

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 606/18106/2010

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 644/22 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 644 a čp. 645, a dále na pozemcích st.p.č. 1730/19 a st.p.č. 1730/20, a to vše ve výši 354/29409, vše k. ú. Měřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov

Objednatel posudku:

CZ Dražby a. s.
IČ 287 01 259
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely veřejné dražby (nedobrovolné)

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 22.11.2010 posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 9.12.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 644/22 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 644 a čp. 645, a dále na pozemcích st.p.č. 1730/19 a st.p.č. 1730/20, a to vše ve výši 354/29409, vše k. ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 644/22 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 644 a čp. 645, a dále na pozemcích st.p.č. 1730/19 a st.p.č. 1730/20, a to vše ve výši 354/29409

Adresa nemovitosti: Žitná 644

431 51 Klášterec nad Ohří

Kraj: Ústecký

Okres: Chomutov

Obec: Klášterec nad Ohří

Katastrální území: Miřetice u Klášterce nad Ohří

Počet obyvatel: 15 594

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 143,1999 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $143,20 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22.11.2010 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka ze dne 20.9.2010 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4041 pro k. ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří obec Klášterec nad Ohří vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 4.12.2010 týkající se předmětné nemovitosti (byt)
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3754 pro k. ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří obec Klášterec nad Ohří vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 4.12.2010 týkající se předmětné nemovitosti (domy s pozemky)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří obec Klášterec nad Ohří vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 4.12.2010 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti a stáří provedených ostatních modernizačních prací na nemovitosti byla znalcem odhadována dále na základě jeho zkušeností
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o objekt, sloužící k obytným účelům s příslušenstvím, takto byl také postaven, je dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka, označená jako č. 644/22. Je situovaná v 8.NP domu čp. 644. Nemovitost je situována jako řadový koncový objekt Žitné ulice, v nepravidelné sídlištní zástavbě, v zastavěné části města Klášterce nad Ohří, zvané Miřetice u Klášterce nad Ohří.

Je umístěna u místní komunikace, procházející městem, v jeho zastavěné části.

Od této komunikace je oddělena zeleným pásem a chodníkem.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy bytová jednotka č. 644/22.

K bytové jednotce č. 644/22 přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domů čp. 644 a čp. 645, a dále k pozemkům

st.p.č. 1730/19, zastavěná plocha, o výměře 281 m²

st.p.č. 1730/20, zastavěná plocha, o výměře 247 m²,

vše k. ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov.

Jiné objekty nemovitost nemá.

Pro provedení odhadu byli znalcem písemně vyzváni spolumajitelé nemovitosti Jelínkovi, paní Jelínková znalci prohlídku a zaměření nemovitosti umožnila.

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku

- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004

- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Bytová jednotka č. 644/22

b) Pozemky

b₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

1) Bytová jednotka č. 644/22 - § 25

Bytová jednotka č. 644/22 o velikosti 1 + 1 a výměře 35,40 m² je situována v 8.NP domu čp. 644 (viz prohlášení vlastníka).

Jde o osmipodlažní, podsklepený objekt, s plochou střechou.

Konstrukční systém je z montovaných panelů na bázi železobetonu, obvodový plášť je také ze stěnových montovaných panelů na bázi železobetonu.

Objekt je využit v plném rozsahu k obytným účelům, dále jsou zde situovány společné komunikační prostory.

Objekt lze tedy charakterizovat jako budovu, dům bytový typový, kategorie J, konstrukce montovaná z dílců betonových prefabrikovaných plošných.

Popis a ocenění bytové jednotky uvažují dle § 25 vyhl.

Stáří objektu je dle údajů zjištěných znalcem osobně z poloviny osmdesátých let min. století (1985).

Technický stav objektu domu je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebení a stáří.

Technický stav vybavení bytu, prvků PSV a rozvodů inž. sítí uvažují spíše průměrný, vybavení bytu je prakticky všechno původní, údržba je však dobrá, před několika lety byly v koupelně a na WC provedeny menší stavební úpravy. Kladem jsou provedená plastová okna.

Vybavení bytu je (původní) umakartové jádro, plechová vana, umyvadlo, podlahy beton + PVC, dřevěné dveře plné, částečně prosklené, okna plastová, vytápění je dálkové ústřední, stejně tak ohřev teplé vody, kuchyň s linkou a plyn. sporákem, záchod splachovací, obklady stěn kuchyně, koupelny a WC apod.

Výměry bytu:

pokoj	16,20 m ²
kuchyň	13,70 m ²
koupelna	2,60 m ²
WC	1,00 m ²
předsíň	1,90 m ² .
sklepní kóje	1,44 m ² .

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Ústecký kraj - nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	25 roků
Základní cena ZC (příloha č. 19):	14 660,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

B. j. č. 644/22:	35,40-1,44	=	33,96 m ²
Podlahová plocha bytu:		=	33,96 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:			
Sklepní kóje:		=	1,44 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:		=	1,44 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		=	33,96 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 1,44 m ² * 0,10		=	0,14 m ²
Podlahové plochy - celkem:		=	34,10 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 25 let: **0,90**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,90 = \mathbf{0,822}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - vyhledávané (např. láz. místa typu B, předměstí měst)	II	0,01
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, sousedství silnic s vysokým provozem	II	-0,03
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - omezená dostupnost zdravotnické péče	II	0,00
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	0,03
9. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí - Konfliktní osoby v okolí	I	-0,35
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \prod_{i=1}^3 T_i) = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,822 * 0,720 * 1,000 = 0,592$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I = 14\,660,- \text{ Kč/m}^2 * 0,592 = 8\,679,- \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * PP = 8\,679,- \text{ Kč/m}^2 * 34,10 \text{ m}^2 = 295\,954,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 295\,954,- \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 96 740,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 354 / 29 409

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 96\,740,- \text{ Kč} * 354 / 29\,409 = + 1\,164,47 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 644/22 - zjištěná cena} = \underline{\underline{297\,118,47 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 644/22 - cena po zaokrouhlení} = \underline{\underline{297\,118,- \text{ Kč}}}$$

b) Pozemky

b₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. plocha	1730/19	281,00	143,20	40 239,-
zast. plocha	1730/20	247,00	143,20	35 370,-
Součet				75 609,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 7 561,-
Mezisoučet				83 170,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,5380
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1620
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 – celkem				96 740,-

$$\text{Pozemky - zjištěná cena} = \underline{\underline{96\,740,- \text{ Kč}}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Bytová jednotka č. 644/22 = 297 118,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 297 118,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 297 120,- Kč

slovy: Dvěstědevadesátsedmtisícjednostodvacet Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING-STAR s. r. o., a dále několik nařízení exekuce a exekučních příkazů k prodeji nemovitosti.

Předpokládám, že uplatnění těchto omezení a práv bude při dražbě řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a tato omezení převodu budou prodejem nemovitosti zrušena, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu v souladu s nabídkou.

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny odpovídající jejich administrativní ceně.

V současné době je na serveru sReality nabízen pouze 1 byt ve výše uvedené lokalitě Miřetice za cenu 390 000,- Kč, je však lepší kvality.

**Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovuji obvyklou cenu nemovitosti ve výši
300 000,- Kč.**

V Bílině, 9.12.2010

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 606/18106/2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 606/18106/2010.

