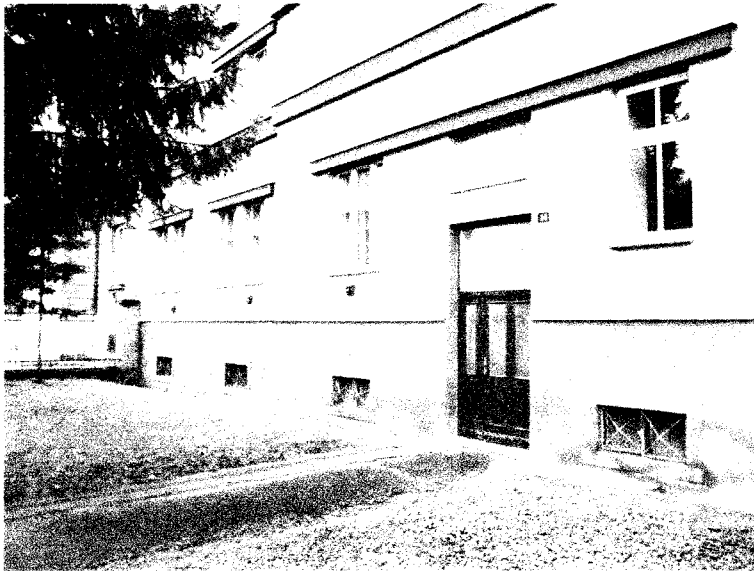


# Znalecký posudek č. 2537/141/2011

O ceně bytové jednotky č.1735/1 s podílem na společných částech domu č.p.1732 a pozemků parc.č.6880, 6881 a 6882 v k.ú.Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň.



**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 3. 12. 2011 posudek vypracovala:

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

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to Ing. Marcela Odstrčilová.

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 5. 12. 2011

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé bytové jednotky v přízemí domu čp.1735 ul.Edvarda Beneše, Plzeň 3.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 3. 12. 2011 za přítomnosti paní Jaroslavy Duspivové.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpisy z katastru nemovitostí LV č.35014 a LV č.29255

Snímek z pozemkové mapy

➤ Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Plzeňský  
**Obec:** Plzeň  
**Katastrální území:** Plzeň (721981)

### 5. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici, ocenění je v souladu se skutečným provedením a stavem konstrukcí i vybavení.

### 6. Celkový popis nemovitosti

➤ Bytová jednotka je umístěná v přízemí bytového domu, který je postaven v ulici Edvarda Beneše s předzahrádkou dělicí vstup do domu od veřejné komunikace. Do domu jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě. V místě je občanská vybavenost, dostupnost do centra města MHD, stanice 3 min.chůze.

### 7. Obsah posudku

#### Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky

#### Byt

- a) Bytová jednotka č.1732/1

## 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 $K_p$ :

Oblast: Plzeň 1

#### Společné části domu a jeho příslušenství

##### a) Pozemky – § 28

Pozemky jsou v katastrálním území sídelní části města.

Základní cena za  $m^2$  stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 800,- Kč.

Cena je určena podle písm. e): Plzeň.

#### § 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za $m^2$ pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	100 %	×	2,000
--	---	-------	---	-------

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)			×	1,672
--	--	--	---	-------

Jednotková cena [Kč/ $m^2$ ]

Název	Parc. č.	Výměra [ $m^2$ ]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	6881	514	800,-	6 338,6189	3 258 050,11

#### § 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

##### Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za $m^2$ pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	100 %	×	2,000
--	---	-------	---	-------

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)			×	1,672
--	--	--	---	-------

Koeficient úpravy dle §28 odst.5:			×	0,400
-----------------------------------	--	--	---	-------

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahradka	6880	184	800,-	2 535,4476	466 522,36
zahradka	6882	98	800,-	2 535,4476	248 473,86
Součet:		282			714 996,22

**Součet cen všech typů pozemků:** = **3 973 046,33 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **3 973 046,33 Kč**

**Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:**

a) Pozemky 3 973 046,33 Kč

**Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:** **3 973 046,33 Kč**

Bytová jednotka č.1732/1 – spoluvlastnický podíl: 55 / 1 269 172 196,65 Kč

**Byt**

**a) Bytová jednotka č.1732/1 – § 25**

Bytová jednotka 1+1 v přízemí bytového domu čp.1735 o celkové podlahové ploše 54,9 m<sup>2</sup>.

Byt je vybaven plynovým sporákem, 2x plynová lokální topidla WAV, elektrickým boilerem na ohřev TUV. Okna dřevěná dvojitá, dveře plné, podlahy dřevěné s PVC. Byt má zastaralé vybavení, je nedostatečně udržovaný, vyžaduje opravy a modernizaci. V suterénu je klenutá sklepní místnost patřící k bytu.

K bytu náleží podíl na společných částech domu o velikosti 55/1269.

Dům byl postaven v roce 1936, v řadové zástavbě bytových domů ulice Edvarda Beneše, Plzeň 3, Jižní Předměstí. Dům je zděný cele podsklepený se sedlovou střechou. Technický stav domu je dobrý s pravidelnou údržbou.

**Podlahové plochy bytu (PP):**

Název	Výpočet plochy	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
		celková	koef.	započítaná
předsíň	2,40×2,30	5,52	1,00	5,52
kuchyně	3,20×5,60	17,92	1,00	17,92
pokoj	3,50×5,60	19,60	1,00	19,60
šatelná	1,60×1,40	2,24	1,00	2,24
WC	1,00×1,00	1,00	1,00	1,00
komora	1,00×1,00	1,00	1,00	1,00
schodiště	2,00×3,80	7,60	0,80	6,08
		<b>54,88</b>		<b>53,36</b>

**Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:**

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň

Počet obyvatel: 169 935

Indexovaná prům. cena (IPC): 27 695,- Kč/m<sup>2</sup>

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

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>T<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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 ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	1,000	

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a, tabulka č. 6

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ( $I_P = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$ ):	1,000	

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

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
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	II. Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
9 Kříterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

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

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

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ): 0,491

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):  $1,000 \times 1,000 \times 0,491 = 0,491$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $27\,695,- \times 0,491 = 13\,598,25 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ( $PP \times CU$ ):  $53,36 \times 13\,598,25 = 725\,602,62 \text{ Kč}$

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:**

Cena společných částí domu a jeho

příslušenství = 3 973 046,33 Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times \frac{55}{1\,269}$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 172 196,65 Kč

+ 172 196,65 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 897 799,27 Kč**

**Bytová jednotka č.1732/1 – zjištěná cena: 897 799,27 Kč**

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemky	3 973 046,33 Kč
<b>Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:</b>	<b>3 973 046,33 Kč</b>
Bytová jednotka č.1732/1 – spoluvlastnický podíl: 55 / 1 269	172 196,65 Kč

### Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č.1732/1	897 799,27 Kč
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 46:</b>	<b>897 800,- Kč</b>

**Zjištěná cena: 897 800,- Kč**

Cena slovy: osmsetdevadesátsedmtisícsmset Kč

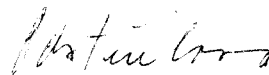
### Cena obvyklá :

Porovnáním s nabídkovými cenami obdobných bytů v místě a výpočtem porovnávací metodou, lze prohlásit že je :

**cena obvyklá - 900 000,-Kč ( slovy: devětsettisíc korun českých)**

Teplice, 5. 12. 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. 2537/141/2011 znaleckého deníku.

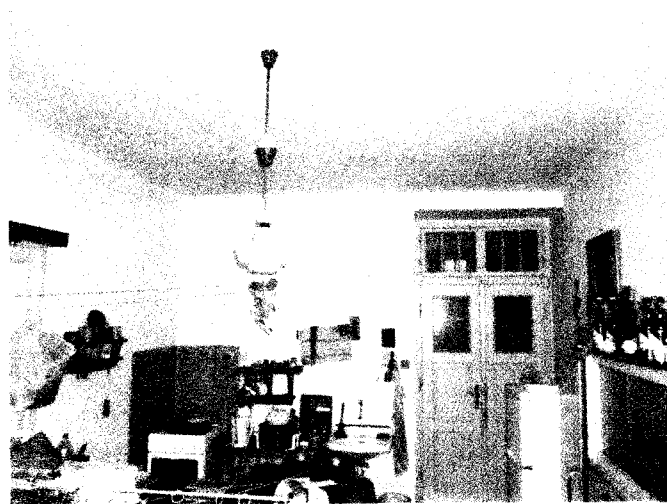
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 141/2011 podle připojené likvidace.

*Boštva*





Koupelna



Kuchyň



Kuchyň



Pokoj



Předsín



Sklep

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2011 10:35:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Adresa: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Číslo: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 35014

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Duspiva Josef a Duspivová Jaroslava, Edvarda Beneše 1735/14, Plzeň 3, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1	470323/064 485522/211	
= společné jmění manželů		

Nemovitosti

Bytky

Jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
1735/1	byt		55/1269
Budova Jižní Předměstí, č.p. 1735, LV 29255, byt.dům			
	na parcele	6881	
Parcely	6880	zahrada	194m2
	6881	zastavěná plocha a nádvoří	514m2
	6882	zahrada	98m2

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Účtahu

Účtahu pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

- pohledávka ve výši 200.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí pohledávka do výše 200.000,- Kč vzniklá do 31.12.2040

ČASING - STAR spol. s r.o.

Jednotka: 1735/1

V-9681/2010-405

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

17301 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2010.

V-9681/2010-405

Jiné zápisy - Bez zápisu

Právní tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva kupní ze dne 12.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.04.2008.

V-3728/2008-405

Duspiva Josef a Duspivová Jaroslava, Edvarda Beneše 1735/14,  
Plzeň 3, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň 1

RČ/IČO: 470323/064

485522/211

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

Poznámka: 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.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2011 10:35:00

Číslo: 020323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Číslo: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 35014

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Území jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

vytvořeno:

Vyhotoveno: 08.09.2011 10:45:47

vytvořeno: úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vytvořeno: dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

čas. razítko:

11

12