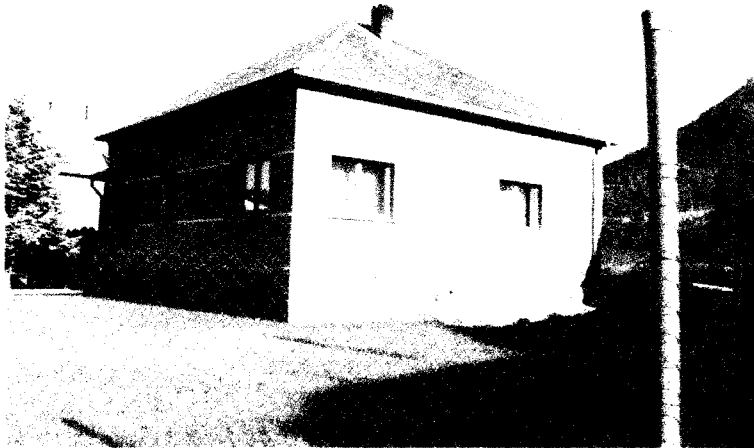


Znalecký posudek č. 2519/123/2011

O ceně rodinného domku č.p.440 s příslušenstvím a pozemky parc.č. st.462 a 877/5 v k.ú.Třebenice, obec Třebenice, okres Litoměřice.



Objednatel posudku:

CZ Dražby a.s

Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28701259

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
pro účely veřejné dražby
dle zákona 26/2000 Sb.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 19. 10. 2011 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

Posudek obsahuje 11 stran a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 24. 10. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitosti v Zimmerově ulici Třebenicích, která obsahuje rodinný domek, stavbu vedlejší nezapsanou v katastru nemovitostí, venkovních úprav a pozemků.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19. 10. 2011. Ocenění je provedeno bez účasti vlastníka na základě dostupných dokladů a fotodokumentace.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.596

Snímek z pozemkové mapy

▼ Fotodokumentace a skutečnosti zjištěné na místě.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Třebenice
Katastrální území: Třebenice (769606)

5. Dokumentace a skutečnost

Ke stavbě není k dispozici projektová dokumentace, ocenění je souladu se skutečným stavem konstrukcí a vybavení.

6. Celkový popis nemovitosti

▼ Nemovitost je umístěna na okraji souvislé zástavby města Třebenice poblíž vlakové stanice Třebenice město. V místě je veškerá občanská vybavenost.

7. Obsah posudku

- a) Rodinný domek č.p.440
- b) Domek pro hosty
- c) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 364/2010 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Litoměřice

Počet obyvatel: 1 001 – 2 000 obyvatel

a) Rodinný domek č.p.440 – § 26a

Stavba na parc.č. st.462.

Jedná se o rodinný domek jednopodlažní, cele podsklepený se stanovou střechou bez využitého podkroví.

Domek je založen bez účinné hydroizolace, obvodové zdivo provlhlé do výše 1 m vztlínající zemní vlhkostí.

Krytina z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce základní z pozinkovaného plechu.

Do domku jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě.

Vytápění ústřední s kotlem na plyn. Vybavení kuchyně staší kuchyňskou linkou se sporákem na plyn. Koupelna s vanou a umyvadlem, keramické obklady.

Technický stav :

Domek byl dle provedení stavebních konstrukcí postaven na počátku minulého století. Na objektu byly provedeny pouze záchovné opravy a modernizace sociálního zařízení. Ke stavbě náleží venkovní úpravy na zahradě, oplocení a přípojky.

Domek vyžaduje menší stavební úpravy.

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
suterén	2,30 m	10,70×10,10	=	108,07 m ²
I.NP	2,90 m	10,70×10,10	=	108,07 m ²
krov	0,75 m	10,70×10,10	=	108,07 m ²
Součet:	5,95 m			324,21 m ²

Podlažnost: 324,21 / 108,07 = 3,00

Obestavěný prostor (OP):

suterén	2,30 × 10,70×10,10	=	248,56 m ³
I.NP	2,90 × 10,70×10,10	=	313,40 m ³
krov	0,75 × 10,70×10,10	=	81,05 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	643,01 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký

Obec: Třebenice
Počet obyvatel: 1 818
Indexovaná prům. cena (IPC): 3 102,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
3		
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,900	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4 Obchod, služby, kultura v obci	III. Více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,03
5 Školství a sport	II. Základní škola	0,00
6 Zdravotní zařízení	III. Ordinance praktického a odborného lékaře a další zařízení	0,03
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
11		
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$):	1,060	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	I. Hodnota větší než 2	0,00
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00

9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₄: 0,6

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,556

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): $0,900 \times 1,060 \times 0,556 = 0,530$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $3\ 102,- \times 0,530 = 1\ 644,06$ Kč/m³

Určení porovnávací hodnoty (OP × CU): $643,01 \times 1\ 644,06 =$ **1 057 147,02 Kč**

Rodinný domek č.p.440 – zjištěná cena: **1 057 147,02 Kč**

b) Domek pro hosty – § 7

Na pozemku je postaven přízemní objekt obdobného provedení jako stavba hlavní. Je postaven bez stavebního povolení a kolaudace. Není zapsán v katastru nemovitostí.

Technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Koeficient vybavení stavby: 0,962

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,113

Koeficient prodejnosti: 1,176 (Rodinné domy)

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	2,90 m	8,00×7,20	=	57,60 m ²
krov	0,80 m	8,00×7,20	=	57,60 m ²
Součet:	3,70 m			115,20 m ²

Obestavěný prostor (OP):

I.NP	2,90 × 8,00×7,20	=	167,04 m ³
krov	0,80 × 8,00×7,20	=	46,08 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	213,12 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové pasy	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné	30,40 %	Standardní
3. Stropy – rovný podhled	19,30 %	Standardní
4. Krov – dřevěný vázaný, stanový	10,80 %	Standardní
5. Krytina – osinkocem, šablony	6,90 %	Standardní
6. Klempířské práce – úplné, pozink plech	1,90 %	Standardní
7. Úprava povrchů – vápenné omítky	4,90 %	Standardní
8. Schodiště	3,80 %	Nevyskytuje se
9. Dveře – hladké plné	3,10 %	Standardní
10. Okna – dřevěná zdvojená	1,00 %	Standardní
11. Podlahy – Dlažba, PVC	6,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace – 220 V	4,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
8. Schodiště	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	$- 0,0380$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9620

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví:	×	1,1200
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9620
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1130
Koeficient prodejnosti K_p :	×	1,1760
Základní jednotková cena upravená:	=	3 346,65 Kč/m³
Základní cena upravená: 213,12 m ³ × 3 346,65 Kč/m ³	=	713 238,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 50 roků

Opotřebení: $100 \times 30 / (30 + 50) = 37,500 \%$

Odpočet opotřebení: 713 238,05 Kč × 37,500 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$\begin{aligned} & - 267\,464,27 \text{ Kč} \\ & = \underline{\underline{445\,773,78 \text{ Kč}}} \end{aligned}$$

Domek pro hosty – zjištěná cena:

445 773,78 Kč

c) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 41,06 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (1\,818 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhloeno na dvě desetinná místa), kde 1 818 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,169
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×	1,176

Jednotková cena [Kč/m²]

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.462	768	41,06	115.2069	88 478,90

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,169
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×	1,176
Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0,400

Jednotková cena [Kč/m²]

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
zahrada	877/5	258	41,06	46.0828	11 889,36

Součet cen všech typů pozemků: = **100 368,26 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **100 368,26 Kč**

C. Rekapitulace

Výsledné ceny:

a) Rodinný domek č.p.440	1 057 147,02 Kč
b) Domek pro hosty	445 773,78 Kč
c) Pozemky	100 368,26 Kč
Výsledná cena činí celkem:	1 603 289,06 Kč
Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:	1 603 290,- Kč

Zjištěná cena: 1 603 290,- Kč

Cena slovy: jedenmilionšestsetřítisícdevětdevadesát Kč

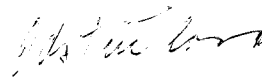
Cena obvyklá :

Pro stanovení ceny bylo použito porovnávací metody s použitím všech vlivů na prodejnost nemovitosti. Po srovnání s dosahovanými tržními cenami v místě lze prohlásit že

cena obvyklá - 1 600 000,-Kč (slovy: jedenmilionšestsettisíc kroun českých)

Teplice, 24. 10. 2011

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

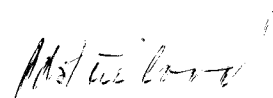


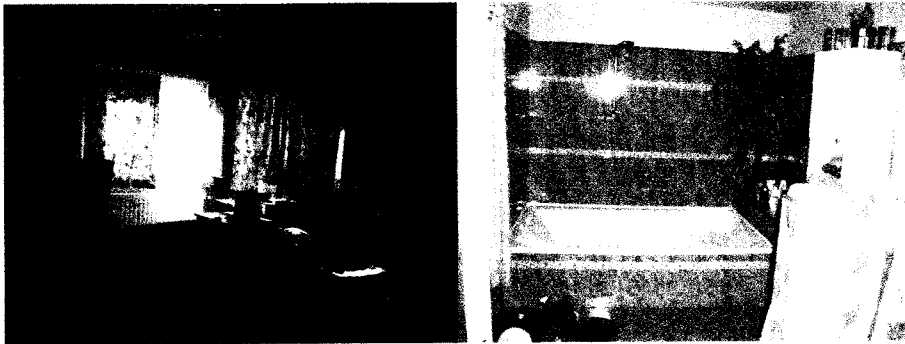
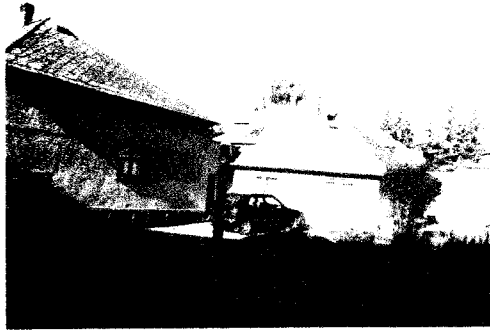
D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady -spec.nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2519/123/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 123/2011 podle připojené likvidace.









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2011 12:15:00

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Parcela: 769606 Třebenice

List vlastnictví: 596

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

Druh práva, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Druh práva

Tregner Jan, Zimmerova 440, 411 13 Třebenice	720424/2672	
--	-------------	--

Území

Parcely

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
462	768	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
877/5	258	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

Stavby

Stavby

Adresa, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Třebenice, č.p. 440	bydlení	rozsáhlé chráněné území	St. 462

Druh práva - Bez zápisu

Udržení vlastnického práva

Stavba

Stavba pro

Povinnost k

Druh práva smluvní

z úvěrové smlouvy číslo 600/2010 ve výši 200.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 100.000,-Kč, vzniklé do 31.12.2040

SIS - STAR spol. s r.o.	Stavba: Třebenice, č.p. 440	V-6625/2010-506
Adresa: Nákladní 1060, Trnovany,	Parcela: 877/5	V-6625/2010-506
Adresa: Teplice 1, RČ/IČO: 41324536	Parcela: St. 462	V-6625/2010-506

Druh práva: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2010.

V-6625/2010-506

Druh zápisu - Bez zápisu

Druh práva tituly a jiné podklady zápisu

Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1185/1999 Okresního soudu ze dne 9.2.2000-1185/2000 dne 8.4.2000

POLVZ:132/2000

Z-21500132/2000-506

Tregner Jan, Zimmerova 440, 411 13 Třebenice

RČ/IČO: 720424/2672

Druh práva bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
877/5	10610	258

Druh práva: Plocha s limitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2011 12:15:00

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565768 Třebenice

Parcela: 769606 Třebenice

List vlastnictví: 596

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

Uzemí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotoveno: 13.09.2011 12:31:18

Metoda: měřičnický a katastrální - SCD

Metoda: dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis:

