

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. 3536/44/11

O ceně nemovitosti bytu č. 207/9 ve vícebytovém domě čp. 207.208.209  
a vlastnického podílu (6478/196600) na společných částech domu  
a pozemcích, parcele č. 741/2, 743/3, 743/4 katastrální území a obec  
Březnice, okres Příbram.

Objednavatel posudku: CZ Dražby a.s. Mírové náměstí  
3097/37.400 01 Ústí nad Labem

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

Posudek obsahuje 9 stran textu, včetně titulního listu  
a předává se ve dvojím vyhotovení

V Teplicích dne: 17.5.2011      razítko:      podpis:



## A.SITUACE

1.Prohlídka a zaměření nemovitosti nebylo provedeno z důvodů nemožnosti kontaktu s vlastníkem nemovitosti,pro ocenění jsou použity údaje z nabývacího titulu a informace stavebního úřadu MÚ Březnice,okres Příbram.

2.Podklady pro vypracování posudku:

- zákon č.151/1997 Sb.
- vyhláška č.364/2010 Sb.
- výpis z katastru nemovitostí,list vlastnictví č.2102 pro katastrální území a obec Březnice,okres Příbram
- kopie katastrální mapy
- technické údaje od stavebního úřadu MÚ Březnice
- fotodokumentace
- nabývací titul (kupní smlouva) ze dne 21.12.2005

## B.NÁLEZ

1.Vlastnické a evidenční údaje:

Podle výše uvedených podkladů jsou vlastníky oceňovaných nemovitostí:

Kačur Jan,Dolní Valy čp.207,262 72 Březnice

Oceňovanou nemovitostí je byt č.207/9 a vlastnický podíl(6478/196600) na společných částech domu čp.207,208,209 a pozemcích,parcelách č.741/2 743/3 a 743/4 (zastavěná plocha a nádvoří)vše katastrální území a obec Březnice,okres Příbram.

2.Dokumentace stavby a skutečnost:

Objednavatel posudku předložil dokumentaci k oceňované nemovitosti. Podle předložených podkladů jde o byt ve vícebytovém panelovém domě. Byt je o velikosti (3+1) ve třetím nadzemním podlaží.Dům má suterén a čtyři nadzemní podlaží bez výtahu. Vybavení bytu-kuchyňská linka sporák,vana smaltovaná,umyvadlo,WC mísa s nádržkou,míchací baterie, listovní schránka,zvonek,domácí telefon,zásuvka STA,topná tělesa, el.boiler,vodoměr,vestavěná skříň.Dům byl postaven podle údajů MÚ Březnice v roce 1995 t.j.stáří 16 roků.Oceňovaný byt je podle fotodokumentace předložené objednavatelem v dobrém technickém stavu.

Výměry pro ocenění: podlahová plocha

kuchyně	=	11.14m <sup>2</sup>
pokoj	=	16.62m <sup>2</sup>
pokoj	=	9.58m <sup>2</sup>
pokoj	=	12.06m <sup>2</sup>
předsíň	=	10.48m <sup>2</sup>
koupelna	=	3.46m <sup>2</sup>
WC	=	1.44m <sup>2</sup>
skl.koje 2.70 x 0.10	=	0.27m <sup>2</sup>
komora	=	1.86m <sup>2</sup>

lodžie	=	6.96m <sup>2</sup>
<hr/>		
podl.plocha celkem		73.87m <sup>2</sup>
<hr/> <hr/>		

- Součástí nemovitosti:
- byt č.207/9 - 73.87m<sup>2</sup>
  - parcela č.741/2 - 253m<sup>2</sup>
  - parcela č.743/3 - 244m<sup>2</sup>
  - parcela č.743/4 - 242m<sup>2</sup>

### C.POSUDEK - OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Oceněno ke dni: 17.5.2011

#### List vlastnictví 2102

#### 1. Byt ve vícebytovém domě

##### 1.1 Nález

Dolní Valy čp.207,Březnice,okres Příbram

#### 1.2 Výměry podlahové plochy

Část

Výměra

73,87 m<sup>2</sup>

#### 1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti:	2011 - 1995 = 16 r.
Stavba po celk.rekonstrukci:	ne
Kraj:	Středočeský
Oblast/obec/kategorie:	2001 - 10000 obyv.

#### 1.4 Výpočet indexu cenového porovnání

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

Index trhu = 1 - 0,05 = 0,950

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 Okolní zástavba a životní prostředí převažující objekty pro bydlení	III.	0,00
5 Obchod, služby, kultura v okolí základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II.	0,00

6 Školství a sport v okolí základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	II.	0,00
7 Zdravotnické zařízení v okolí omezená dostupnost zdravotnické péče	II.	0,00
8 Veřejná doprava zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III.	0,00
9 Obyvatelstvo bezproblémové okolí	II.	0,00
10 Nezaměstnanost v obci a okolí vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,04
11 Změny v okolí s vlivem na cenu bez vlivu	III.	0,00
12 Vlivy neuvedené bez dalších vlivů	II.	0,00

---

Index polohy =  $1 - 0,03 = 0,970$

1 Typ stavby budova 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 - 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 údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav) Koeficient s pro kategorií A činí 1,0	III.	0,85

---

Index konstrukce a vybavení =  $(1 - 0,05) \times 0,85 \times 1,0 = 0,808$

---

Index cenového porovnání I =  $0,950 \times 0,970 \times 0,808 = 0,745$

#### 1.4 Ocenění (§ 25)

Index. průměrná cena IPC (příloha č. 19)	21.030,00 Kč/m <sup>2</sup>
Index cenového porovnání I	x 0,745
Cena upravená CJ	15.667,35 Kč/m <sup>2</sup>
Výměra podlahové plochy	x 73,87 m <sup>2</sup>

---

**Zjištěná cena - byt ve vícebytovém d** 1.157.347,14 Kč

**2. Stavební pozemky****2.1 Ocenění (§ 28 odst. 2)**

Město: Březnice, 3.609 obyv.

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

Výpočet:  $(35+(3.609-1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 54,34 \text{ Kč/m}^2$ 

Parcela	Výměra	Kč/m <sup>2</sup>	Základní cena
741/2 (zast.plocha)	253 m <sup>2</sup>	54,34	13.748,02 Kč
743/3 (zast.plocha)	244 m <sup>2</sup>	54,34	13.258,96 Kč
743/4 (zast.plocha)	242 m <sup>2</sup>	54,34	13.150,28 Kč
Základní cena celkem			40.157,26 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
2.11 Možnost napojení na plynovod		10 ‰	4.015,73 Kč
Základní cena upravená			44.172,99 Kč
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38, CZ-CC 1122)			x 2,154
Prodejnost K <sub>p</sub> (příloha č. 39, PB 2-5tis, sl.7)			x 0,420
<b>Zjištěná cena - stavební pozemky</b>			<b>39.962,42 Kč</b>
<b>Vlastnický podíl 6478/196600</b>			<b>1.316,77 Kč</b>

**3. Rekapitulace**

1. Byt ve vícebytovém domě	1.157.347,14 Kč
2. Stavební pozemky	1.316,77 Kč
<b>Zjištěná cena celkem - zaokr.</b>	<b>1.158.664,00 Kč</b>

**Výsledná zjištěná cena 1.158.664,00 Kč**

Slovy: =Jednmiliónstopadesátosmtisícšestsetšedesáctýřikorunčeských=

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: 17.5.2011



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2011 12:41:40

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Číslo: CZ020B Příbram

Obec: 540013 Březnice

Číslo: 614271 Březnice

list vlastnictví: 2102

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kačur Jan, Dolní Valy 207, 262 72 Březnice	590531/6615	

Právní vztah	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
Vlastnické právo byt			6478/196600

Budova Březnice, č.p. 207, 208, 209, LV 2042, byt.dům

na parcele 741/2

743/3

743/4

Parcely			
741/2	zastavěná plocha a nádvoří	253m2	
743/3	zastavěná plocha a nádvoří	244m2	
743/4	zastavěná plocha a nádvoří	242m2	

Právní vztahy - Bez zápisu

Zřízení vlastnického práva

Právní vztahy

Právní vztahy pro

Povinnost k...

Základní právo smluvní

Zajištění

z pohledávky vyplývající ze Smlouvy o úvěru č. 298/2010 ve výši 65 000,-Kč s

příslušenstvím

z budoucích pohledávek, které vzniknou v období od uzavření smlouvy do 31.12.2040 až do celkové výše 65 000,-Kč

PRÁVNÍ VZTAHY - STAR spol. s r.o.

Jednotka: 207/9

V-3197/2010-211

Právní vztahy - Nákladní 1060, Trnovany,

Právní vztahy - Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Právní vztahy - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2010.

V-3197/2010-211

Právní vztahy - Bez zápisu

Právní vztahy - Tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva kupní ze dne 21.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.01.2006.

V-16/2006-211

Právní vztahy - Kačur Ján, Dolní Valy 207, 262 72 Březnice

RČ/IČO: 590531/6615

Právní vztahy - Stanovených půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upravení: 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

Právní vztahy jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 011.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2011 12:41:40

614270 CZ020B Příbram

Obec: 540013 Březnice

614271 614271 Březnice

list vlastnictví: 2102

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

prostory.

Ukazatel je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotoveno: 05.05.2011 13:40:32

Územněměřický a katastrální - SCD

Mgr. Šalkovým

Řízení PÚ: .....

1/1

číslo:



Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).





