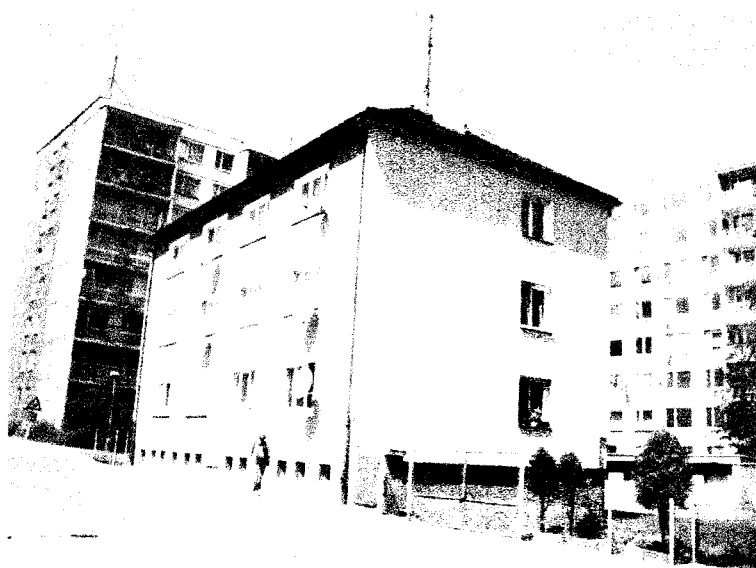


Znalecký posudek č. 2518/122/2011

O ceně bytové jednotky č.746/6 s nebytovým prostorem a podílem na společných částech domu č.p.746 a pozemku parc.č. 1088 v k.ú.Podbořany, obec Podbořany, okres Louny.



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 20. 10. 2011 posudek vypracovala:

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

Posudek obsahuje 12 stran a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 21. 10. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění bytové jednotky a nebytového prostoru s podílem na společných částech domu a pozemku v Příčné ulici, Podbořanech.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20. 10. 2011 . Bez účasti majitelky, na základě dostupných dokladů a dokumentací.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.1871

Snímek z pozemkové mapy

Fotodokumentace a skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Podbořany
Katastrální území: Podbořany (723231)

5. Dokumentace a skutečnost

Dostupná dokumentace je v souladu se skutečnostmi zjištěnými na místě.

6. Celkový popis nemovitosti

Obytný dům č.p.746 v Příčné ulici Podbořany, je třípodlažní cele podsklepený cihelný dům s krovem valbovým a krytinou taškovou. Dům je postaven na vlastním oploceném pozemku, na kterém je vedlejší stavba skladů. V domě je šest bytových jednotek, které jsou stejně velké a mají stejný podíl na pozemku zahrady i vedlejší stavby. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu, umístění je výhodné pro bydlení. Ve městě Podbořany je základní i střední školství, základní zdravotnické ordinace, kompletní služby.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Nebytový prostor
- b) Pozemek č.1088

Byt

- a) Bytová jednotka č.746/6

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: Louny

Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Nebytový prostor – § 7

Na pozemku je stavba původních kůlen, která byla opravena a každá bytová jednotka má zde svůj oddělený prostor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–B

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

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

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,931

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: 0,830 (Bytové domy)

Podlaží:

I.NP

Výška:

2,45 m

Zastavěná plocha: 14,40×4,20

= 60,48 m²

Obestavěný prostor (OP):

I.NP

2,45 × 14,40×4,20

= 148,18 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné na tl.30 cm	31,80 %	Standardní
3. Stropy – rovný podhled	19,80 %	Standardní
4. Krov – střecha plochá	7,30 %	Standardní
5. Krytina – živičná	8,10 %	Standardní

6. Klempířské práce – základní z pozik pl.	1,70 % Standardní
7. Úprava povrchů – omítka vápenná	6,10 % Standardní
8. Schodiště	0,00 % Neuvažuje se
9. Dveře – hladké plné	3,00 % Standardní
10. Okna	1,10 % Nevyskytuje se
11. Podlahy – betonové s potěrem	8,20 % Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 % Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
10. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 1,10 \%$	- 0,0110
12. Elektroinstalace	$-0,54 \times 1,852 \times 5,80 \%$	- 0,0580
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,9310

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9310
Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1130
Koeficient prodejnosti K_p :	×	0,8300
Základní jednotková cena upravená:	=	2 040,97 Kč/m³
Základní cena upravená: $148,18 \text{ m}^3 \times 2 040,97 \text{ Kč/m}^3$	=	302 430,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 50 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 50 / (50 + 30) = 62,500 \%$

Odpočet opotřebení: $302 430,93 \text{ Kč} \times 62,500 \%$ - 189 019,33 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **113 411,60 Kč**

Nebytový prostor – zjištěná cena: **113 411,60 Kč**

b) Pozemek č.1088 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 75,01 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (6 397 - 1 000) \times 0,007414$ (zaokrouhлено na dvě desetinná místa), kde 6 397 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 :			×	2,154
Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy)			×	0,830

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²] základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	1088	736	75,01	147,5148	108 570,89

Pozemek č.1088 – zjištěná cena: **108 570,89 Kč**

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Nebytový prostor 113 411,60 Kč
 b) Pozemek č.1088 108 570,89 Kč

Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem: **221 982,49 Kč**
 Bytová jednotka č.746/6 – spoluvlastnický podíl: 1 / 6 36 997,08 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.746/6 – § 25

Bytová jednotka 3+1 umístěná v I.NP bytového domu o celkové podlahové ploše 55,0 m².

K bytu náleží sklep v suterénu domu.a dále podíl na společných částech domu č.p.746 a vedlejší stavby. o velikosti 1/6.

Dům je postaven zděnou technologií s dřevěným krovem valbovým, krytina tašková na latích.

Do domu jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě, vytápění ústřední, TUV z centrálního zdroje.

Vnitřní vybavení bytu je původní. okna plastová.

Dům byl postaven v šedesátých letech min.století a prošel většími opravami a modernizací.

Podlahové plochy bytu (PP):

celková podlahová plocha 55,00 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Ústecký

Obec: Podbořany

Počet obyvatel: 6 397

Indexovaná prům. cena (IPC): 14 866,- Kč/m²

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,05
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
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	0,950	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a. tabulka č. 5

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Úřady v obci	II. Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	0,02

3	Poloha nemovitosti v obci	III. Vnitřní území obce	0,00
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	III. Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	0,05
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	III. Základní škola a sportovní zařízení	0,04
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	II. Omezená dostupnost zdravotnické péče	0,00
8	Veřejná doprava	III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
12	Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy } (I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i): \quad 1,110$$

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kříterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

$$\text{Hodnota koeficientu } (s) \text{ pro úpravu } V_{10}: \quad 0,7$$

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}): \quad 0,655$$

$$\text{Index cenového porovnání } (I = I_T \times I_p \times I_v): \quad 0,950 \times 1,110 \times 0,655 = 0,691$$

$$\text{Cena upravená } (CU = IPC \times I): \quad 14\,866,- \times 0,691 = 10\,272,41 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty } (PP \times CU): \quad 55,00 \times 10\,272,41 = \quad \mathbf{564\,982,55 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	221 982,49 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	<u>1 / 6</u>	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	36 997,08 Kč	
			+ 36 997,08 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=		<u>601 979,63 Kč</u>
Bytová jednotka č.746/6 – zjištěná cena:			601 979,63 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:	
a) Nebytový prostor	113 411,60 Kč
b) Pozemek č.1088	108 570,89 Kč
<hr/>	
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	221 982,49 Kč
Bytová jednotka č.746/6 – spoluvlastnický podíl: 1 / 6	36 997,08 Kč
Výsledné ceny bytu:	
a) Bytová jednotka č.746/6	601 979,63 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	601 980,- Kč

Zjištěná cena: 601 980,- Kč

Cena slovy: šestsetjedentisícdevětsetosmdesát Kč

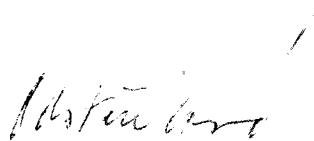
Cena obvyklá :

V porovnání s dosahovanými cenami obdobných nemovitostí je cena vypočtená obdobná cenám v čase a místě obvyklým.

cena obvyklá - 600 000,-Kč (slovy: šeststetisíc korun českých)

Teplice, 21. 10. 2011

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



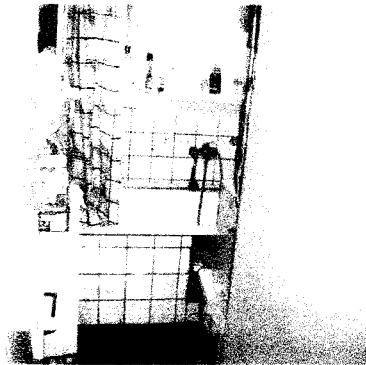
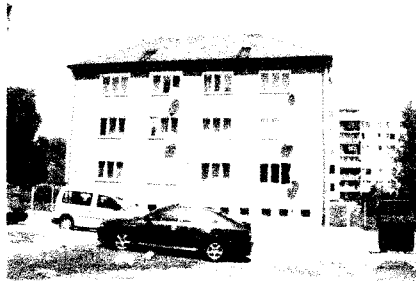
D. Znalecká doložka

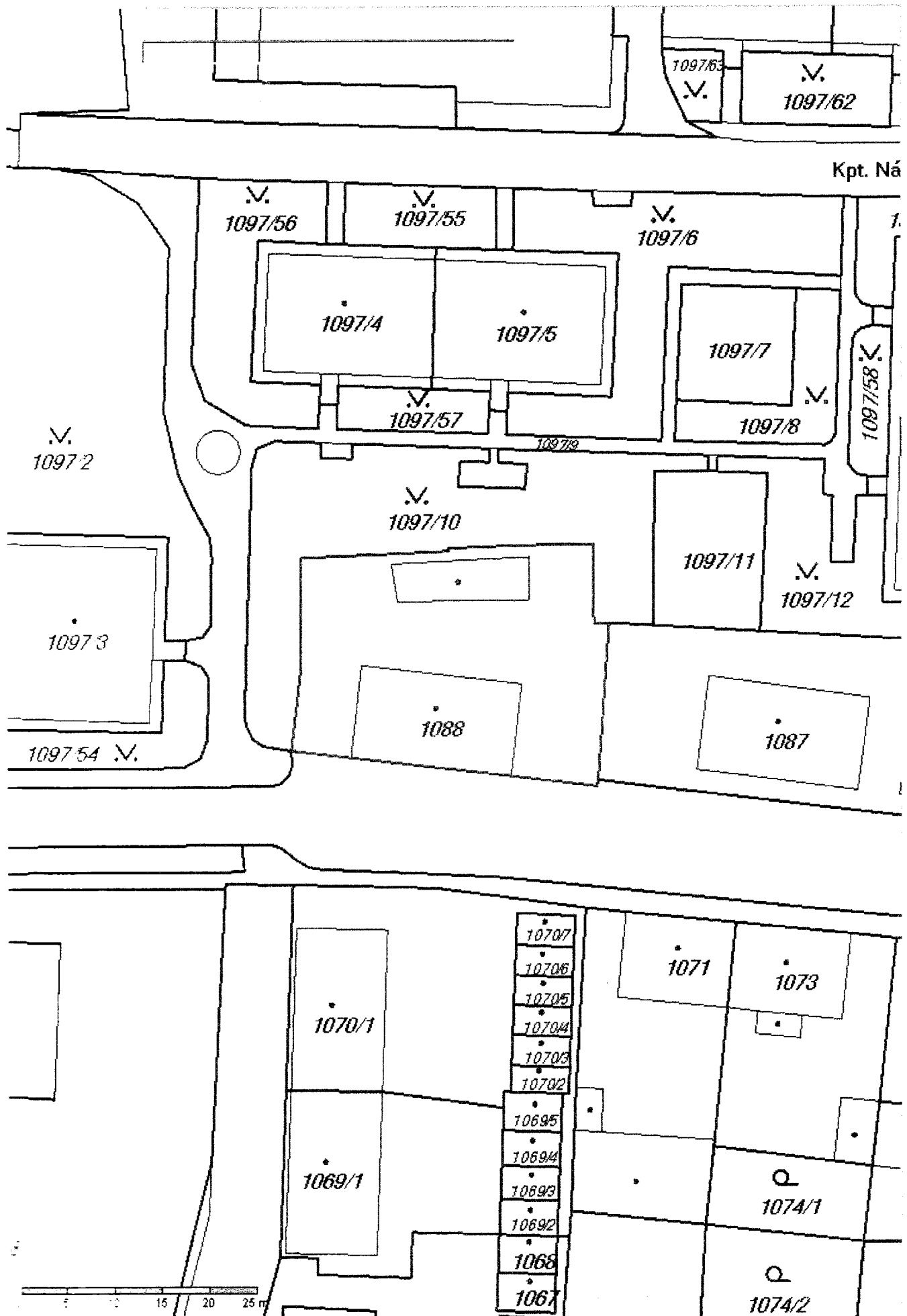
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady -spec.nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2518/122/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 122/2011 podle připojené likvidace. /

Mstěna Laro





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2011 12:35:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Adresa: 020424 Louny

Obec: 566616 Podbořany

Adresa: 723231 Podbořany

List vlastnictví: 1871

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah	Identifikátor	Podíl
Právní vztah		
Mazánková Alena, Příčná 746, 441 01 Podbořany	545812/0976	

Právní vztah

Právní vztah	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
Právní vztah	byt		1/6
	Budova Podbořany, č.p. 746, LV 1452, byt.dům		
	na parcele	1088	
	Parcela 1088	zastavěná plocha a nádvoří	736m2

Právní vztah - Bez zápisu

Právní vztah - Bez zápisu

Právní vztah

Právní vztah - Povinnost k

Právní vztah - Zástavní právo smluvní

Právní vztah - Zástavní právo smluvní - výše 100 000,- Kč a budoucí pohledávky až do výše 100 000,- Kč

Právní vztah - Zástavní právo smluvní - LASING - STAR spol. s r.o.

Právní vztah - Zástavní právo smluvní - Jednotka: 746/6

Právní vztah - Zástavní právo smluvní - V-1346/2010-533

Právní vztah - Zástavní právo smluvní - Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

Právní vztah - Zástavní právo smluvní - Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Právní vztah - Zástavní právo smluvní - Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.06.2010.

Právní vztah - Zástavní právo smluvní - V-1346/2010-533

Právní vztah - Nařízení exekuce

Právní vztah - Nařízení exekuce - Mazánková Alena, Příčná 746,
441 01 Podbořany, RČ/IČO:
545812/0976

Právní vztah - Nařízení exekuce - Z-4851/2011-507

Právní vztah - Nařízení exekuce - Usnesení soudu o nařízení exekuce 11 EXE-3953/2011 -10 ze dne 09.05.2011.; uloženo na prac. Louny

Právní vztah - Nařízení exekuce - Z-4851/2011-507

Právní vztah - Bez zápisu

Právní vztah - Bez zápisu - s jinými podklady zápisu

Právní vztah - Převod bytu a nebytového prostoru V4 321/1997 ze dne 19.3.1997, právní účinky vkladu ke dni 26.3.1997

Právní vztah - Převod bytu a nebytového prostoru - POLVZ:250/1997

Právní vztah - Převod bytu a nebytového prostoru - Z-55200250/1997-533

Právní vztah - Převod bytu a nebytového prostoru - Mazánková Alena, Příčná 746, 441 01 Podbořany

Právní vztah - Převod bytu a nebytového prostoru - RČ/IČO: 545812/0976

Právní vztah - Bez zápisu - s jinými podklady zápisu - s jinými podklady zápisu - Bez zápisu

Právní vztah - Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném

Právní vztah - Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.09.2011 12:35:00

251414 Louny

Obec: 566616 Podbořany

251414 Podbořany

List vlastnictví: 1871

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Výpis z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory

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

Vyhotoveno: 13.09.2011 12:46:24

Administrativní a katastrální - SCD

Elektronický přístupem

Řízení PÚ:

