

Znalecký posudek č. 2541/145/2011

O ceně bytové jednotky č. 94/304 s podílem na obytném domě č.p.94, 95 a pozemků zastavěné plochy parc.č. 488, 489 v k.ú.Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun.



Objednatel posudku:

CZ Dražby a.s

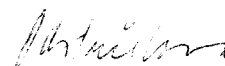
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28701259

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 6. 12. 2011 posudek vypracovala:

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



Posudek obsahuje 9 stran a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 10. 12. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé, bytové jednotky v obytném domě na Palackého náměstí v Hořovicích

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6. 12. 2011 . Blanka Peštová neumožnila prohlídku bytu. Ocenění je provedeno dle identického bytu v domě a poskytnutých informacích sousedů.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3060 a LV č.2209

Snímek z pozemkové mapy

Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Hořovice
Katastrální území: Hořovice (645371)

5. Dokumentace a skutečnost

K nemovitosti nejsou k dispozici žádné další dokumenty, ocenění je provedeno dle skutečností zjištěných na místě.

6. Celkový popis nemovitosti

Bytová jednotka je umístěná v posledním podlaží pod plochou střechou obytného domu na Palackého náměstí v samém centru města. Místo je u rušné průjezdní městské komunikace . Dostupnost občanské vybavenosti je velmi dobrá, vše je v docházkové vzdálenosti.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- a) Pozemky

Byt

- a) Bytová jednotka č.94/304

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: Beroun

Počet obyvatel: 5 001 – 15 000 obyvatel

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 77,64 Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (6\,751 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 6 751 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 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)			×	1,456

		Jednotková cena [Kč/ m^2]			
Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	488	421	77,64	267,8461	112 763,21
zastavěná plocha	489	188	77,64	267,8461	50 355,07
Součet:		609			163 118,28

Pozemky – zjištěná cena: 163 118,28 Kč

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemky	163 118,28 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	163 118,28 Kč
Bytová jednotka č.94/304 – spoluvlastnický podíl: 5 412 / 159 467	5 535,92 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.94/304 – § 25

Bytová jednotka 2+1 ve IV.NP obytného domu č.p.94, s celkovou podlahovou plochou 54,12 m^2 .

Bytová jednotka má předsíň, koupelnu, samostatné WC, kuchyň, dva pokoje, balkón a sklepní kóji.

Je vybavena kuchyňskou linkou, vanou, umyvadlem, WC kombi a etážovým topením s vlastním kotlem na plyn umístěným v kuchyni.

K bytové jednotce náleží podíl na společných částech domu o velikosti 5412/159467.

Obytný dům byl postaven v šedesátých letech dle typové projektové dokumentace. Konstrukce jsou ze železobetonových prefabrikátů s vyzdívkami. Původní centrální vytápění bylo nahrazeno samostanými etážovými systémy s vlastními kotly na plyn.

Technický stav domu je dobrý. Vlastní bytová jednotka vyžaduje menší opravy.

Podlahové plochy bytu (PP):

celková podlahová plocha 54,12 m²

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

Kraj: Středočeský
Obec: Hořovice
Počet obyvatel: 6 751
Indexovaná prům. cena (IPC): 21 030,- 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	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
3		
Index trhu (I _T = 1 + ∑ _{i=1} ³ T _i):	1,000	

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	III. Dobrá dostupnost zdravotnické péče	0,05
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 nemovitostí	III. Bez vlivu	0,00
12 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$):	1,160	

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 Kriterium 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: C - stáří od 30 do 50 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,8

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,748

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $1,000 \times 1,160 \times 0,748 = 0,868$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $21\,030,- \times 0,868 = 18\,254,04 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $54,12 \times 18\,254,04 = 987\,908,64 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho

příslušenství = 163 118,28 Kč

Spoluvlastnický podíl: $\times 5\,412 / 159\,467$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 5 535,92 Kč

+ 5 535,92 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 993 444,56 Kč

Bytová jednotka č.94/304 – zjištěná cena: 993 444,56 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemky	163 118,28 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	163 118,28 Kč
Bytová jednotka č.94/304 – spoluvlastnický podíl: 5 412 / 159 467	5 535,92 Kč

Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č.94/304	993 444,56 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	993 440,- Kč

Zjištěná cena: 993 440,- Kč

Cena slovy: devětsetdevadesátřítisícečtyřistačtyřicet Kč


Cena obvyklá :

Cena je vypočtena porovnávací metodou s použitím všech vlivů na prodejnost nemovitosti. Dle zjištění jsou ceny obvyklé obdobných bytů v čase a místě porovnatelné s cenou vypočtenou. Proto lze prohlásit že :

cena obvyklá - 990 000,-Kč (slovy: devětsetdevadesáttisíc korun českých)

Teplice, 10. 12. 2011

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

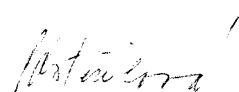


D. Znalecká doložka

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. 2541/145/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 145/2011 podle připojené likvidace.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.10.2011 11:55:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Adresa: CZ0202 Beroun

Obec: 531189 Hořovice

Číslo katastrální jednotky: 645371 Hořovice

List vlastnictví: 3060

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Peštová Blanka, Palackého náměstí 94/23, 268 01 Hořovice	465726/086	

Nemovitosti

Podíl

Jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
94/304	byt		5412/159467
	Budova Hořovice, č.p. 94, 95, LV 2209, byt.dům		
	na parcele	488	
		489	
Parcely	488	zastavěná plocha a nádvoří	421m2
	489	zastavěná plocha a nádvoří	188m2

Jiná práva - Bez zápisu

Zřízení vlastnického práva

Převzetí

Převzetí pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávky ve výši 200 000,- Kč s přísl.
- k zajištění budoucí pohledávky vzniklé dle úvěrové smlouvyč. 642/2007 do celkové výše 200 000,- Kč, vzniklé do 31.12.2037
- k zajištění budoucí pohledávky vzniklé dle této zástavní smlouvy do celkové výše 60 000,- Kč, vzniklé do 31.12.2037

LIASING - STAR spol. s r.o.

Jednotka: 94/304

V-4896/2007-202

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

268 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.10.2007.

V-4896/2007-202

Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávky ve výši 100 000,- Kč s přísl.
- k zajištění budoucích pohledávek do výše 100 000,- Kč, které vzniknou do 31.12.2038

LIASING - STAR spol. s r.o.

Jednotka: 94/304

V-2703/2008-202

Teplice, Nákladní 1060, Trnovany,

268 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2008.

V-2703/2008-202

Jiná práva - Bez zápisu

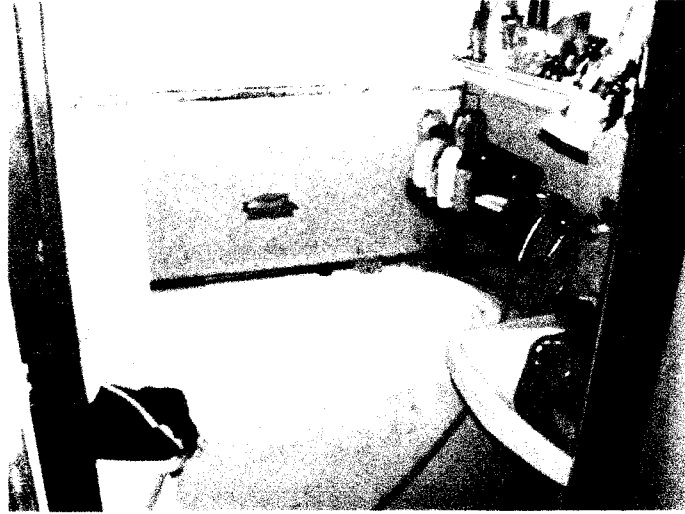
Právní tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2004.

Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2004.

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.





11

11