

Znalecký posudek



Vyhotovil : Ing. Vítězslav Suchý, U stadionu 1355/16, blok 401, 434 01 Most
tel.: 476 709 704 mobil: 605 947 813 E-mail: vit.suchy@volny.cz

o ceně : Bytu č. 466/13 v č. p. 466, v bloku domů složeném z č. p. 465, 466, 467 a 468 na pozemcích p. č. 473, 474, 475 a 476 včetně příslušenství v katastrálním území 726117 Postoloprty.

okres : CZ0424 Louny

obec : 566624 Postoloprty

Datum vyhotovení : 6.5.2014

Posudek vyžádal : PROKONZULTA, a.s. - dražební společnost
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel posudku : Zjištění ceny nemovitosti.

Vypracoval : Ing. Vítězslav Suchý, U stadionu 1355/16, 434 01 Most
tel.: 476 709 704 mobil: 605 947 813 Email: vit.suchy@volny.cz

Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví 1597 pro katastrální území 566624 Postoloprty, vyhotovený dne 12.8.2013 dálkovým přístupem
- Sdělení stavebního úřadu o uvedení do užívání v roce 1965.
- Vlastní znalecký posudek č. 3712/124/13, ze dne 9.9.2013
- údaje vlastníka nemovitosti
- vlastní měření

Oceňovanou nemovitost jsem osobně prohlédl dne : 3.9.2013

Ocenění provedeno dle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 441/2013 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dle údajů vlastníka nemovitosti a výsledků prohlídky na místě.

Nález :

Předmětem ocenění je byt č. 466/13 v č. p. 466, v bloku domů složeném z č. p. 465, 466, 467 a 468 na pozemcích p. č. 473, 474, 475 a 476 včetně příslušenství v katastrálním území 726117 Postoloprty. Dům je vnitřní v bloku domů. Blok domů je na okraji města Postoloprty, vpravo od komunikace Postoloprty – Lišany. K bytu náleží podíl 553/29918 společných prostor, pozemků a venkovních úprav.

Popis objektů a ocenění :**Pozemky:**

č. parcely	473	zastavěná plocha	o výměře	227 m ²
č. parcely	474	zastavěná plocha	o výměře	217 m ²
č. parcely	475	zastavěná plocha	o výměře	217 m ²
č. parcely	476	zastavěná plocha	o výměře	216 m ²
				877 m ²

Cena stanovena dle §3 a 4, odstavec (1)

$$ZC = ZCv \cdot O1 \cdot O2 \cdot O3 \cdot O4 \cdot O5 \cdot O6$$

Podle přílohy č. 1 a 2

Zcv	Obec	Louny	910,00 Kč
O1	Velikost obce	I. Postoloprty – 5044 obyvatel	0,95
O1	Význam obce	III. Ostatní města	0,85
O3	Poloha obce	IV. Do 10 km	1,01
O4	Tech. infrastr. v obci	I. Elektřina, voda, kanalizace a plyn	1,00
O5	Dopravní obslužnost	III. Železniční a autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost	I. Komplexní vybavenost	1,00
ZC	Základní cena		667,96 Kč

Úprava podle přílohy 3:

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I, \quad I = I_t \cdot I_o \cdot I_p$$

I_t :

1)	Situace na dílčím trhu	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,0300
2)	Vlastnické vztahy	IV. Stavba a pozemek stejný vlastník	0,0000
3)	Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,0000
4)	Vliv právních vztahů	II. Bez vlivu	0,0000
5)	Povodňové riziko	IV. Zanedbatelné nebezpečí	1,0000
$I_t =$			0,9700

I_o :

1)	Svažitost pozemku	IV. Do 15 %	0,0000
2)	Ztížené základové podm.	III. Neztížené základové podmínky	0,0000
3)	Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,0000
4)	Omezení užívání poz.	I. Bez omezení	0,0000
5)	Geometrický tvar poz.	II. Bez vlivu	0,0000
6)	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,0000
$I_o =$			1,0000

lp			
1)	Druh a účel využití stavby	Rezidenční stavby	1,0000
2)	Převažující zástavba v okolí	I. Rezidenční zástavba	0,0200
3)	Poloha pozemku v obci	III. Okrajová část obce	-0,1000
4)	Možnost napojení na sítě	I. Možnost napojení na všechny sítě	0,0000
5)	Občanská vybavenost	II. V okolí částečně dostupná	-0,0100
6)	Dopravní dostupnost	V. K hranici pozemku, špatné parkování	-0,0200
7)	Hromadná doprava	IV. Hromadná doprava do 500 m	-0,0200
8)	Komerční využitelnost	V. Bez možnosti	0,0000
9)	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,0000
10)	Nezaměstnanost	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,0200
11)	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,0000
lp =			0,8700
I =			0,843900
<u>ZCU</u> =			<u>563,69 Kč</u>

Výpočet ceny :

$$563,69 \cdot 877 = \underline{494\,356,13 \text{ Kč}}$$

K bytu náleží podíl 553/29918 pozemků, to je :

$$494356,13 \cdot 553/29918 = \underline{9\,137,61 \text{ Kč}}$$

Byt č. 466/13

o velikosti 1 + 2, je v pátém nadzemním podlaží bytového domu, který má celkem 5 nadzemních podlaží. Byt má okna orientovaná na jih. Základy domu jsou betonové, s dobrou vodorovnou i svislou izolací. Svislé konstrukce jsou montované z plošných panelů se zateplením. Stropy jsou panelové s hladkým podhledem. Střecha je plochá, krytá svařovanou lepenkou. Klempířské konstrukce jsou kompletní. Vnitřní omítky jsou jednovrstvé, štukové kryté malířským nátěrem. Vnější povrchy jsou omítnuty stěrkovou omítkou. Jsou provedeny obklady v kuchyni kolem sporáku a v koupelně. Schody jsou jednoramenné betonové s povrchem krytým linem. Dveře jsou částečně prosklené nebo hladké, okna plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy jsou v obytných místnostech plovoucí, v kuchyni, předsín a sociálním zařízení je dlažba. Vytápění je ústřední s výměňkovou stanicí mimo objekt. Je zavedena jen světelná elektroinstalace. Na budově jsou bleskosvody. Je proveden rozvod studené i teplé vody, vodorovný i svislý rozvod kanalizace a rozvod plynu. Centrální ohřev teplé vody je mimo objekt. V kuchyni je plynový sporák, v koupelně spojené s WC, je vana a umyvadlo. Záchod je splachovací. Je proveden rozvod televize pod omítkou. Sociální zařízení je umístěno ve zděném jádře.

Konstrukce a vybavení obsažené v jednotkové ceně jsou uvedeny v příloze č. 27 výše uvedené vyhlášky.

Dům byl uveden do užívání dle sdělení stavebního úřadu v roce 1965, což je ke dni ocenění stáří 49 let.

Město Postoloprty má 5044 obyvatel.

Kuchyň	2,17*3,42	=	7,42 m ²
Pokoj	5,02*3,45	=	17,32 m ²
Pokoj	3,37*4,97	=	16,75 m ²
Předsíň	0,85*1,63+1,96*3,43	=	8,11 m ²
Koupelna + WC	1,42*1,57+0,92*0,98	=	3,13 m ²
Sklep	1,16*1,16*0,1	=	0,13 m ²

Celkem: **52,86 m²**

Cena stanovena dle § 38.

pp = lt * lp

lt :

1)	Situace na dílčím trhu	II.	Poptávka nižší než nabídka	-0,0300
2)	Vlastnické vztahy	IV.	Stavba a pozemek stejný vlastník	0,0000
3)	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,0000
4)	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,0000
5)	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné nebezpečí	1,0000
lt =				0,9700

lp

1)	Druh a účel využití stavby		Rezidenční stavby	1,0000
2)	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,0200
3)	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajová část obce	-0,1000
4)	Možnost napojení na sítě	I.	Možnost napojení na všechny sítě	0,0000
5)	Občanská vybavenost	II.	V okolí částečně dostupná	-0,0100
6)	Dopravní dostupnost	V.	K hranici pozemku, špatné parkování	-0,0200
7)	Hromadná doprava	IV.	Hromadná doprava do 500 m	-0,0200
8)	Komerční využitelnost	V.	Bez možnosti	0,0000
9)	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,0000
10)	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,0200
11)	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,0000
lp =				0,8700

pp=

0,8439

Základní cena dle přílohy č. 19, tab. č. 1

Základní cena

ZC =

10 139,00 Kč

ZCU = ZC*I

I = It*Iv

Konstrukce a vybavení bytu – Iv

(příloha č. 27 tabulka č. 2)

Znak č. n	Popis	Číslo	Kvalitativní pásma Popis pásma	Hodnota Vi
1	Typ stavby	III.	Panelová, zateplená	0,0000
2	Společné části domu	II.	Kočárkárna	0,0000
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu	0,0000
4	Umístění bytu v domě	I.	5. NP bez výtahu	-0,0500
5	Orientace obyt. místností	III.	Jih s výhledem	0,0300
6	Základní příslušenství	III.	Úplné, standardní	0,0000
7	Další vybavení	II.	Sklepní kóje	-0,0100
8	Vytápění bytu	III.	Ústřední	0,0000
9	Kritérium jinde neuvedené	I.	Koupelna spojená s WC	-0,1000
	celkem =			-0,1300
10	Stavebně technický stav	II.	Byt v dobrém stavu	1,0500
Stáří domu	49 let		s =	0,7550
	Stavebně technický stav s vlivem stáří			0,7928
	Iv celkem:			0,6897
	pp	=		0,8439

Cena za 1 m2 =

ZC*Iv*pp =

5 901,22 Kč

Podlahová plocha

52,86

Cena bytu:

311 938,35 KčRekapitulace :Po zaokrouhlení :

1)	Byt	311 938,35 Kč
2)	Pozemky	9 137,61 Kč
	Celkem:	321 075,96 Kč

Celkem 321 080,- Kč

Slovy : Třistadvacetjedentisícosmdesát korun českých

Cena byla porovnána s cenami již realizovaných obchodů s byty a s nabídkami podobných bytů, uveřejněnými na internetu. Po tomto porovnání lze konstatovat, že vypočtená cena je, za byt v dané lokalitě a o dané velikosti, cenou obvyklou.



Přílohy : Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Ústí n. l. ze dne 7.7.1993 č. j. Spr 3368/93 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým č. 3763/017/14 znaleckého deníku.

Posudek byl vyhotoven ve 3 paré a má celkem stranu titulní 6 číslovaných stran a 5 stran příloh.

Znalečné a náklady účtuji podle přiložené likvidace na základě účtu číslo 3763/017/14.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2013 23:15:03

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566624 Postoloprty
Kat.území: 726117 Postoloprty List vlastnictví: 1597

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vanta Kamil, Draguš 466, 43942 Postoloprty	851020/9356	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

Způsob ochrany

Podíl na společných
částech domu a pozemku

466/13

byt

553/29918

Budova Postoloprty, č.p. 465, 466, 467, 468, LV 1270, byt.dům

na parcele

473

474

475

476

Parcely

473

zastavěná plocha a nádvoří

227m2

474

zastavěná plocha a nádvoří

217m2

475

zastavěná plocha a nádvoří

217m2

476

zastavěná plocha a nádvoří

216m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

• Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky do celkové výše 340.000,- Kč s příslušenstvím
a budoucích pohledávek do výše 204.000,- Kč s příslušenstvím

Stavební spořitelna České

Jednotka: 466/13

V-2620/2007-507

spořitelny, a.s., Vinohradská

1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3,

RO/ICO: 60197609

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 000051-1002993127/2.N ze dne
20.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2007.

V-2620/2007-507

• Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.
1 insolvenčního zákona)

Vanta Kamil, Draguš 466, 43942
Postoloprty, RO/ICO: 851020/9356

Z-6024/2013-510

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku, Krajský soud v Ústí nad Labem č.j. 46 INS-
7505/2013 -A-10 ze dne 30.05.2013.; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-6024/2013-510

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

• Smlouva kupní ze dne 20.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2007.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Jstecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2013 23:15:03

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566624 Postoloprty
Kat.území: 726117 Postoloprty List vlastnictví: 1597
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: Vanta Kamil, Draguš 466, 43942 Postoloprty

V-2943/2007-507
RČ/IČO: 851020/9356

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

Upozornění: 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.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Vyhotovil:

Vynotováno: 12.08.2013 23:18:53

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vynotováno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.
strana 2





