

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1230/179/2016

NEMOVITÁ VĚC: členská práva a povinnosti, právo užívání bytu čb. 074/2915/026 v BD čp. 2915 na pozemku p.č. 5435, vše v k.ú. a obci Varnsdorf, zapsané na LV č. 3927, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Varnsdorf, k.ú. Varnsdorf
Adresa nemovité věci: Čelakovická 2915, 407 47 Varnsdorf

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov

IČ: 13531140

telefon: +420 777 300

e-mail: mdanielis@volny.cz

093

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekučnímu řízení č.j. 131 EX 4922/14-75 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

138 000 Kč

Datum místního šetření: 19.10.2016

Stav ke dni :

19.10.2016

Za přítomnosti: znalec, zástupce družstva a exekutora

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 4.11.2016

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

1. družstevního podílu povinného v družstvu: **Stavební bytové družstvo ob.an. Pr.kopník "**, Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf, I.00041530, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném **Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI,vložka 49** s nimiž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 074/2915/026, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m², ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915
2. práv a závad spojených s uvedeným družstevním podílem.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 obliby.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájmemu).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku, budovy a bytu, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako byt ve stavbě pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek je ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 3927
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 19.10.2016. Povinný Jindřich Kudrfalec, byl vyzván doporučeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka se vrátila s poznámkou, že adresát nemá poštovní schránku. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, od sousedů (správce domu), je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky

5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 4922/14-75
9. Sdělení SBD Průkopník, že se k jednotce váže družstevní podíl ve výši 36 922,- Kč.
10. Povodňová zpráva z www.cap.cz
11. Údaje o realizovaných cenách

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
- Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
- Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
- Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Varnsdorf je město v nejsevernější části České republiky, ve východní části Ústeckého kraje, v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Protéká jím říčka Mandava a je ze tří stran obklopen územím Německa. Leží 32 km východně od Děčína a 34 kilometrů severozápadně od Liberce. Obec s rozšířenou působností Varnsdorf je počtem obyvatel druhým největším městem okresu Děčín, žije zde necelých 16 tisíc obyvatel, výměra katastru města je 26,21 km². Skládá se z místních částí Varnsdorf, Studánka a Světliny 1. díl. Ve Varnsdorfu jsou hraniční přechody do Německa: silniční Varnsdorf-Seifhennersdorf a Varnsdorf-Großschönau, dále přes město vede peážní železnice z Žitavy do Eibau. Dějiny města začínají ve 2. polovině 14. století založením zemědělských dvorů. Varnsdorf se nachází v nejsevernější části České republiky, v Ústeckém kraji, v okrese Děčín, na jihovýchodě Šluknovského výběžku. Průměrná nadmořská výška města je 332 metrů nad mořem. Nejvyššími body území města jsou vrchy Špičák, Valy na katastru Studánky a Hrádek; nejnižším bodem je výtok Mandavy z území České republiky s nadmořskou výškou 310 metrů. Městem na katastru Studánky prochází hlavní evropské rozvodí mezi Severním a Baltským mořem. Územím města protéká říčka Mandava. Dále se zde nachází Varnsdorfský rybník a prameny řeky Křinice, která je odvodňována Labem do Severního moře. Další menší rybníky se nazývají Valčík, Valcha a Kočka. Varnsdorf leží na území Šluknovské pahorkatiny. Varnsdorf se skládá ze tří částí (Studánka, Světliny I. a Varnsdorf) a je dále členěn na 24 urbanistických obvodů a dvě katastrální území: Varnsdorf a Studánka u Rumburku. Katastrální území města Varnsdorf má výměru 26,21 km², z toho 10,85 km² tvoří zemědělská půda, 9,74 km² lesní půda, vodní plochy zabírají 0,31 km², zastavěné plochy zabírají 1,61 km² a ostatní plochy mají výměru 3,71 km². Varnsdorf leží mimo hlavní dopravní cesty. Místní částí Studánka prochází silnice číslo 9 vedoucí z vnitrozemí Čech na hranici s Německem, ve městě jsou dva silniční přechody do Německa. Do samotného Varnsdorfu vedou silnice druhé třídy číslo 264 a 265. Varnsdorfem prochází železniční trať číslo 089 z Rybníště do Liberce. Dále přes Varnsdorf jezdí osobní vlaky, tzv. Mandaubahn z Žitavy do Eibau. Městská autobusová doprava ve Varnsdorfu je tvořena jednou okružní trasou. Zdravotní péči zajišťuje ve Varnsdorfu Nemocnice Varnsdorf, Poliklinika Varnsdorf, soukromé zdravotní středisko HEL&P a řada jednotlivých ordinací. Ve Varnsdorfu je osm mateřských škol, šest základních, zvláštní škola s rozšířenou působností a čtyři střední školy.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba

Celkový popis

Nemovitost BD je situována v jižní okrajové části města Varnsdorf, v okolní zástavbě obdobných BD v blízkosti ŽŠ, SŠ, kostela a lékárny, přístupna z ulice Čelakovická, ze zpevněné komunikace na pozemku p.č. 5436 ve vlastnictví města. Nemovitosti jsou vzdálené cca. 2,1 km od centra města a jeho občanské vybavenosti (úřady, policie, banky, ZŠ, MŠ, SŠ, lékárny, nemocnice, muzeum, hasiči, kino, obchody, restaurace a sportoviště), cca. 450 m od autobusové zastávky. Území je stabilizované, zainvestované, budova je napojena na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci, vytápění dálkové z Velvety. Parkovací možnosti jsou negarantované na nedostatku parkovacích míst v okolí.

Vzhledem k tomu, že znaleci nebyl umožněn přístup do jednotky, nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že byt je běžně užíván v souladu s jeho kolaudací a opotřebení není nad rámec standardního užívání a stáří. Byt se předpokládá se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input checked="" type="checkbox"/> Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input checked="" type="checkbox"/> Stav jednotky neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání jednotky je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Komentář: BD není rozdělen na jednotky dle zákona.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Výše družstevního podílu je ke dni 23.8.2016 dle sdělení vedoucí oddělení členského úseku, paní Evy Drchotové, ve výši 36 922,- Kč.*

Vlastnické právo

"Stavební bytové družstvo občanů Průkopník", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Změna výměr obnovou operátu

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.11.2016 06:00:02.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že byt užívá povinný.*

OCENĚNÍ

Výpočet věcné hodnoty stavby

Družstevní jednotka čb. 074/2915/026

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 302 o velikosti 1+0 (ze společné chodby vstup do více bytů), situovaná ve 3. NP, vzhledem k neumožnění prohlídky se byt předpokládá se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením. Parkování je negarantované, možné na nedostatku parkovacích míst v bezprostřední blízkosti stavby BD.

Vybavení :

Vana nebo sprchový kout, umyvadlo, WC mísa, vodovodní baterie 2x, listovní schránka, zvonek, domácí telefon, topná tělesa.

Součástmi bytu jsou:

Nenosné příčky uvnitř jednotky, vnitřní i vstupní dveře, okna, podlahová krytina, vnitřní elektroinstalace, vnitřní rozvody elektřiny, vody, odvody odpadních vod, bytové pojistky umístěné v hlavním domovním rozvaděči. Mezi součásti jednotky nepatří stoupací vedení vody, odpadních vod, včetně uzavíracích ventilů.

Konstr. řešení, st.tech.stav:

Budova je panelová, samostatně stojící s jedním vchodem a čp, bez výtahu, se 4 nadzemními podlažními a suterénem, zastřešená plochou střechou s asfaltovou krytinou. Stavba BD není rozdělena na bytové jednotky, nemá vymezené společné prostory prohlášením vlastníka, v suterénu se nacházejí sklepy. Budova byla postavena v rámci výstavby sídliště, cca. v letech 1980, jako obytný dům a od té doby užívána. Stavba je panelová, postavená na betonových základech s izolací, se zateplenou fasádou, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je sedlová s krytinou z kombinovanou (převážně asfaltovou), klempířské konstrukce z pozinkového plechu, okna plastová izolační. Stavba BD je ve velmi dobrém technickém stavu po kompletní revitalizaci.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do bytu nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že je byt běžně užíván v souladu s jeho kolaudací a opotřebení není nad rámec standardního užívání a stáří. BJ je s plastovými okny a předpokládá se se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
obytná plocha	Obytné prostory	27,50 m ²	1,00	27,50 m ²
Celková podlahová plocha		27,50 m²		27,50 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]	27,50	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	22 609	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	621 748	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	36	
Další životnost	roků	64	
Opotřebení	%	24,50	
Věcná hodnota (VH)	Kč	469 420	

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná jednotka					
Lokalita / Popis					
Varnsdorf					
BJ v předpokládaném původním stavu					
Typ stavby	Užitná plocha	Podlaží	Dispozice	Celková cena	Jednotková cena
BD ve velmi dobrém technickém stavu po revitalizaci	27,50 m ²	3	1+0	137 500 Kč	4 763 Kč/m ²

Popis oceňované nemovité věci

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– BJ o velikosti 1+0 v družstevním vlastnictví, v původním stavu, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v panelovém BD ve velmi dobrém technickém stavu, po revitalizaci, situovaném v lokalitě sídlištní zástavby s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností.

Srovnatelné jednotky

Název: BJ 1+kk 24 m2

BJ o dispozici 1+kk a celkové ploše 24 m2, který se nachází v okrajové části města Varnsdorf. Byt je umístěn v prvním nadzemním podlaží zatepleného panelového domu.

Lokalita: Varnsdorf, okres Děčín

Zdroj: www.sreality.cz



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
	24,00 m ²	189 000 Kč	7 875 Kč/m ²
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,85	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,97	
K5 Celkový stav		0,97	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		Kč	Kč/m²
		0,80	6 298

Název: BJ 1+kk 38 m2

byt 1+1 ve 2NP bez výtahu, byt je v původním stavu- umakartové jádro. Podlahy betonové, okna plastová, topení ústřední dálkové. K bytu je lodžie + sklepní koje. Při vstupu do bytu je chodbička, vpravo vchod do koupelny a na wc, rovně kuchyň, a vlevo vchod do pokoje, kde je i lodžie.

Parkování před domem, veškerá občanská vybavenost

Lokalita: Varnsdorf, Žitavská

Zdroj: www.sreality.cz



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
	38,00 m ²	195 000 Kč	5 132 Kč/m ²
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,85	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,97	
K4 Provedení a vybavení		1,03	
K5 Celkový stav		0,98	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		Kč	Kč/m²
		0,83	4 271

Název: BJ 1+kk 32 m2

Byt 1+kk - garsoniéra ve Varnsdorfu - Žitavská. Byt se nachází v panelovém domě po rekonstrukci včetně zateplení montáží plastových oken.

Lokalita: Varnsdorf, Žitavská

Zdroj: www.sreality.cz



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
	32,00 m ²	140 000 Kč	4 375 Kč/m ²
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,85	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,97	
K4 Provedení a vybavení		0,98	
K5 Celkový stav		0,96	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		Kč	Kč/m²
		0,78	3 394

Název: BJ 1+kk 27 m2

1+kk o velikosti 27 m2 ve 3. NP zatepleného panelového domu v ulici Palackého Varnsdorf. Vybavení bytu: plastová okna, kuchyňská linka. Koupelna je osazena sprchovou vanou s umyvadlem a WC.

Lokalita: Varnsdorf, Palackého

Zdroj: www.sreality.cz



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
	27,00 m ²	170 000 Kč	6 296 Kč/m ²
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,85	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,97	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		0,98	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		Kč	Kč/m²
		0,81	5 087

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 3 000 - 7 000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem ve výši 5000,-Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty jednotky:	
Minimální jednotková cena porovnávaných jednotek	3 394 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných jednotek	4 763 Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných jednotek	6 298 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované jednotky	5 000 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	27,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota jednotky	137 500 Kč

Popis: BJ v předpokládaném původním stavu

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	137 500 Kč
Věcná hodnota	469 420 Kč

Obvyklá cena

138 000 Kč

slovy: Jednostřicetosttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **BJ o velikosti 1+0 v družstevním vlastnictví, v předpokládaném původním stavu, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v panelovém BD v jeho 3. NP bez výťahu, v dobrém technickém stavu, po revitalizaci, situovaném v lokalitě sídlištní zástavby s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obslužností**, v dané lokalitě je poptávka výrazně nižší než nabídka.

V tomto případě jsou k dispozici bezpečné údaje o ceně za postoupení členských práv a povinností k užívání družstevního bytu, vycházíme analogicky ze zjištěných cen převodů práv k bytům v družstevním vlastnictví a upravených cen do vlastnictví.

V tomto případě rovněž předpokládáme, na základě informací z SBD Průkopník, že se k jednotce váže družstevní podíl ve výši 36 922,- Kč.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 137 500,- Kč

Návrh hodnoty členských práv a povinností - právo užívání bytu, družstevního bytu č.b. 074/2915/026, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m², ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915 :

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. členských práv a povinností povinné | 138 000,-Kč |
| 2. práv a závad s nemovitostmi spojených | (nesplacený vklad) nezohledněno |

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu členských práv a povinnosti, práva užívání družstevního bytu čb. 074/2915/026 v BD čp. 2915 na pozemku p.č. 5435, vše v k.ú. a obci Varnsdorf , zapsané na LV č. 3927, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk ; bez zohlednění práv a závad:**

**ve výši
138 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).
V Trutnově 4.11.2016

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: +420 777 300 093
e-mail: mdanielis@volny.cz

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1230/179/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 179.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka + doručka	1
Vyjádření z bytového družstva	0
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5434
Obec:	Varnsdorf [562882]
Katastrální území:	Varnsdorf [776971]
Číslo LV:	3927
Výměra [m ²]:	612
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Varnsdorf [407828]; č. p. 2915; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 5434
Stavební objekt:	č. p. 2915
Ulice:	Čelakovická
Adresní místa:	Čelakovická č. p. 2915

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
" Stavební bytové družstvo občanů Průkopník ", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

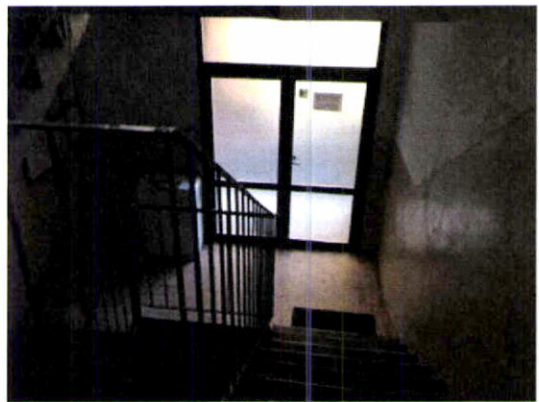
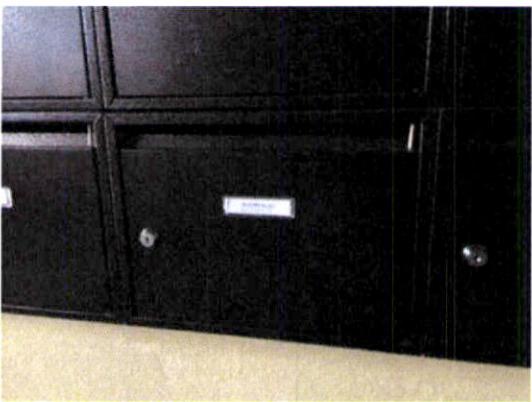
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

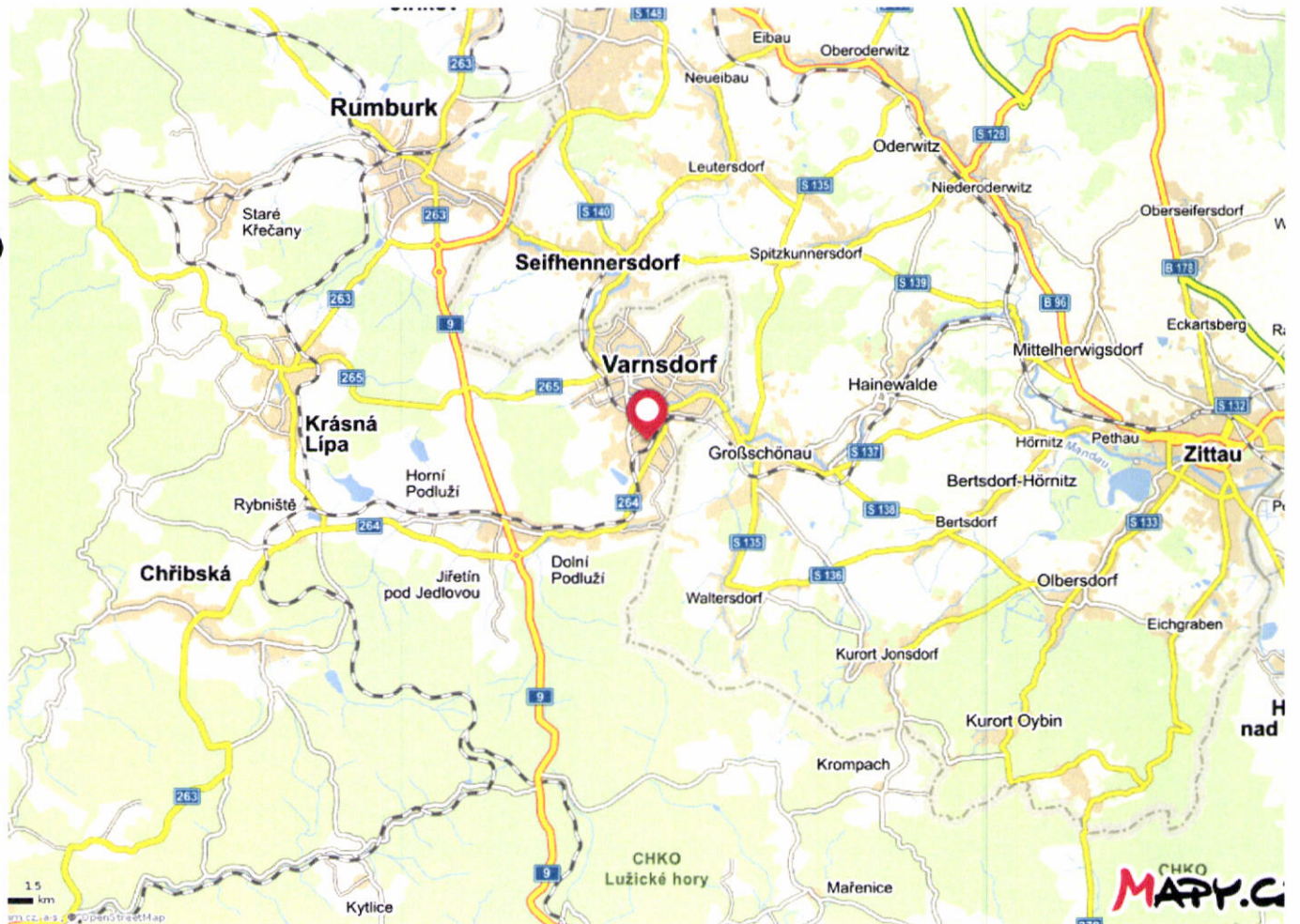
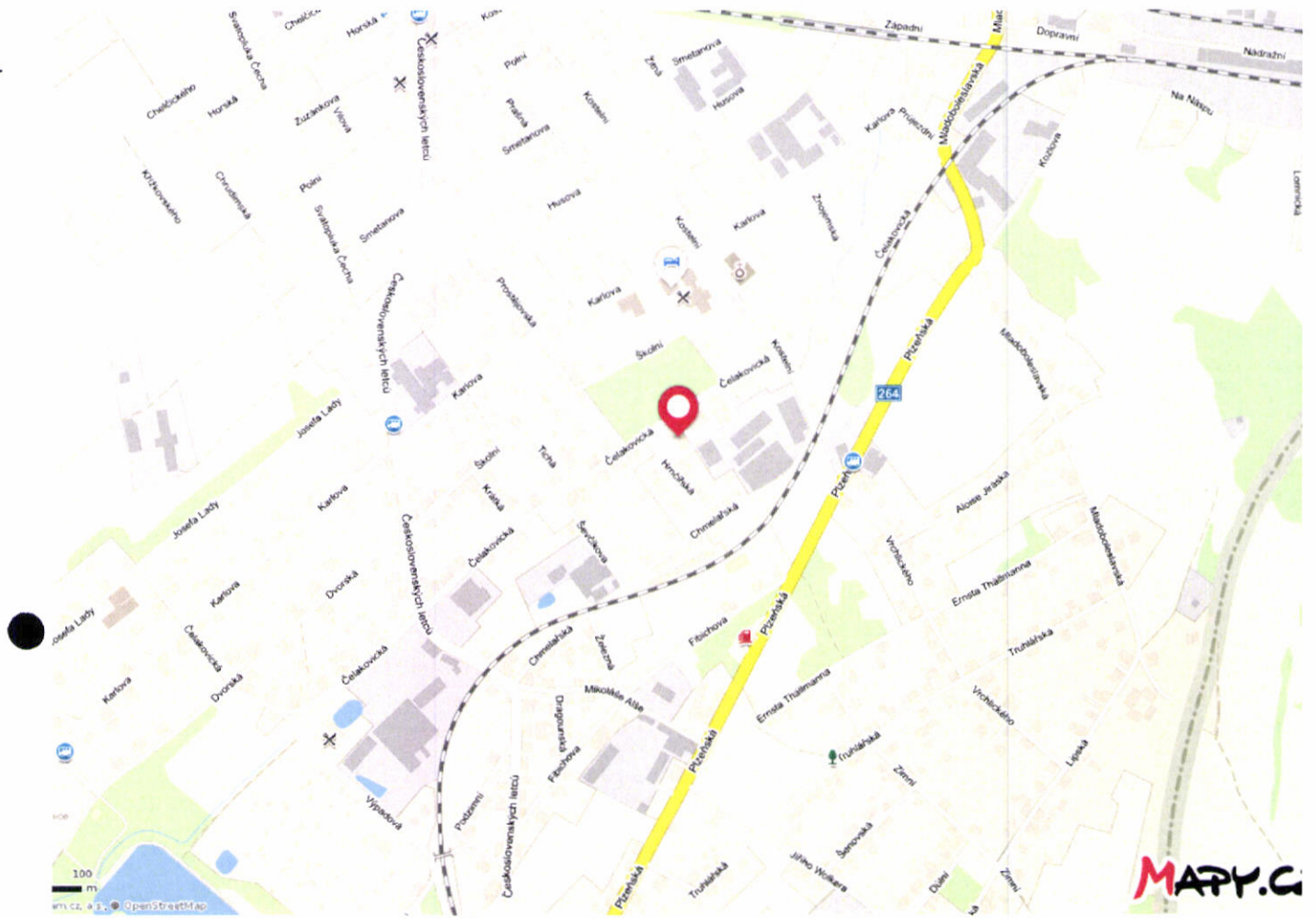
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.10.2016 15:00:00.

Snímek katastrální mapy









Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Štefánikova 454
407 47 Varnsdorf
IČ: 00 04 15 30
DIČ: CZ 00 04 15 30
Číslo v OR: oddíl Dr XXVI, vložka 49
e-mail: info@sbdoprukopnik.cz

Exekutorský úřad Liberec
Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
460 01 Liberec I

Váš dopis značky / ze dne	Naše značka	Vyřizuje / linka	Varnsdorf dne
131 EX 4922/14-61,62		412 371 454	23. srpna 2016


Poskytnutí součinnosti – Jindřich Kudrfalec

Sdělujeme, že Jindřich Kudrfalec, r.č. [REDACTED] má uhrazen celý vklad k družstevnímu bytu č. 074/2915/026 (1+0), jehož je i nájemcem, je členem družstva od 01.01.2004 a výše družstevního podílu je 36.622,- Kč a 300,- Kč základní členský vklad, tj. celková výše vypořádacího podílu dle stanov družstva čl. 25 činí 36.922,- Kč. Byt se nachází ve Varnsdorfu, ul. Čelakovická 2915, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m². Váš exekuční příkaz č.j. 131 EX 4922/14-61 je evidován jako první a jediný. Stanovy našeho družstva máme zveřejněné na našich webových stránkách www.sbdoprukopnik.cz.

Za SBDO Průkopník Varnsdorf:

Eva Drchotová

vedoucí členského úseku


Stavební bytové družstvo občanů
PRŮKOPNÍK
Štefánikova ul. č. 454
poštovní schránka 10
407 47 VARNSDORF



Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Štefánikova 454
407 47 Varnsdorf
IČ: 00 04 15 30
DIČ: CZ 00 04 15 30
Číslo v OR: oddíl Dr XXVI, vložka 49
e-mail: info@sbdoprukopnik.cz

Exekutorský úřad Liberec
Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
460 01 Liberec I

Váš dopis značky / ze dne	Naše značka	Vyřizuje / linka	Varnsdorf dne
131 EX 4922/14-53		412 371 454	19. srpna 2016


Poskytnutí součinnosti – Jindřich Kudrfalec

Sdělujeme, že Jindřich Kudrfalec, r.č. [REDACTED] je členem družstva, vlastníkem družstevního podílu k bytu č. 074/2915/026 (1+0) ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915.

Družstevní podíl k bytu činí 36.622,- Kč + 300,- Kč základní členský vklad, tj. celkem : 36.922,- Kč.

Za SBDO Průkopník Varnsdorf:

Eva Drchotová
vedoucí členského úseku


Stavební bytové družstvo občanů
PRŮKOPNÍK
Štefánikova ul. č. 454
poštovní schránka 10
407 47 VARNSDORF



Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Stavební bytové družstvo občanů Průkopník

Štefánikova 454
407 47 Varnsdorf
IČ: 00 04 15 30
DIČ: CZ 00 04 15 30
Číslo v OR: oddíl Dr XXVI, vložka 49
e-mail: info@sbdoprukopnik.cz

Exekutorský úřad Liberec
Mgr. Petr Polanský
Voroněžská 144/20
460 01 Liberec I

Váš dopis značky / ze dne	Naše značka	Vyřizuje / linka	Varnsdorf dne
131 EX 4922/14-53		412 371 454	17. srpna 2016


Poskytnutí součinnosti – Jindřich Kudrfalec

Sdělujeme, že Jindřich Kudrfalec, r.č. [REDACTED] je členem družstva, vlastníkem družstevního podílu k bytu č. 074/2915/026 (1+0) ve Varnsdorfu, Čelakovická 2915.

Družstevní podíl k bytu činí 36.622,- Kč + 300,- Kč základní členský vklad, tj. celkem : 36.922,- Kč.

Za SBDO Průkopník Varnsdorf:

Eva Drchotová
vedoucí členského úseku


Stavební bytové družstvo občanů
PRŮKOPNÍK
Štefánikova ul. č. 454
poštovní schránka 10
407 47 VARNSDORF

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

JINDŘICH KUDRFALEC, Čelakovická 2915, 40747, Varnsdorf, r.č.581015/0192

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, 11407, Praha 1, IČ 45317054, zast. Mgr. Lenka Heřmánková, advokát, Jankovcova 1518/2, 17000, Praha 7, Holešovice

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský

Usnesením číslo jednací **131 EX 4922/14-75 ze dne 16.9.2016** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

Stanovit obvyklou cenu:

1) Družstevního podílu povinného v družstvu: **Stavební bytové družstvo občanů Průkopník ", Štefánikova 454, 40747 Varnsdorf, IČ 00041530, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 49** s nímž je spojeno právo nájmu družstevního bytu č. 074/2915/026, ve 3. NP, velikost bytu (1+0) s celkovou plochou 27,50 m², ve Varnsdorfu, Čelakovická čp. 2915

2) Práv a závad spojených s uvedeným družstevním podílem.

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

19.10.2016 od 13:00 hodin

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby BD čp. 2915

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 12.10.2016

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:

Stanislava Kordová, DiS.

