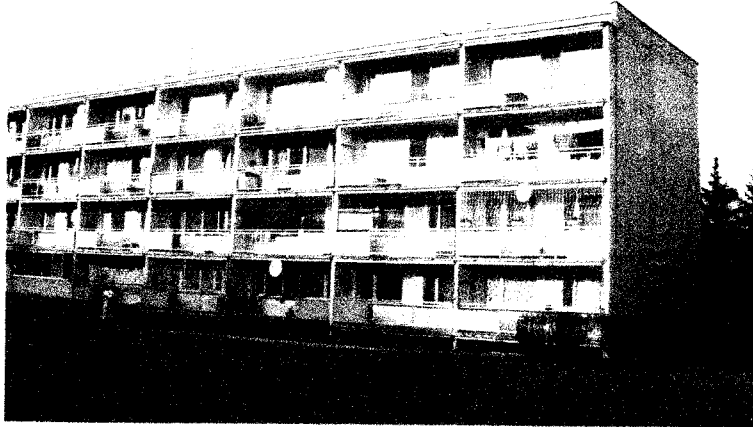


# Znalecký posudek č. 2563/18/2012

O ceně bytové jednotky č.235/12 s podílem na společných částech domu č.p.234, 235, 236 a pozemku parc.č. 336/53 v k.ú.Bílina, obec Bílina, okres Teplice.



**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., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stayu ke dni 29. 1. 2012 posudek vypracovala:

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Odstrčilová', written over the printed name of the appraiser.

Posudek obsahuje 10 stran a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 29. 1. 2012

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Ocenění bytové jednotky 1+1 v posledním patře čtyřpodlažního domu se třemi vchody umístěného v Aléské ulici, sídliště Pražské Předměstí.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 29. 1. 2012. Vlastník bytu Petr Salaj neumožnil prohlídku bytu. Má zrušený telefon a v místě bydliště není k dohledání..

### 3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7379 a LV č.7298  
Snímek z pozemkové mapy  
Skutečnosti zjištěné na místě

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Ústecký  
**Okres:** Teplice  
**Obec:** Bílina  
**Katastrální území:** Bílina (604208)

### 5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace není k dispozici, ocenění je provedeno dle skutečností zjištěných na místě.

### 6. Celkový popis nemovitosti

Bytová jednotka ve IV.NP (posledním) 1+1+lodžie s plochou 35,5 m<sup>2</sup> je dle dostupné fotodokumentace v dobrém stavu. Obytný dům je čtyřpodlažní, třísekční v klidné části ulice Aléská. V okolí bydlí skupiny problémových obyvatel, ale ne tak četné, jako v jiných částech města.

### 7. Obsah posudku

#### Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky

#### Byt

a) Bytová jednotka č. 235/12

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 387/2011 Sb. o oceňování majetku.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Okres: Teplice

Počet obyvatel: 15 001 – 25 000 obyvatel

#### Společné části domu a jeho příslušenství

##### a) Pozemky – § 27

Pozemek je v platné cenové mapě oceněn 120,-Kč/ m<sup>2</sup>.

#### §27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	336/53	630	120,-	75 600,-

**Pozemky – zjištěná cena: 75 600,- Kč**

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

a) Pozemky 75 600,- Kč

**Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem: 75 600,- Kč**

Bytová jednotka č. 235/12 – spoluvlastnický podíl: 355 / 19 320 1 389,13 Kč

#### Byt

##### a) Bytová jednotka č. 235/12 – § 25

Bytová jednotka 1+1+lodžie o celkové podlahové ploše 35,5 m<sup>2</sup> ve IV.NP čtyřpodlažního panelového domu. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu se sociálním zařízením v samostatném jádru. K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 355/19320.

Byt byl postaven v sedmdesátých letech dle upravené typové projektové dokumentace pro výstavbu panelových domů. Na domě nebyly dosud odstraněny všechny vady panelové výstavby. Byt není zateplen.

#### Podlahové plochy bytu (PP):

Podlahová plocha 35,50 m<sup>2</sup>

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

Kraj: Ústecký

**Obec:** Bílina  
**Počet obyvatel:** 15 903  
**Indexovaná prům. cena (IPC):** 10 870,- 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	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. 5

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Úřady v obci	II. Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo bankou nebo policií nebo poštou	0,02
3 Poloha nemovitosti v obci	II. Okrajová území obce	-0,01
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	I. Konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí	-0,20
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
12		
Index polohy ( $I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$ ):	0,950	

**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	II. Budova - panelová, nezateplená	-0,05
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	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

\* Kategorie stavby: C - stáří od 30 do 50 let včetně

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

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ): 0,706

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):  $0,900 \times 0,950 \times 0,706 = 0,604$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $10\,870,- \times 0,604 = 6\,565,48 \text{ Kč/m}^2$

**Určení porovnávací hodnoty ( $PP \times CU$ ):  $35,50 \times 6\,565,48 = 233\,074,54 \text{ Kč}$**

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

Cena společných částí domu a jeho příslušenství

= 75 600,- Kč

Spoluvlastnický podíl:

× 355 / 19 320

Hodnota spoluvlastnického podílu:

= 1 389,13 Kč

+ 1 389,13 Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:**

= 234 463,67 Kč

**Bytová jednotka č. 235/12 – zjištěná cena:**

**234 463,67 Kč**

## C. Rekapitulace

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

a) Pozemky	75 600,- Kč
<b>Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:</b>	<b>75 600,- Kč</b>
Bytová jednotka č. 235/12 – spoluvlastnický podíl: 355 / 19 320	1 389,13 Kč

### Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č. 235/12	234 463,67 Kč
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 46:</b>	<b>234 460,- Kč</b>

### Zjištěná cena: 234 460,- Kč

Cena slovy: dvěstětřicetčtyřitisícečtyřistašedesát Kč

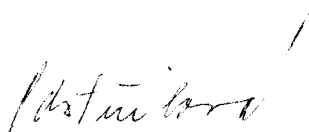
### Cena obvyklá :

Cena vypočtená porovnávací metodou je obdobná cenám dosahovaným při prodeji stejných bytů v místě.

**Cena obvyklá - 235 000,-Kč (slovy: dvěstětřicetpěttisíc korun českých)**

Teplice, 29. 1. 2012

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

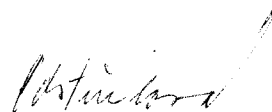


## D. Znalecká doložka

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.

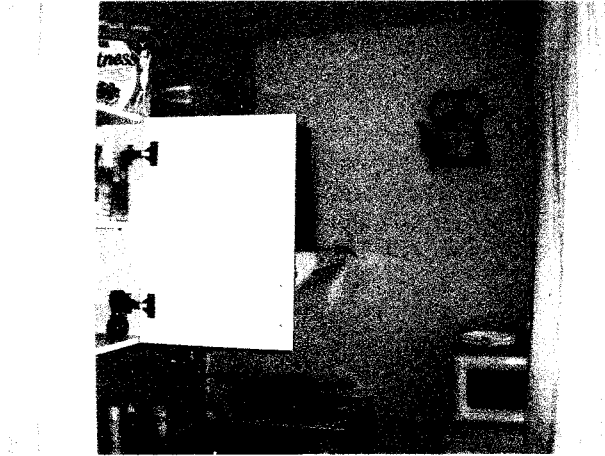
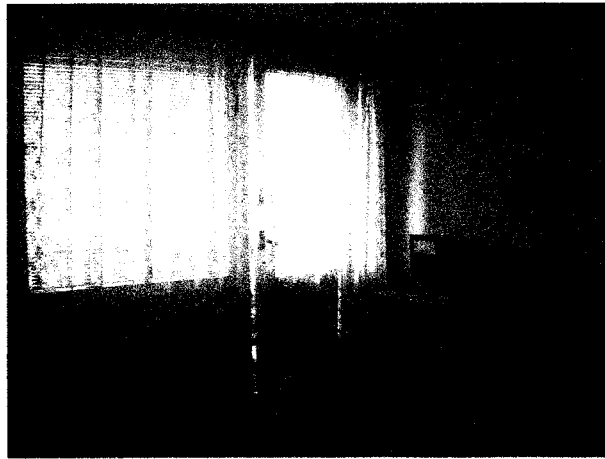
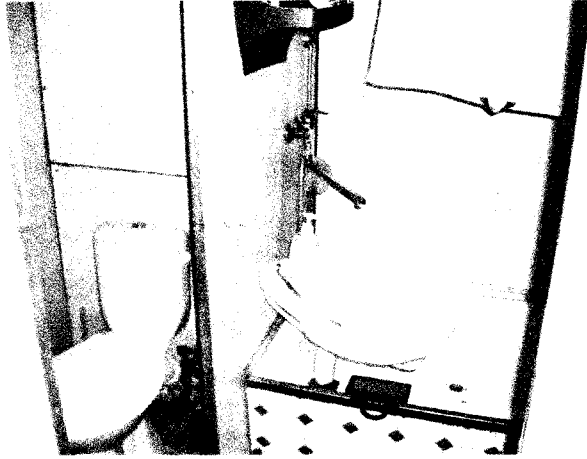
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2563/18/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18/2012 podle připojené likvidace.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. J. ...', located in the lower right quadrant of the page.







# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2011 10:15:00

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Číslo katastrálního území: 604208 Bilina

List vlastnictví: 7379

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Právní vztah: jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Právní vztah: právo

Salaj Petr, Aléská 235, Pražské Předměstí, 418 01 Bílina 790409/2878

Právní vztah: právo

Podíl na společných

částech domu a pozemku

Právní vztah: způsob využití

Způsob ochrany

Právní vztah: byt

355/19320

Budova Pražské Předměstí, č.p. 234, 235, 236, LV 7298, bydlení

na parcele

336/53

Právní vztah: Parcely

336/53

zastavěná plocha a nádvoří

630m2

Právní vztah: právo - Bez zápisu

Právní vztah: právo vlastnického práva

Právní vztah: právo

Právní vztah: právo

Povinnost k

Právní vztah: zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 50.000 Kč s příslušenstvím, budoucí pohledávky, a to smluvní pokuty a poplatky do výše 50.000 Kč, vzniklé od 22.7.2009 do 31.12.2039, smlouva o úvěru  
č. 769/2009

Právní vztah: JASING - STAR spol. s r.o.

Jednotka: 235/12

V-3089/2009-509

Teplice, Nakladní 1060, Trnovany,

418 01 Teplice 1, RČ/IČO: 41324536

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.07.2009. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 24.07.2009.

V-3089/2009-509

Právní vztah: právo zápisu - Bez zápisu

Právní vztah: právo tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva o zrušení a vypořádání podíl.spoluvl. (§5 zák.o vlast.bytl) ze dne 13.03.2009.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2009.

V-1704/2009-509

Salaj Petr, Aléská 235, Pražské Předměstí, 418 01 Bílina 1

RČ/IČO: 790409/2878

Právní vztah: zmapovaných 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  
prostory.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2011 10:15:00

Číslo: CZ0426 Teplice

Obec: 567451 Bílina

Číslo: 604208 Bílina

List vlastnictví: 7379

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Výpis je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

Vyhotoveno: 02.12.2011 10:31:24

Digitálně podepsaný a katastrální - SCD  
s možným přístupem

Řízení PÚ: .....

Číslo: 604208

