ENI CONSULT spol. s r.o.
znalecký ústav
obor ekonomika
oceňování majetku

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 186/6266/2013

o obvyklé ceně bytu č. 409/6
v bytovém domě č.p. 409, 410 a 411,
včetně podílu na společných částech domu a pozemcích
čís. parcel 854, 855 a 856, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří,
v ulici Pod Stadionem v Klášterci nad Ohří,
okres Chomutov, Ústecký kraj

ID (Surveyor´s Report):	LV no.:
186/6255/2013	4625

Name of subject / Předmět ocenění:
Byt (jednotka podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 409/6 v bytovém domě č.p. 409, 410 a 411 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 854, 855 a 856, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, v ulici pod Stadionem v Klášterci nad Ohří, okres Chomutov, Ústecký kraj

Address of subject / Adresa majetku:
Pod Stadionem 409, 431 51 Klášterec nad Ohří

Purpose of Appraisal / Účel ocenění:
Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění

Cost value: Věcná hodnota:	679 554 Kč	**Market value** **Tržní hodnota**	**320.000 Kč**
Yield value: Výnosová hodnota:	**nestanoveno Kč**	**Common price** **Obvyklá cena**	**320.000 Kč**
Comparative value: Porovnávací hodnota:	324.000 Kč	**Quick sale:** (validity 6 monts): **Rychlý prodej** (platnost 6 měsíců):	**nestanoveno Kč**

Number of properties: Počet objektů:	1
Main building: Hlavní stavba:	byt č. 409/6 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)
Appurtenances: Příslušenství:	sklepní kóje
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna
Infrastructure: Infrastruktura	úplná, odpovídající velikosti města

LAND / POZEMEK

Čísla parcel Parcel of land nr.	409, 410 a 411 podíl 5140/203495
Size: Velikost	podíl 6290/203495 z 636 m^2 tj. 19,65 m^2
Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří
Unit price: Jednotková cena	300 Kč/m^2

MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT

Construction system: Konstrukční systém:	zděný
Built-up area: Zastavěná plocha:	m^2
Floor area: Podlahová plocha:	62,90 m^2
Unit price: Jednotková cena:	Kč/m^2
Building finished in year Rok pořízení:	1962
Wear (average): Znehodnocení:	49 %

LEASE / PRONÁJEM

Whole property: Celá nemovitost:	m^2
Office area: Kancelářské plochy:	m^2
Storage area: Skladové plochy:	m^2
Other and manufacturing: Ostatní	m^2
Income: Příjem:	Kč
Cost: Náklady:	Kč
Capitalization rate: Kapitalizační míra:	%

Property right / Vlastnické právo:
Podle části A listu vlastnictví č. 4625 je byt ve vlastnictví Kateřiny Škachové, bytem Pod Stadionem 409, 431 51 Klášterec nad Ohří

Restricting conditions / omezující podmínky:
Podle části C listu vlastnictví č. 4625 je vlastnické právo k bytu omezeno následujícím omezením

- zahájení exekuce vyrozuměním soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov 135EX-309/2013-7 ze dne 22.2.2013
- exekutorský příkaz o zřízení zástavního práva exekutorského, pohledávka ve výši 28.884,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Společenství pro dům č.p. 409-411 Pod Stadionem, Klášterec nad Ohří, Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135EX-309/2013-8 ze dne 25.2.2013
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 10 EXE 7474/2013-7 - příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-309/2013 – 9 ze dne 25.2.2013
- zástavní právo smluvní a) pohledávky ve výši 160.000,- Kč s příslušenstvím
  b) budoucí pohledávky vzniklé do 23.11.2013 do celkové výše 160.000,- Kč
  ve prospěch UNIDEBT Czech, SE podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 23.8.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 26.8.2010

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Real burden / věcná břemena:
V části C listu vlastnictví č. 4625 nejsou evidována žádná věcná břemena.

Mortgages: / zástavní práva:
V části C listu vlastnictví č. 4625 je evidováno žádná zástavní právo.

- zástavní právo smluvní a) pohledávky ve výši 160.000,- Kč s příslušenstvím
  b) budoucí pohledávky vzniklé do 23.11.2013 do celkové výše 160.000,- Kč
  ve prospěch UNIDEBT Czech, SE podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 23.8.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 26.8.2010

Legal and structural state / stavebně právní stav:
Byt je v katastru nemovitostí evidován jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití k bydlení. Z dostupných informací a informací zjištěných na místě je byt užíván pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Weak points / slabé stránky:

- nebyly zjištěny

Strong points / silné stránky:

- v rámci města oblíbená lokalita pro bydlení

Background Papers / podklady:
a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 4625 pro k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, prokazující stav evidovaný k datu 13.5.2013, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka
Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 28.5.2013 ve 13. hod. za účasti Kateřiny Škachové.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	665657
Název katastrálního území :	Miřetice u Klášterce nad Ohří
Kód obce :	563129
Název obce :	Klášterec nad Ohří
Počet obyvatel obce :	15 094
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.02.2013
Kód okresu :	CZ0422
Název okresu :	Chomutov
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	Obytná zóna s úplnou infrastrukturou

Infrastruktura / infrastructure:
Město Klášterec nad Ohří patří mezi větší města Ústeckého kraje (15 094 obyvatel), leží v západní části Ústeckého kraje, přibližně 20 km od bývalého okresního města Chomutov a 40 km od města Karlovy Vary.

Město má dostatečnou občanskou vybavenost (městský úřad, pošta, zdravotní střediska, školy, restaurace, sportoviště, lázně a ostatní služby). Dostupnost města je dobrá, město leží u silnice I/13 (E 442) Chomutov – Karlovy Vary, je spojeno i železničními tratěmi ČD ve směrech Cheb, Ústí nad Labem, Plzeň a další.

Město je napojeno na veškeré inženýrské sítě včetně dálkového vytápění.

Property Location / poloha nemovitosti:
Bytový dům se nachází v jihovýchodní části města Klášterce nad Ohří, v ulici Pod Stadionem. Jedná se o klidnou část města Klášterce nad Ohří, s převažující zástavbou bytových domů. Bytová zástavba lokality pochází z 60. let minulého století. Jde o dobře dostupnou lokalitu s blízkou občanskou vybaveností mj. základní škola, poliklinika, kulturní dům, stadion a další. Výhodou místa je dobrá dostupnost pěší chůzí či městskou hromadnou dopravou (cca 1 km do centra města).

Short description property / stručný popis majetku:
Bytová jednotka č. 409/6:
Oceňovaný byt je situován ve 2. nadzemním podlaží, v sekci č. 409 bytového domu č.p. 409, 410 a 411, umístěného na pozemcích čís. parcel 854, 855 a 856, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří. Bytový dům má 1 podzemní podlaží (sklepní kóje a společné prostory) a 4 nadzemní podlaží (bytové jednotky).

K bytu náleží podíl o velikosti 6290/203495 na společných částech domu č.p. 409, 410 a 411 a na pozemcích čís. parcel 854, 855 a 856, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří.

Dispoziční řešení:
Oceňovaný byt o velikosti 1+3 sestává z předsíně, 3 pokojů, kuchyně, koupelny a WC. K bytu náleží sklepní kóje.

Podlahová plocha bytu činí 62,90 m^2, podle podílu na celkové podlahové ploše bytů v domě (podíl 6290/203495).

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):
Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné se založením na základových pasech z betonu, střecha je plochá s krytinou z asfaltové lepenky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná s teracovou úpravou povrchu stupňů, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře jsou dřevěná prosklená, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy jsou opatřeny hrubou omítkou.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, plynu a kanalizace, vytápění včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytů je v typových bytových jádrech.

Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, umyvadlo a záchod, plynový sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny laminátem a PVC.

Stáří a stavební stav:
Bytový dům pochází přibližně z roku 1962, jeho stáří ke dni ocenění je tedy přibližně 51 roků. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá. V roce 2010 byla v domě vyměněna dřevěná okna za plastová. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady, dům je dobře udržován.

Oceňovaný byt byl v roce 2010 částečně rekonstruován (nové nášlapné vrstvy, zděné jádro koupelny a WC, nové omítky a kuchyňská linka), jinak je byt v původním stavu.

Pozemky:

K oceňovanému bytu č. 409/6 náleží podíl o velikosti 6290/203495 na pozemcích čís. parcel 854, 855 a 856 (celková výměra 636 m^2), k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří.

Pozemek je zastavěn stavbou bytového domu, je rovinné konfigurace, napojen na inženýrské sítě el. proudu, vody, kanalizace, plynu a tepelné rozvody. Pozemek je přístupný z okolního veřejně přístupného pozemku, který je ve vlastnictví Města Klášterce nad Ohří.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) bytu (jednotky podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 409/6 v bytovém domě č.p. 409, 410 a 411 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 854, 855 a 856, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, v ulici Pod Stadionem, okres Chomutov, Ústecký kraj, zapsaného na listu vlastnictví č. 4625 pro k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Chomutov, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v přiložené tabulce, činí ke dni ocenění 28.5.2013

320.000,- Kč

Slovy: Třistadvcettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

V části C listu vlastnictví č. 4625 je evidováno:

- zahájení exekuce vyrozuměním soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov 135EX-309/2013-7 ze dne 22.2.2013
- exekutorský příkaz o zřízení zástavního práva exekutorského, pohledávka ve výši 28.884,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Společenství pro dům č.p. 409-411 Pod Stadionem, Klášterec nad Ohří, Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135EX-309/2013-8 ze dne 25.2.2013
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 10 EXE 7474/2013-7 - příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-309/2013 – 9 ze dne 25.2.2013
- zástavní právo smluvní a) pohledávky ve výši 160.000,- Kč s příslušenstvím
  b) budoucí pohledávky vzniklé do 23.11.2013 do celkové výše 160.000,- Kč
  ve prospěch UNIDEBT Czech, SE podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 23.8.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 26.8.2010

Výše uvedená omezení nejsou v celkovém návrhu obvyklé ceny zohledněna.

S výše uvedenými nemovitostmi nejsou spojena žádná jiná ocenitelná práva nebo závady.

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 186/6266/2013.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 29.května 2013