



Ladislav Charvát
Člen Komory soudních znaleců ČR
Člen České komory odhadců majetku Praha
Člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno
kancelář: Pražská 585, RESTAMO, Chomutov

Kancelář tel./fax: 474 629 617
mobil: 602 447 582
e - mail: charvatladislav@seznam.cz
www: www.odhadycharvat.cz
IČO: 48294047

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5264-52/14

o ceně nemovitosti:

Bytová jednotka č. 4441/8 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů č.p. 4441 a 4442 a dále na pozemcích parcel.č. 2473/4, 2473/5, a to vše ve výši 616/12458, ulice Komenského, katastrální území Chomutov II, obec Chomutov, kraj Ústecký, LV č. 5112.



Budova č.p. 4441, Chomutov – čelní pohled

Budova č.p. 4441, Chomutov – čelní pohled

Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., Příkop 843/4, Brno, Zábřovice, PSČ 602 00

IČ: 26285011

DIČ: CZ 26285011

Účel posudku:

Stanovení ceny podle platného oceňovacího předpisu a ceny obvyklé jako podklad pro dobrovolnou dražbu nemovitosti.

Vypracováno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 27. 11. 2014

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 15. 12. 2014

A. Nález

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 4441/8 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů č.p. 4441, 4442 a dále na pozemcích parcel.č. 2473/5, 2473/4, a to vše ve výši 616/12458, ulice Komenského, katastrální území Chomutov II, obec Chomutov, kraj Ústecký, LV č. 5112.

Tržní ocenění bude sloužit jako podklad pro dobrovolnou dražbu.

Podklady pro ocenění:

- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 4. 12. 2014, LV č. 5112 vyhotovený v elektronické podobě – informace o jednotce z Internetu.
- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 4. 12. 2014, LV č. 4778 vyhotovený v elektronické podobě – informace o jednotce z Internetu.
- Situační plánec.
- Smlouva o převodu vlastnictví jednotky.
- Údaje sdělené objednatelem a vlastníkem.
- Prohlídka dne 27. 11. 2014 a 13. 12. 2014 za přítomnosti znalce a vlastníka bytové jednotky.
- Fotodokumentace pořízená znalcem.

Vlastníci nemovitostí dle LV:

SJM Mišák Lubomír a Mišáková Eva, Komenského 4441, 430 03 Chomutov

Podíl na společných částech domu a pozemku: 616/12458

Jednotky:

č.jedn. 4441/8 byt
budova Chomutov č.p. 4441, 4442, LV5112, byt.dům

Pozemky:

pozemek parc. č. 2473/4	zastavěná plocha a nádvoří	229 m ²
pozemek parc. č. 2473/5	zastavěná plocha a nádvoří	215 m ²

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 27.11.2014 a 13. 12. 2014 za přítomnosti znalce a vlastníka bytové jednotky.

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 27. 11. 2014 a 13.12.2014.

Informace o nemovitosti:**Údaje o oceňovaném bytu:***Byt nebo nebytový prostor dokončený**Byt je místnost, nebo soubor místností, vč. součástí a příslušenství bytu, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, jehož vlastnictví bylo ve smyslu zák.č. 72/1994 Sb. ke dni ocenění vloženo do katastru nemovitostí. Nebytový prostor je místnost, nebo soubor místností, vč. součástí a příslušenství, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení, jehož vlastnictví ve smyslu zák.č. 72/1994 Sb. ke dni ocenění vloženo do katastru nemovitostí.*

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka
 Adresa předmětu ocenění: Komenského 4441/8
 430 01 Chomutov
 Kraj: Ústecký
 Okres: Chomutov
 Obec: Chomutov
 Katastrální území: Chomutov II
 Počet obyvatel: 49 187
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 020,00 Kč/m²**

Bytová jednotka č. 8 o velikosti 2+1 se nachází ve 3.nadzemním podlaží sekce čp. 4441, v budově čp. 4441, 4442, ulice Komenského v Chomutově, kraj Ústecký, v panelovém domě s klasickými stavebními prvky typickými pro panelové domy. V domě jsou běžné stropy, schodiště a ostatní nosné konstrukce. V bytě je běžné sociální zařízení. Vytápění je ústřední na dálkový ohřev. Rozvod vody je teplé a studené s dálkovým příívodem. Kanalizace je svedena do společných stoupaček a je úplná. Elektroinstalace je běžná. Záchod je splachovací, v koupelně jsou běžné zařizovací předměty. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. K bytu patří spoluvlastnický podíl v rozsahu 616/12458 na společných částech budovy patřící dle zák.č.72/1994 Sb., v platném znění, neodělitelně k bytové jednotce č. 4441/8 a spoluvlastnický podíl v rozsahu 616/12458 na pozemcích parcelní číslo 2473/5, 2473/4 (zastavěné plochy a nádvoří). Celková výměra podlahové plochy bytové jednotky činí 64,4 m². Budova s průměrnou údržbou, zateplená, po částečné revitalizaci, z hlediska nosných konstrukcí bez zjevných závad, které by podstatně ovlivňovaly tržní hodnotu (menší stavební úpravy by byly vhodné) v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Obsah:**1. Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi – Poptávka je v souladu s nabídkou - tichá a klidná lokalita v blízkosti nákupních center Globus a Baumarkt.	III	0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_P = 1,050 * 1,000 * 0,990 = \mathbf{1,040}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 020,-	1,040		1 060,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2473/5	215,00	1 060,80	228 072,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2473/4	229,00	1 060,80	242 923,20
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					470 995,20

Pozemky - zjištěná cena = **470 995,20 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 470 995,20Kč
 470 995,20 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **470 995,20 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Chomutov
 Stáří stavby: 46 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 5 510,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	12,1 * 1,00 =	12,10 m ²
pokoj 1:	20,3 * 1,00 =	20,30 m ²
pokoj 2:	16,3 * 1,00 =	16,30 m ²
předsíň:	6,1 * 1,00 =	6,10 m ²
šatna:	2,0 * 1,00 =	2,00 m ²
spíž:	1,3 * 1,00 =	1,30 m ²
koupelna:	2,5 * 1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
sklepní kóje:	2,8 * 0,10 =	0,28 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		61,88 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, sušárna	II	0,00
3. Příslušenství domu - Příslušenství zvyšující cenu bytu - oplocená zahrada za domem nabízí prostor k odpočinku.	III	0,10
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03

6. Základní příslušenství bytu - umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení – komora, sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - přestavba soc. zařízení	III	0,85

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,668}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,050$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 5\,510,- \text{ Kč/m}^2 * 0,668 = 3\,680,68 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,88 \text{ m}^2 * 3\,680,68 \text{ Kč/m}^2 * 1,050 * 0,990 = 236\,757,02 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 236 757,02 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 470 995,20 Kč

Spoluvlastnický podíl: 616 / 12 458

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$470\,995,20 \text{ Kč} * 616 / 12\,458 = 23\,288,89 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 23 288,89 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 260 045,91 Kč

C. REKAPITULACE**Rekapitulace výsledných cen****1. Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka

260 045,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem**260 045,90 Kč**

Celkem

260 045,90 Kč**Rekapitulace výsledných cen, celkem****260 045,90 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení:****260 050,- Kč**

slovy: Dvěšestšedesáttisícipadesát Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.
- Nařízení exekuce – Mišák Lubomír
- Nařízení exekuce – Mišáková Eva
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona) – Mišák Lubomír
- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona) – Mišáková Eva
- Zahájení exekuce – Mišák Lubomír
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo exekutorské

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu vyšší než nabídka.

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě v současné době převáděny za ceny odpovídající jejich administrativním cenám.

V současné době jsou na serveru sReality.cz nabízeny obdobné byty s obdobným vybavením a obdobného technického stavu za ceny kolem 250-280,- Kč (viz příloha), tato bytová jednotka je před provedením menších stavebních úprav, proto stanovují cenu na nižší úrovni.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovují obvyklou cenu nemovitosti ve výši:

<p><u>Výsledná cena obvyklá cena nemovitosti</u></p>
<p><u>260 000,- Kč</u></p>
<p>slovy:dvě stě šedesát korun českých</p>

V Chomutově 15. 12. 2014

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 20.4.1978, č.j. 1618/78 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5264-52/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5264-52/14.