

Jaroslav HANZA-soudní znalece z oboru ceny a odhady
nemovitostí, stavby a pozemky, 415 01 Teplice
Sptihněvova 2072/8, tel. 602462343
e-mail: jaroslav.hanza@atlas.cz

Znalecký posudek č.3516/24/11

O ceně nemovitosti bytu č.225/3 ve vícebytovém domě čp.225 včetně
vlastnického podílu (761/4568) na společných částech domu
a pozemcích parcelách č.261/1, 261/2 a 372/1 vše katastrální
území a obec Ostřežím okres Pardubice.

Objednavatel posudku: CZ Dražby a.s. Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku: stanovení ceny nemovitostí pro účely
veřejné dražby (nedobrovolné)

Posudek obsahuje 8 stran textu, včetně titulního listu
a předává se ve dvojím vyhotovení

V Teplicích dne: 20.3.2011

razítko:

podpis:



A.SITUACE

1.Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.3.2011 za spoluúčasti vlastníka a k žádosti objednavatele posudku.

2.Podklady pro vypracování posudku:

- zákon č.151/1997 Sb.
- vyhláška č.364/2010 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č.779 pro katastrální území a obec Ostřetín.okres Pardubice
- kopie katastrální mapy
- prohlídka a zaměření nemovitosti ze dne 18.3.2011

B.NÁLEZ

1.Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výše uvedených podkladů je vlastníkem oceňované nemovitosti:

SJM Štandera Vladimír a Štanderová Zdečka, Ostřetín čp.225

Oceňovanou nemovitostí je byt č.225/3 ve vícebytovém domě včetně vlastnického podílu (761/4569) na společných částech domu čp.225 a pozemcích stavební parcele č.261/1(zastavěná plocha a nádvoří) st.parcele č.261/2(zastavěná plocha a nádvoří) a parcele č.372/1 (zahrada)vše katastrální území a obec Ostřetín.okres Pardubice.

2.Dokumentace stavby a skutečnost:

Objednavatel posudku nepředložil dokumentaci k oceňované nemovitosti.

Podle provedené prohlídky a předložených podkladů jde o volně stojící vícebytový zděný dům, podsklepený s přízemím a I.pátrem sedlovou střechou. V domě je šest bytových jednotek. Oceňovaný byt je v I.NP.(přízemí) domu o velikosti (2+1) s příslušenstvím. Vybavení bytu - plynový kombinovaný kotel, kuchyňská linka, sporák, topná tělesa, vana, umyvadlo, záchod splachovací, vestavěná skříň. Dům čp.225 byl kolaudován v roce 1976 t.j. stáří k roku ocenění 35 roků. Při prohlídce byla zjištěna velmi zanedbaná údržba bytu (otlučený keramický obklad v koupelně, nedostatečný úklid)

Výměry pro ocenění: podlahová plocha

Kuchyň	18.30m ²
Pokoj	14.70m ²
Pokoj	19.00m ²
Předsíň	5.50m ²
Spíž	1.50m ²
Koupelna	3.80m ²
W.C	0.90m ²
Sálcep 13,40 x 0,8 =	10.72m ²
Balkon 1,70 x 0,17 =	0.26m ²

celkem podlahová plocha 74.68m²

Součástí nemovitosti:

- byt č.225/3
- stavební pozemky
- zahrada

C.POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Oceněno ke dni: 20.3.2011

List vlastnictví 779

1. Byt ve vícebytovém domě čp.225

1.1 Nález

Ostřetín, okr. Pardubice

1.2 Výměry podlahové plochy

část	Výměra
	74,68 m ²

1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti:	2011 - 1976 = 35 r.
Stavba po celk.rekonstrukci:	ne
Kraj:	Pardubický
Oblast/obec/kategorie:	do 2000 obyv.

1.4 Výpočet indexu cenového porovnání

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
1 Situace na trhu poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
2 Vlastnictví nemovitosti stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,00
3 Vliv právních vztahů bez vlivu	II.	0,00

$$\text{Index trhu} = 1 - 0,05 = 0,950$$

1 Význam obce bez většího významu	I.	0,00
2 Poloha nemovitosti centrální území obce	III.	0,01
3 Okolní zástavba a životní prostředí objekty pro bydlení	II.	0,00
4 Obchod, služby, kultura v okolí pouze obchod se základním sortimentem	II.	0,00
5 Školství a sport v obci základní škola	II.	0,00
6 Lékařnické zařízení v obci pouze ordinace praktického lékaře	II.	0,00
7 veřejná doprava všechné dopravní spojení	II.	0,00
8 bezproblémové okolí	II.	0,00
9 Bezpečnost v obci a okolí vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,06
10 Vlivy v okolí s vlivem na cenu bez vlivu	III.	0,00

11 Vlivy neuvedené bez dalších vlivů	II.	0,00
---	-----	------

Index polohy = $1 - 0,05 = 0,950$

1 Typ stavby budova zděná nebo monolitická konstr. vyzdívaná	IV.	0,10
2 Společné části domu kólarňa, kočárkárňa, dílna, prádelňa, sušárňa, sklad	II.	0,00
3 Příslušenství domu bez dopadu na cenu bytu	II.	0,00
4 Umístění bytu v domě ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00
5 Orientace obytných místností ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00
6 Základní příslušenství bytu příslušenství úplně - standardní provedení	III.	0,00
7 Další vybavení a užívané prostory standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0,00
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 dřevěnou (předpoklad provedení menších stavebních úprav) Koeficient s pro kategorií C činí 0,8	III.	0,85

Index konstrukce a vybavení = $(1 + 0,10) \times 0,85 \times 0,8 = 0,748$

Index cenového porovnání I = $0,950 \times 0,950 \times 0,748 = 0,675$

1.5 Ocenění (§ 25)

Index. průměrná cena IPR (příloha č. 19) 14.710,00 Kč/m²
Index cenového porovnání $\times 0,675$

Cena upravená CU 9.929,25 Kč/m²
Výměra podlahové plochy $\times 74,68 \text{ m}^2$

Zjištěná cena - byt ve vícebytovém d **741.516,39 Kč**

2. Stavební pozemky

2.1 Ocenění (§ 28 odst. 2)

území: Ostřetín, 957 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet: $(35 + (\min.1.000 - 1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
Parcela 1 (zast.plo.)	188 m ²	35,00	6.580,00 Kč
Parcela 2 (zast.plo.)	237 m ²	35,00	8.295,00 Kč
Základní cena celkem			14.875,00 Kč

Základní ceny (příloha č. 21):

2.11 Možnost napojení na plynovod	10 %	1.487,50 Kč
Základní cena upravená		16.362,50 Kč
Koeficient K_1 (příloha č. 38, CZ-CC 1122)		x 2,154
Prodejnost K_p (příloha č. 39, PA do 1tis, sl.7)		x 0,751
Zjištěná cena - stavební pozemky		26.468,86 Kč
Vlastnický podíl 761/4568		4.409,55 Kč

3. Zahrada

3.1 Ocenění (§ 28 odst. 5)

Obec: Ostřetín, 957 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet: $(35 + (\min(1.000 - 1.000) \times 0.007414)) \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
372/1 (zahrada)	420 m ²	35,00	14.700,00 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
2.11 Možnost napojení na plynovod	10 %		1.470,00 Kč
Základní cena upravená			16.170,00 Kč
Koeficient K_1 (příloha č. 38, CZ-CC 1122)			x 2,154
Prodejnost K_p (příloha č. 39, PA do 1tis, sl.7)			x 0,751
Cena dle § 28 odst. 2			26.157,47 Kč
Koeficient dle § 28 odst. 5			x 0,40
Zjištěná cena - zahrada			10.462,99 Kč
Vlastnický podíl 761/4568			1.743,07 Kč

4. Rekapitulace

1. Byt ve vícebytovém domě čp.225	741.516,39 Kč
2. Stavební pozemky	4.409,55 Kč
3. Zahrada	1.743,07 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	747.670,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 747.670,00 Kč

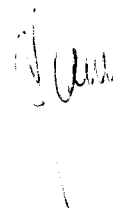
Slovy: =**Sedmsetčtyřicetšedmtisícšestsetšedmdesátkorunčeských**=

Obvyklá cena nemovitosti je podle názoru znalce shodná s cenou zjištěnou tímto znaleckým posudkem.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 29.9.1978 pod č.jedn. Spr.2524/78 z oboru ekonomika,odvětví ceny a odhady speciálně nemovitostí.Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod číslem pod kterým byl vypracován.

V Teplicích dne: 20.3.2011



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2011 14:59:25

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Adresa: CZ0532 Pardubice

Obec: 575445 Ostřetín

Parcelní číslo: 716332 Ostřetín

List vlastnictví: 779

V katastr. uzemí jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Právní vztahy: právní oprávněný Identifikátor Podíl

M. Štandera Vladimír a Štanderová Zdeňka, Ostřetín 225, 590309/0094
534 01 Holice v Čechách 605510/0348

Právní vztahy: společné jmění manželů

Právní vztahy: právní vztahy

Právní vztahy: právní vztahy

Právní vztahy: Způsob využití Způsob ochrany Podíl na společných částech domu a pozemku

III B byt 761/4568

Budova Ostřetín, č.p. 225, LV 764, bydlení

na parcele St. 261/1

St. 261/2

Parcely St. 261/1	zastavěná plocha a nádvoří	188m2
St. 261/2	zastavěná plocha a nádvoří	237m2
372/1	zahrada	420m2

Právní vztahy: práva - Bez zápisu

Právní vztahy: zřízení vlastnického práva

Právní vztahy: práva

Právní vztahy: práva pro

Povinnost k

Základní právo smluvní

pohledávka dle Smlouvy o úvěru č. 641/2009 ve výši 100 000,- Kč a veškeré budoucí pohledávky, a to smluvní pokuty vyplývající z čl. III. Smlouvy, které vzniknou od uzavření této smlouvy do 31.12.2039 a do celkové výše 100 000,- Kč. přísluší spoluvlastnický podíl ve výši 761/4568 k pozemkům stp. 261/1 a 261/2 a pp. 372/1

PRÁVNÍ VZTAHY - STAR spol. s r.o. Jednotka: 225/3 V-6924/2009-606
Replice Nakladní 1060, Trnovany,
415 01 Replice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.07.2009.

V-6924/2009-606

Právní vztahy - Bez zápisu

Právní vztahy: práva a jiné podklady zápisu

Základní právo smlouva V12 2144/2001 ze dne 18.10.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 18.10.2000 k p.p.372/1.

POLVZ:50/2001 Z-10300050/2001-606

Štandera Vladimír a Štanderová Zdeňka, Ostřetín 225, 534 01 RČ/IČO: 590309/0094
Holic v Čechách 605510/0348

Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 2144/2001 ze dne 18.10.2000, právní účinky vkladu vznikly dnem 18.10.2000

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2011 14:59:25

Adresa: CZ0532 Pardubice

Obec: 575445 Ostřetín

Adresa: 716332 Ostřetín

List vlastnictví: 779

V katastr. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

POLVZ:50/2001

Z-10300050/2001-606

Štandera Vladimír a Štanderová Zdeňka, Ostřetín 225, 534 01
Bolice v Čechách

RČ/IČO: 590309/0094
605510/0348

Stav bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Uprůčernění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Území jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Adresa:

Vyhotoveno: 22.02.2011 15:31:57

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Řízení PÚ:

vytvořeno dálkovým

programem

Číslo stránky:

