Znalecký posudek č. 2566/22/2012

O ceně bytové jednotky č.4821/13 s podílem na společných částech domu č.p.4821, 4822 a pozemků parc.č. 2133/14, 2133/15 v k.ú.Chomutov II, obec Chomutov, okres Chomutov.

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 8. 2. 2012 posudek vypracovala:

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

Posudek obsahuje 10 stran a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 8. 2. 2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé bytové jednotky umístěné v domě č.p.4821 a 4822 ulice Matěje Kopeckého, v sídlišti Červený vrch.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 8. 2. 2012 za přítomnosti paní Hekové.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.2913 a LV č. 2276
Snímek z pozemkové mapy
Skutečnosti zjištěné na místě.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Ústecký
Obec: Chomutov
Katastrální území: Chomutov II (652636)

5. Dokumentace a skutečnost

Dle prohlídky obytného domu je zjištěno, že jde o stavbu ze sedmdesátých let postavenou dle upravené typové projektové dokumentace.

6. Celkový popis nemovitosti

Obytný dům je umístěn v lokalitě Červený vrch, jako součást menšího sídliště, které sousedí s původní zástavbou rodinných domků. Lokalita je klidná, bez problémových skupin obyvatel. Dopravní dostupnost do města je zajištěna MHD. U domu je dostatek parkovacích ploch. V místě je základní občanská vybavenost.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

- Pozemky

Byt

- Bytová jednotka č. 4821/13

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:

Obec: Chomutov

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemky – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,– Kč.
Cena je určena podle písm. g): Chomutov.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří
Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² 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)		×	0,644

Název	Parc. č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²] základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	2133/14	185	500,–	762,9468	141 145,16
zastavěná plocha	2133/15	227	500,–	762,9468	173 188,92
Součet:		412			314 334,08

Pozemky – zjištěná cena: **314 334,08 Kč**

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemky	314 334,08 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	**314 334,08 Kč**
Bytová jednotka č. 4821/13 – spoluvlastnický podíl: 602 / 24 769	7 639,76 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č. 4821/13 – § 25

Bytová jednotka 3+1 umístěná v V.NP obytného domu č.p.4821, 4822 v ulici Matěje Kopeckého, Chomutov II. Celková podlahová plocha bytu je 60,2 m².
Byt je vybaven kuchyňskou linkou, vanou.umyvadlem, WC kombi vše umístěné v původním [illegible]ovém jádru.

K bytu náleží podíl na společných částech domu a pozemků o velikosti 602/24769.
Obytný dům je postaven panelovou technologií dle typové projektové dokumentace, jako osmipodlažní, dvousekční. Na domě jsou provedeny opravy střešního pláště, vnitřních rozvodů, výměna oken a zateplení fasády.
Technický stav domu je dobrý, bytová jednotka je udržovaná.

Podlahové plochy bytu (PP):

celk.podlahová plocha 60,20 m²

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

Kraj: Ústecký
Obec: Chomutov
Počet obyvatel: 50 441
Indexovaná prům. cena (IPC): 11 060,– 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	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

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^{3} T_i$): 0,900

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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
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

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1	Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00

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	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	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 ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{9} V_i\right) \times V_{10}$): 0,756

Index cenového porovnání ($I = I_F \times I_P \times I_V$): 0,900 × 1,000 × 0,756 = 0,680

Cena upravená (CU = IPC × I): 11 060,– × 0,680 = 7 520,80 Kč/m²

Určení porovnávací hodnoty (PP × CU): 60,20 × 7 520,80 = **452 752,16 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	314 334,08 Kč		
Spoluvlastnický podíl:	×	602 / 24 769		
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	7 639,76 Kč		
			+	7 639,76 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:			=	**460 391,92 Kč**

Bytová jednotka č. 4821/13 – zjištěná cena: 460 391,92 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemky	314 334,08 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	**314 334,08 Kč**
Bytová jednotka č. 4821/13 – spoluvlastnický podíl: 602 / 24 769	7 639,76 Kč

Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č. 4821/13	460 391,92 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	**460 390,– Kč**

Zjištěná cena: 460 390,– Kč

Cena slovy: čtyřistašedesáttisíctřistadevadesát Kč

Cena obvyklá :

Pro výpočet ceny je použito porovnávací metody s použitím všech vlivů na prodejnost nemovitosti. Porovnáním ceny vypočtené s cenami dosahovanými při prodejích obdobných bytů v místě a čase je možné považovat cenu vypočtenou za cenu obvyklou.

Cena obvyklá - 460 000,- Kč (slovy: čtyřistašedesáttisíc korun českých)

Teplice, 8. 2. 2012

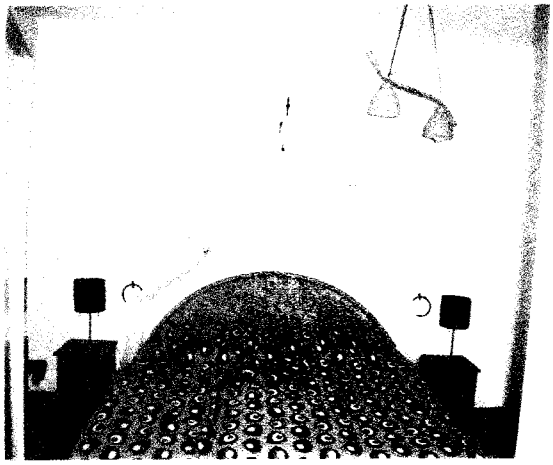
Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

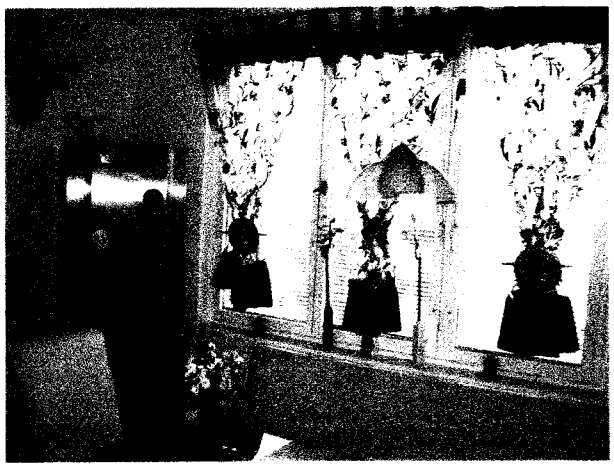
D. Znalecká doložka

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. 2566/22/2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 22/2012 podle připojené likvidace.





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.12.2011 13:15:00*

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

[illegible]: CZ0422 Chomutov — Obec: 562971 Chomutov

[illegible]: 652636 Chomutov II — List vlastnictví: 2913

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

[illegible], jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
[illegible] právo		
[illegible]ková Marie, Matěje Kopeckého 4821, Chomutov, 430 03 Chomutov 3	765724/2461	

[illegible]ostí

[illegible]	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
[illegible] 13	byt		602/24769

Budova Chomutov, č.p. 4821, 4822, LV 2276, byt.dům

na parcele 2133/14

2133/15

Parcely	2133/14	zastavěná plocha a nádvoří	185m2
	2133/15	zastavěná plocha a nádvoří	227m2

[illegible] práva - Bez zápisu

[illegible]ení vlastnického práva

[illegible] stavu

[illegible] pro	Povinnost k

Zástavní právo smluvní

[illegible] pohledávka ve výši 130.000,- Kč s příslušenstvím

[illegible] veškeré budoucí pohledávky vzniklé do 31.12.2039 až do celkové výše 130.000,- Kč

LEASING - STAR spol. s r.o. Teplice, Nákladní 1060, Trnovany, [illegible] Teplice 1, RČ/IČO: 41324536 — Jednotka: 4821/13 — V-3276/2009-503

[illegible] Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2009.

V-3276/2009-503

[illegible]ení exekuce

Heková Marie, Matěje Kopeckého 4821, Chomutov, 430 03 Chomutov 3, RČ/IČO: 765724/2461 — Z-6535/2010-503

[illegible] Usnesení soudu o nařízení exekuce 10 EXE-7413/2010 -16 (soudní exekutor: Mgr. Ing Jiří Prošek, Rychtaříkova 1, 326 00 Plzeň) ze dne 04.03.2010. Právní moc ke dni 10.07.2010.; uloženo na prac. Chomutov

Z-6535/2010-503

Zástavní právo exekutorské

[illegible] pohledávka ve výši 46.270,- Kč,

[illegible] 10 EXE 7413/2010-16

[illegible]lečenství vlastníků jednotek Matěje Kopeckého 4821 - 4822, Chomutov, Matěje Kopeckého 4821, Chomutov, 430 03 Chomutov 3, [illegible] 70927618 — Jednotka: 4821/13 — Z-6536/2010-503

[illegible] Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň - město č.j. 134 EX-00634/2010 - 017 ze dne 10.06.2010. Právní moc ke dni 03.08.2010.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.12.2011 13:15:00*

[illegible] CZ0422 Chomutov Obec: 562971 Chomutov

[illegible] 652636 Chomutov II List vlastnictví: 2913

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

[illegible]

[illegible] pro *Povinnost k*

- Z-6536/2010-503

[illegible] příkaz k prodeji
[illegible]
[illegible] 10 EXE 7413/2010-16

Jednotka: 4821/13 Z-10591/2010-503

[illegible] Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň- město č.j. 134 EX-00634/2010 -026 ze dne 20.09.2010.

Z-10591/2010-503

[illegible] exekuce

Heková Marie, Matěje Kopeckého 4821, Chomutov, 430 03 Chomutov 3, RČ/IČO: 765724/2461 Z-11809/2010-503

[illegible] Usnesení soudu o nařízení exekuce 10 EXE-10724/2010 -9 (soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň) ze dne 01.09.2010.; uloženo na prac. Chomutov

Z-11809/2010-503

[illegible] právo exekutorské
[illegible]ledavka ve výši 96 308,42 Kč s příslušenstvím
[illegible] 10 EXE 7413/2010-16

[illegible]ečenství vlastníků jednotek Matěje Kopeckého 4821 - 4822, Chomutov, Matěje Kopeckého 4821, Chomutov, 430 03 Chomutov 3, [illegible] 70927618 Jednotka: 4821/13 Z-13715/2010-503

[illegible] Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-město č.j. 134 EX-00634/2010 - 017 ze dne 10.06.2010. Právní moc ke dni 03.08.2010.

- Z-13715/2010-503

[illegible]hodnutí o úpadku (§ 136 odst. [illegible] insolvenčního zákona)

Heková Marie, Matěje Kopeckého 4821, Chomutov, 430 03 Chomutov 3, RČ/IČO: 765724/2461 Z-11421/2011-510

[illegible] Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSUL 43 INS-9180/2011 -A-13 ze dne 16.09.2011.; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-11421/2011-510

[illegible]lášení konkursu podle
[illegible]venčního zákona

Heková Marie, Matěje Kopeckého 4821, Chomutov, 430 03 Chomutov 3, RČ/IČO: 765724/2461 Z-11421/2011-510

[illegible] Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSUL 43 INS-9180/2011 -A-13 ze dne 16.09.2011.; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-11421/2011-510

[illegible] zápisy

[illegible]ostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.12.2011 13:15:00*

[illegible] 000422 Chomutov Obec: **562971 Chomutov**

[illegible] 652636 Chomutov II List vlastnictví: **2913**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vztah k

[illegible] exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 03.12.2010

PROFI CREDIT Czech, a.s., Jednotka: 4821/13 Z-14495/2010-503
Jungmannská 941/24, Praha 1, Nové
Město 110 00 Praha 1, RČ/IČO:
[illegible]

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň - město č.j. 094 EX-06253/2010 -006 ze dne 19.10.2010.

Z-14495/2010-503

[illegible] nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Smlouva kupní ze dne 12.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.10.2006.

V-5842/2006-503

[illegible]: **Heková Marie, Matěje Kopeckého 4821, Chomutov, 430 03 Chomutov** *RČ/IČO:* **765724/2461 3**

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

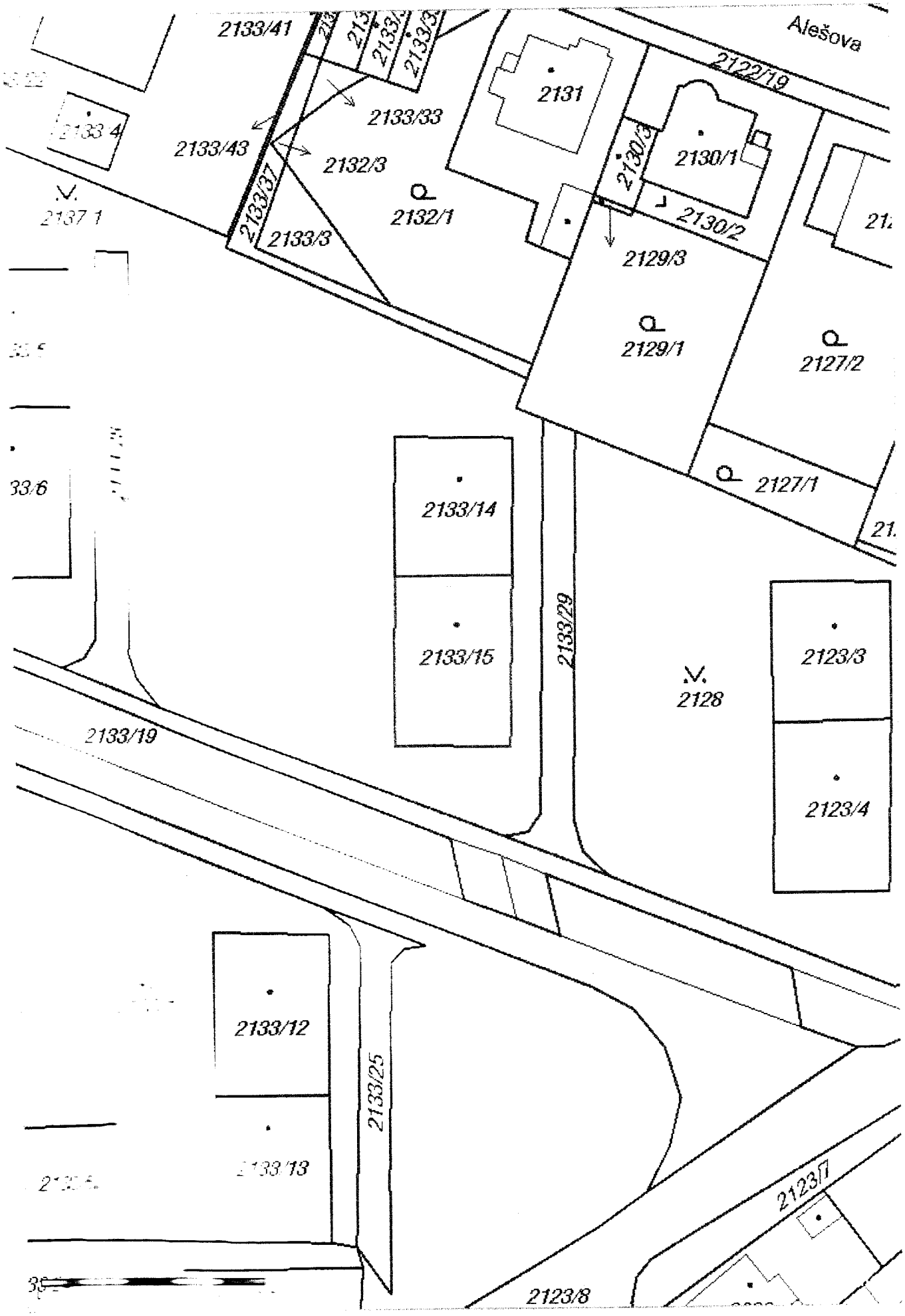
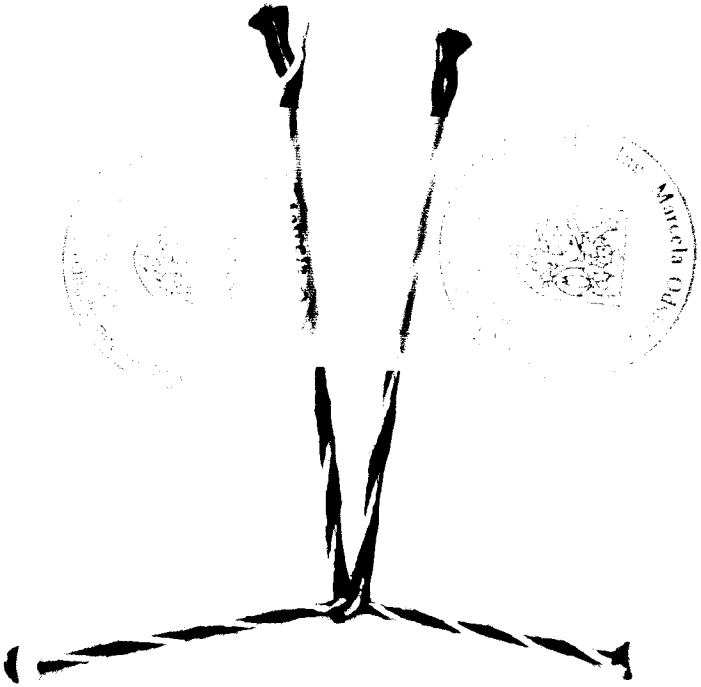
Upozornění: **Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 06.12.2011 13:41:47*

[illegible] úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem *Řízení PÚ: .....*

[illegible], razítko:


Alešova
2133/41
2133/33
2133/43
2132/3
2132/1
2133/37
2133/3
2131
2122/19
2130/1
2130/3
2130/2
2129/3
2129/1
2127/2
2127/1
2133/14
2133/15
2133/29
2128
2123/3
2123/4
2133/19
2133/12
2133/25
2133/13
2123/7
2123/8