a na pozemkové parcele parc. č. 4471/1, k.ú. Jindřichův Hradec, obec a okres Jindřichův Hradec

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Prekopová Viera, nar. 27. 11. 1964, bytem sídliště Vajgar 554, 377 01 Jindřichův Hradec

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 17. 8. 2017 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 6 včetně titulního listu, 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 6. 9. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 554/84 obsažené v bytovém domě čp. 551 až 556 včetně příslušenství, podílu na společných částech domu a na pozemkové parcele parc. č. 4471/1, k.ú. Jindřichův Hradec, obec a okres Jindřichův Hradec

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č. 554/84
Adresa předmětu ocenění:	sídliště Vajgar 554 377 01 Jindřichův Hradec III
LV:	8943
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Jindřichův Hradec
Katastrální území:	Jindřichův Hradec
Počet obyvatel:	21 551

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17. 8. 2017 za přítomnosti vlastníka bytové jednotky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec ze dne 1.5.2017, pro k.ú. Jindřichův Hradec, LV - 8943
- kopie katastrální mapy k.ú. Jindřichův Hradec, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- kupní smlouva na bytovou jednotku ze dne 22. 4. 2008
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- výpočet koeficientu vybavenosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník jednotky a podílu na společných částech domu a pozemku: Viera Prekopová, sídliště Vajgar 554, 377 01 Jindřichův Hradec, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě. Bytový dům byl postaven v osmdesátých letech minulého století. Jde o výstavbu panelového bytového domu s plochým zastřešením, jedním technickým a osmi bytovými podlažími. Dům obsahuje šest vchodů se samostatnými

popisnými čísly, pozemek zastavěné plochy je jeden pro celý dům. Objekt je situován na sídlišti Vajgar, část Jindřichův Hradec III nedaleko rybníka Vajgar. Obytný dům čp. 551 až 556 byl revitalizován. Pozemek pč. 4417/1 se nachází pod zastavěnou plochou domu.

Současný vlastník paní Prekopová Viera je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost nabyta za základě Smlouvy kupní ze dne 22.4.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 29.9.2008, V-3059/2008-303. V bytové jednotce vlastník bydlí.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 84 je součástí bytového domu čp. 551, 552, 553, 554, 555 a 556, umístěného na sídlišti Vajgar, Jindřichův Hradec III. Sídlíště leží jihovýchodně od rybníka Vajgar, v okolí je plavecký bazén s aquaparkem, fotbalový stadión, základní a mateřská škola, obchod, pošta, dětské hřiště, poblíž je i nemocnice.

Dům má jedno technické podlaží a osm podlaží bytových, na každém podlaží jsou umístěny tři bytové jednotky. Dům je napojen na všechny veřejné inženýrské sítě. Dům je přístupný přímo z ulice, parkování vozidel je zajištěno před domem nebo v jeho okolí. Zastřešení domu je ploché. Dům je železobetonový panel, schodiště dvouramenné železobetonové. Dům byl postaven v osmdesátých letech, před cca 10 roky byl dům revitalizován.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

Bytová jednotka č. 554/84

Bytová jednotka 2+1 o celkové ploše 66,63 m² je umístěna ve 4. nadzemním podlaží. V roce 2008 byla jednotka částečně rekonstruována - vyměněna okna za plastová, v pokojích byla položena laminátová plovoucí podlaha, provedeny omítky. V kuchyni je podlaha rovněž plovoucí, ale původní. Bytová jednotka má původní prefabrikované jádro sociálního zařízení - průchozí koupelnu s WC z předsíně do kuchyně. V koupelně byl nalepen keramický obklad a položena dlažba, je zde pouze vana bez umývadla. WC je bez obkladu s plovoucí podlahovou krytinou. V kuchyni byl demontován původní plynový sporák, je zde nezabudovaný dvouvařič se sklokeramickou deskou, bez digestoře. Vytápění ústřední, teplá voda z centrálního zdroje. Byt nemá lodžii ani balkon, má šatní prostor a sklepní kóji umístěnou v technickém podlaží.

Bytová jednotka sestává:

- kuchyně	12,44 m ²
- pokoj	20,44 m ²
- pokoj	20,44 m ²
- koupelna a WC	4,13 m ²
- předsíň	5,72 m ²
- šatna	2,18 m ²
- sklep	1,28 m ²

K bytové jednotce přísluší podíl na společných částech domu a na pozemku o velikosti podílu 1/125.

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V_i</u>
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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,680}$$

Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality Jindřichův Hradec	Plocha m ²	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,85 *)	koef. vybav.	cena obvyklá Kč	cena Kč/m ²	pozn.
sídl. Vajgar	65	1 200 000	1 020 000	1	1 020 000	15 692	původní stav
sídl. Vajgar	59	1 349 900	1 147 415	1	1 147 415	19 448	balkon, zděné jádro
sídl. Vajgar	68	1 550 000	1 317 500	1	1 317 500	19 375	balkon, obložené jádro
sídl. Vajgar	62	1 590 000	1 351 500	1	1 351 500	21 798	rekonstrukce
					průměr	19 078	
Porovnávaná nemovitost							
sídl. Vajgar	66,63				1 199 340	18 000	částečná rekonstrukce, původní jádro

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

Přímo na sídlišti Vajgar jsou nabízeny na trhu s nemovitostmi v současné době čtyři bytové jednotky o velikosti 59 až 68 m². Cena v přepočtu na 1 m² podlahové plochy činí u bytu v původním stavu cca 15 700 Kč, cena zrekonstruovaného bytu v průměru cca 20 200 Kč. S přihlédnutím ke stavu oceňované jednotky - částečných modernizačních úpravách (jednotka s původním sociálním jádrem, nová podlaha ve dvou obytných místnostech, plastová okna) je navržena cena 1 m² podlahové plochy ve výši 18 000 Kč.

Při velikosti bytu 66,63 m² pak **možná reálná hodnota dosažená za nemovitost jako celek (byt + podíl na společných částech domu a pozemku) bude činit po zaokrouhlení**

1 200 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastník jednotky a podílu na společných částech domu a pozemku:
Viera Prekopová, sídliště Vajgar 554, 377 01 Jindřichův Hradec
vlastnictví: výhradní

Obvyklá cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že mimo insolvenčního řízení na dlužníka, je na

majetek LV 8943 - bytovou jednotku č. 554/84 obsaženou v bytovém domě čp. 551 až 556 včetně příslušenství, podílu na společných částech domu a na pozemkové parcele parc. č. 4471/1, k.ú. Jindřichův Hradec, obec a okres Jindřichův Hradec

uvaleno zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské a zahájena exekuce. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé hodnoty nemovitosti.

E. ZÁVĚR

S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem je navržena jako možná dosažitelná cena nemovitosti zapsané na LV 8943, bytové jednotky č. 554/84 obsažené v bytovém domě čp. 551 až 556 včetně příslušenství, podílu na společných částech domu a na pozemkové parcele parc. č. 4471/1, k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka

1 200 000,- Kč

slovy: Jedenmilióndvěstětisíc Kč

V Praze 6. 9. 2017

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro Jihočeský kraj, k.ú. Jindřichův Hradec, LV - 8943
- kopie katastrální mapy k.ú. Jindřichův Hradec, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 746-34/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 746-34/17.