

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

Znalecký posudek č.3528/36/11

O ceně nemovitosti bytu č.2832/32 a vlastnického podílu (391/40636)
na společných částech domu čp.2832,2833,2834 a pozemku, stavební
parcele č.5081, vše katastrální území a obec Žatec, okres Louny.

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

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

Posudek obsahuje 10 stran textu, včetně titulního listu
a předává se ve dvojnásobném vyhotovení

V Teplicích dne: 1.5.2011 razítko: podpis:

11/5/11

A. SITUACE

-
1. Prohlídka a zaměření nemovitosti nebylo provedeno z důvodu nemožnosti kontaktu s vlastníkem oceňované nemovitosti.
 2. Podklady pro vypracování posudku:
 - zákon č. 151/1997 Sb.
 - vyhláška č. 364/2010 Sb.
 - výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 9954 pro katastrální území a obec Žatec, okres Louny
 - kopie katastrální mapy
 - fotodokumentace
 - nabývací titul ze 17.12.2008
 - technické údaje sdělené Městským úřadem Žatec

B. NÁLEZ

1. Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výše uvedených podkladů je vlastníkem oceňované nemovitosti:

Panenkova Jitka, Dr. Václava Kúrky 2832, Žatec

Oceňovanou nemovitostí je byt č. 2832/32 a vlastnický podíl (391/40636) na společných částech domu čp. 2832, 2833, 2834 a pozemku, stavební parcele č. 5081 (zastavěná plocha a nádvoří, vše katastrální území a obec Žatec, okres Louny).

2. Dokumentace stavby a skutečnost:

Objednavatel posudku nepředložil dokumentaci k oceňované nemovitosti.

Podle předložených podkladů uvedených v Bodu (A) odst. 2 jde o panelový obytný dům s osmi NP. Postavený podle MÚ Žatec v roce 1995. Oceňovaný byt je v osmém nadzemním podlaží o velikosti (2+1).

Vybavení bytu - sporák, kuchyňská linka, vestavěné skříně, vana, umyvadlo.

WC se splachovadlem, otopná tělesa.

Výměry pro ocenění: podlahová plocha

pokoj	16.40m ²
pokoj	9.65m ²
kuchyňský kout	3.02m ²
předsiň	5.98m ²
koupelna	2.38m ²
WC	1.04m ²
spíž mimo byt	0.63m ²
sklep, koje 2.00x0.10	0.20m ²

celkem plocha 39.30m²
=====

Součástí nemovitosti:

- byt č. 2832/32 - 39.30m²

- pozemek.st.parcela č.5081 - 1067.00m2

C.POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Oceněno ke dni: 1.5.2011

List vlastnictví 9954

1. Byt ve vícebytovém domě

1.1 Výměry podlahové plochy

Část	Výměra
	39,30 m ²

1.2 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti:	2011 - 1995 = 16 r.
Stavba po celk.rekonstrukci:	ne
Kraj:	Ústecký
Oblast/obec/kategorie:	10001 - 50000 obyv.

1.3 Výpočet indexu cenového porovnání

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
1 Situace na trhu nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí stavba na vlastním pozemku (ve spoleuvlastnictví)	II.	0,00
3 Vliv právních vztahů bez vlivu	II.	0,00

Index trhu = 1 + 0,00 = 1,000

1 Význam obce bez většího významu	I.	0,00
2 Úřady v obci obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	II.	0,02
3 Poloha nemovitosti v obci okrajová území obce	II.	-0,01
4 Územní zástavba a životní prostředí převládající objekty pro bydlení	III.	0,00
5 Obchodní, služby, kultura v okolí obchodní síť obchodů a služeb, vzdělávací a kulturní zařízení	III.	0,05
6 Sportovní a sport v okolí vzdělávací škola a sportovní zařízení	III.	0,04
7 Zdravotnické zařízení v okolí kvalita dostupnost zdravotnické péče	III.	0,05
8 Doprava okrajová doprava	IV.	0,03
9 Doprava hromadné dopravy do 500 m	II.	0,00
10 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
11 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
12 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
13 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
14 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
15 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
16 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
17 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
18 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
19 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
20 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
21 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
22 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
23 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
24 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
25 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
26 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
27 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
28 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
29 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
30 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
31 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
32 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
33 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
34 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
35 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
36 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
37 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
38 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
39 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
40 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
41 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
42 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
43 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
44 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
45 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
46 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
47 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
48 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
49 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
50 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
51 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
52 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
53 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
54 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
55 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
56 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
57 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
58 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
59 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
60 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
61 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
62 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
63 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
64 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
65 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
66 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
67 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
68 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
69 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
70 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
71 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
72 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
73 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
74 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
75 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
76 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
77 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
78 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
79 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
80 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
81 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
82 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
83 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
84 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
85 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
86 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
87 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
88 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
89 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
90 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
91 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
92 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
93 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
94 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
95 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
96 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
97 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
98 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
99 Doprava okrajová doprava	II.	0,00
100 Doprava okrajová doprava	II.	0,00

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

$$\text{Index plochy} = 1 + 0,14 = 1,140$$

1 Typ stavby kubová panelová, nezateplená	II.	-0,05
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 ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0,00
5 Orientace obytných místností ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0,00
6 Základní příslušenství bytu příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0,00
7 Další vybavení a užívané prostory standardní vybavení, bez dalších prostor	I.	-0,03
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou Koeficient s pro kategorií A činí 1,0	II.	1,05

$$\text{Index konstrukce a vybavení} = (1 - 0,08) \times 1,05 \times 1,0 = 0,966$$

$$\text{Index cenového porovnání T} = 1,000 \times 1,140 \times 0,966 = 1,101$$

1.4 Ocenění (§ 25)

Index. průměrná cena IPC (příloha č. 19)	13.932,00 Kč/m ²
Index cenového porovnání I	x 1,101

Cena upravená CU měřena podlahové plochy	15.339,13 Kč/m ² x 39,30 m ²
---	---

Zjištěná cena - byt ve vícebytovém d 602.827,81 Kč

2. Stavební pozemky

2.1 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Město: Žatec. 19.324 obyv.

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

Výpočet: $(35 - (19.324 - 1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 170,85 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
st. 1181 (zast. ploch.)	1.067 m ²	170,85	182.296,95 Kč
Výrava základní ceny (příloha č. 21):			
1.11 Možnost napojení na plynovod		10 %	18.229,70 Kč
Základní cena upravená			200.526,65 Kč

Průhlednost K ₁ (příloha č. 38, CZ-CC 1122)	x 2,154
Průhlednost K ₂ (příloha č. 39, EN >15tis, s1.7)	x 0,983
Zjištěná cena - stavební pozemky	424.591,52 Kč
Vlastnický podíl 391/40636	4.085,42 Kč

3. Rekapitulace

1. Byt ve vícebytovém domě	602.827,81 Kč
2. Stavební pozemky	4.085,42 Kč
Zjištěná cena celkem -zaokr.	606.910,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 606.910,00 Kč

Slovy: =Šestsetšesttisídevětsetdesetkorunčeských=

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: 1.5.2011

(Handwritten signature)



727 727077

Město **Žatec**, nám. Svobody č.p.1, 438 01 Žatec, IČ 265781
 zastoupené starostou Mgr.Erichem Knoblauchem, nar. 13.1.1966, bytem Žatec, Svatopluka
 Čecha č.p.1304
 jako strana prodávající

Jitka Panenková, r.č. 765819/2729, svobodná,
 bytem Žatec, Dr. Václava Kúrky č.p.2832
 jako strana kupující

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

kupní smlouvu
podle § 6 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů
ve znění pozdějších změn a doplňků

I.

Město Žatec je dle zákona č.172/1991Sb. vlastníkem budovy č.p.2832 se st.p.č.5081 o výměře 359 m2, č.p.2833 se st.p.č.5082 o výměře 359 m2, č.p.2834 se st.p.č.5083 o výměře 349 m2 v Žatci zapsané na I.V č.10001 pro obec a k.ú. Žatec. Město Žatec vymezilo dle § 4 zákona o vlastnictví bytů č.72/1994Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků v prohlášení vlastníka ze dne 13.2.2008 bytové jednotky, podíly společných částí budovy a podíly pozemků.

II.

Město Žatec prodává **Jitce Panenkové** do jejího výhradního vlastnictví bytovou jednotku č.**2832/32** umístěnou v 8.NP sestávající z těchto místností:

pokoj	16,40 m2
pokoj	9,65 m2
kuchyňský kout	3,02 m2
předsíň	5,98 m2
koupelna	2,38 m2
WC	1,04 m2
spíž umístěná mimo byt	0,63 m2

třevěná sklepní kóje 2,00 m2
 (plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky)

Bytová jednotka má toto vybavení:

okna	1 ks
okenní skříň	1 ks
okenní skříň	2 ks
okna	1 ks
okna	1 ks
okna	1 ks
okna	1 ks
okna	2 ks

Na část vybavení bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody ústředního vytápění, elektrická instalace apod.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, zvonek a domácí telefonní schránka, bytové vodoměry SV a TUV, termostatické hlavice osazené na topných tělesech a rozdělovače topných nákladů na radiátorech, 3 ks míchacích baterií.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2011 08:50:27

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

030424 Louny

Obec: 566985 Žatec

094732 Zatec

List vlastnictví: 9954

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

Identifikátor Podíl

Parunkova Jitka, Dr.Václava Kúrky 2832, Žatec, 438 01 765819/2729

Žatec 1

Číslo využití

Způsob ochrany

Podíl na společných
částech domu a pozemku

byt

391/40636

Žatec, č.p. 2832, 2833, 2834, LV 9921, byt.dům

na parcele St. 5081

Parcela St. 5081

zastavěná plocha a nádvoří

1067m2

Bez zápisu

vlastnického práva

St.

Povinnost k

Právo smluvní

výše 150 000,- Kč a budoucí pohledávky až do výše 150 000,- Kč

STAR spol. s r.o.

Jednotka: 2832/32

V-227/2010-533

Nákladní 1060, Trnovany,

Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.02.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 08.02.2010.

V-227/2010-533

Bez zápisu

podklady zápisu

Právo převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 17.12.2008.

Právní účinky vkladu práva ke dni 29.12.2008.

V-4240/2008-533

Parunkova Jitka, Dr.Václava Kúrky 2832, Žatec, 438 01 Žatec 1 RČ/IČO: 765819/2729

podkladů pldně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám Bez zápisu

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.

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Průkazující stav evidovaný k datu 15.04.2011 08:50:27

55414 Louny

Obec: 566985 Žatec

566985 Žatec

List vlastnictví: 9954

440 pozemky jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Územní obvod, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotoveno: 15.04.2011 09:46:34

Technický a katastrální - SCD

Řízení PÚ:

.....





