



Ladislav Charvát
Člen Komory soudních znaleců ČR
Člen České komory odhadců majetku Praha
Člen Asociace znaleců 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

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5103-151/13

o ceně nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1224/5 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů č.p. 1223, 1224, 1225 a dále na pozemcích parcel.č. 1954, 1955, 1956, a to vše ve výši 510/19489, ulice U Stadionu, katastrální území Kadaň, obec Kadaň, kraj Ústecký, LV č. 6332.



Budova č.p. 1224, Kadaň – čelní pohled

Budova č.p. 1224, Kadaň – zadní pohled

Objednatel posudku:

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

IČ: 26285011

DIČ: CZ 26285011

Účel posudku: Stanovení obvyklé ceny pro účely veřejné dražby (dobrovolné).

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 25.7.2012.

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 26.11.2013

A. Nález

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1224/5 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů č.p. 1223, 1224, 1225 a dále na pozemcích parcel.č. 1954, 1955, 1956, a to vše ve výši 510/19489, ulice U Stadionu, katastrální území Kadaň, obec Kadaň, kraj Ústecký, LV č. 6332.

Tržní ocenění bude sloužit jako podklad pro dobrovolnou dražbu prováděnou na návrh vlastníka.

Podklady pro ocenění:

- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 23.4.2010, LV č. 6332.
- Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Chomutov ze dne 21.11.2013, LV č. 6332 vyhotovený v elektronické podobě – informace o jednotce z Internetu.
- Kopie katastrální mapy ze dne 18.11.2013.
- Situační pláněk.
- Kupní smlouva ze dne 27.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.10.2009.
- Údaje sdělené objednatelem.
- Prohlídka dne 20.11.2013 za přítomnosti znalce a objednatele.
- Fotodokumentace pořízená znalcem.

Vlastníci nemovitostí dle LV č. 6332:

Demeter Milan, U Stadionu 1224, 432 01 Kadaň
RČ: 540202/3869

Podíl na společných částech domu a pozemku: 510/19489.

Jednotky:

č.jedn. 1224/5 byt
budova Kadaň č.p. 1223, 1224, 1225, LV5130, byt.dům

Pozemky:

pozemek parc. č. 1954	zastavěná plocha a nádvoří	162 m ²
pozemek parc. č. 1955	zastavěná plocha a nádvoří	199 m ²
pozemek parc. č. 1956	zastavěná plocha a nádvoří	163 m ²

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 20.11.2013 za přítomnosti znalce a pana Milana Demetera.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 20.11.2013.

Informace o nemovitosti:**Všeobecné místopisné údaje:**

Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Kadaň. Nejbližší správní centrum je v místě. V místě je MHD (autobus) a železniční stanice.

Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Kadaň, v ulici U Stadionu č.p. 1224. Starobylé město Kadaň leží mezi Krušnými horami a Doupovskými vrchy na řece Ohři, cca 6 km od známé Nechranické přehrady, střediska vodních sportů.

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:	U Stadionu 1224/5 432 01 Kadaň
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Kadaň
Katastrální území:	Kadaň
Počet obyvatel:	18 062

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 161,4977 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): $161,50 \text{ Kč/m}^2$

Bytová jednotka č. 5 o velikosti 2+1 se nachází ve 2.nadzemním podlaží sekce čp. 1224, v budově čp. 1223, 1224, 1225, ulice U Stadionu v Kadani, kraj Ústecký. Oceňovaná nemovitost je situována severně od centra – dostupnost centra cca 10 minut chůze. K bytu patří spoluvlastnický podíl v rozsahu 510/19489 na společných částech budovy patřící dle zák.č.72/1994 Sb., v platném znění, neoddělitelně k bytové jednotce č. 1224/5 a spoluvlastnický podíl v rozsahu 510/19489 na pozemcích parcelní číslo 1954, 1955, 1956 (zastavěné plochy a nádvoří). Celková výměra podlahové plochy bytové jednotky činí 54 m^2 . Stavební stav odpovídá stáří a nepravidelné údržbě, předpoklad provedení menších stavebních úprav.

Budova s dobrou údržbou, zateplená, po částečné revitalizaci, z hlediska nosných konstrukcí bez zjevných závad, z hlediska povodňového – 1.stupeň PR.

Obsah:**1. Ocenění staveb**

1a) 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1a) Bytová jednotka

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky

Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1	
2.11. Možnost napojení na plynovod:	2 %
Úprava cen:	2 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek: Možnost napojení na plyn.	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,8730
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1310

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	161,50	1,00	2,1310	0,8730	2,00	306,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	1954	162,00	306,46	49 646,52
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	1955	199,00	306,46	60 985,54
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	1956	163,00	306,46	49 952,98
Stavební pozemky - celkem					160 585,04

Pozemky - zjištěná cena = **160 585,04 Kč**

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky

Pozemky = 160 585,04 Kč
160 585,04 Kč

Cena příslušenství - celkem = **160 585,04 Kč**

Vlastní ocenění jednotky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu:	obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	11 024,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

pokoj:	13,90 m ²
pokoj:	18,50 m ²
kuchyň:	7,60 m ²
chodba:	8,00 m ²
koupelna:	2,10 m ²
WC:	0,90 m ²
lodžie:	3,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 54,00 m ²

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, 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 obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení – lodžie, sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,673}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05

6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky vel. měst)	V	0,05
9. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolí.	I	-0,40
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

Index trh s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní – - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona) - Zástavní právo smluvní	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,673 * 0,810 * 0,850 = \mathbf{0,463}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 11\,024,- \text{ Kč/m}^2 * 0,463 = 5\,104,11 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 5\,104,11 \text{ Kč/m}^2 * 54,00 \text{ m}^2 = 275\,621,94 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{275\,621,94 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 160 585,04 Kč

Spoluvlastnický podíl: 510 / 19 489

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$160\,585,04 \text{ Kč} * 510 / 19\,489 = 4\,202,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \underline{\underline{4\,202,29 \text{ Kč}}}$$

$$\text{Bytová jednotka - zjištěná cena} = \mathbf{279\,824,23 \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE

1. Ocenění staveb	
1a) Bytová jednotka	279 824,20 Kč
1. Ocenění staveb celkem	279 824,20 Kč
Celkem	279 824,20 Kč
Rekapitulace výsledných cen, celkem	279 824,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

279 820,- Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátdevěttisíc osmsetdvacet Kč

Na nemovitosti vážnou následující závady:

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst.1 insolvenčního zákona).
- Zástavní právo smluvní ve prospěch ACM Money Česká republika, a.s..

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

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 280 000,-Kč až 310 000,- Kč (viz příloha), tato bytová jednotka je před provedením menších stavebních úprav, proto stanovuji cenu nižší.

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

Výsledná cena obvyklá cena nemovitosti

280 000,- Kč

slovy: Dvěstěosmdesáttisíc Kč

V Chomutově 26.11.2013

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.21.

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. 5103-151/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5103-151/13.