

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 149/8189/2018

**o obvyklé ceně jednotky – bytu č. 426/27
v bytovém domě č.p. 425, 426, 427, 428, 429, 430
včetně podílu na společných částech domu
a podílu na pozemcích čís. parcel 841, 842, 843, 844, 845, 846
k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří,
v ulici Královéhradecká v Klášterci nad Ohří,
okres Chomutov, Ústecký kraj**



PŘEHLED ÚDAJŮ

ID (Surveyor's Report): 149/8119/2018		LV no.: 5111			
Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) - byt č. 426/27 v bytovém domě č.p. 425, 426, 427, 428, 429, 430, v četně podílu na společných částech domu a podílu na pozemcích čís. Parcel 841, 842, 843, 844, 845, 846, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, v ulici Královéhradecká v Klášterci nad Ohří, okres Chomutov, Ústecký kraj					
Address of subject / Adresa majetku: Královéhradecká 426, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 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:	174.000 Kč	Market value Tržní hodnota	120.000 Kč		
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena Kč	Common price Obvyklá cena	120.000 Kč		
Comparative value: Porovnávací hodnota:	118.000 Kč	Quick sale (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):	nestanoveno Kč		
Number of properties: Počet objektů:	1	LAND / POZEMEK			
Main building: Hlavní stavba:	byt č. 426/27 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)	Číslo parcel Parcel of land nr.	841, 842, 843, 844, 845, 846		
Appurtenances: Příslušenství:		Size: Velikost:	podíl 1915/713072 z 1202 m ² tj. cca 3 m ²		
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna	Type: Druh:	zastavěná plocha a nádvoří		
Infrastructure: Infrastruktura:	úplná, odpovídající velikosti města	Unit price: Jednotková cena:	429 Kč/ m ²		
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT			LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:	montovaný	Whole property: Celá nemovitost:		m ²	
Built-up area: Zastavěná plocha:	m ²	Office area: Kancelářské plochy:		m ²	
Floor area: Podlahová plocha:	19,15 m ²	Storage area: Skladové plochy:		m ²	
Unit price: Jednotková cena:	22.366,- Kč/ m ²	Other and manufacturing: Ostatní:		m ²	
Building finished in year Rok pořízení:	1967	Income: Příjem:		Kč	
Wear (average): Znehodnocení:	60 %	Cost: Náklady:		Kč	
		Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%	

A. NÁLEZ

Client of Appraisal / Objednatel ocenění:

Dražbyprost s.r.o., Mírové náměstí 2/5, 400 01 Ústí nad Labem

Property right / Vlastnické právo:

Nemovitě věci evidované na listu vlastnictví č. 5111 (podle výpisu z katastru nemovitostí prokazujícímu stav evidovaný k datu 14.3.2018) jsou ve vlastnictví Václava Kartáka, Královéhradecká 426, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří.

Podle dostupných údajů je oceňovaný byt předmětem dědického řízení po zemřelém Václavu Kartákovi.

Restricting conditions / omezující podmínky:

V části C listu vlastnictví č. 5111 je evidováno zástavní právo smluvní, pohledávka ve výši 156.600,- Kč s příslušenstvím, ve prospěch SMART HYPO s.r.o. (IČO 27774082), ze dne 9.8.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 12.8.2013.

Real burden / věcná břemena:

Podle části C listu vlastnictví č. 5111 není vlastnické právo k nemovitým věcem omezeno žádným věcným břemenem.

Mortgages: / zástavní práva:

V části C listu vlastnictví č. 5111 je evidováno zástavní právo smluvní, pohledávka ve výši 156.600,- Kč s příslušenstvím, ve prospěch SMART HYPO s.r.o. (IČO 27774082), ze dne 9.8.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 12.8.2013.

Legal and structural state / stavebně právní stav:

Byt je v katastru nemovitostí evidován jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití byt. Z dostupných informací a podle zjištění na místě je jednotka užívána pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Weak points / slabé stránky:

- typový panelový bytový dům
- v okolí bytového domu se nachází konfliktní skupiny obyvatel

Strong points / silné stránky:

- nebyly zjištěny

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katasru nemovitostí, listu vlastnictví č. 5111, prokazující stav ke dni 14.3.2018

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

c/ Znalecký posudek č. 1741-033/2017 ze dne 27.4.2017 vyhotovený znalcem Ing. Vratislavem Láfem , Větrná 323, 431 44 Droužkovice

d/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 31.7.2018.

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

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 :	14.573
Datum stanovení počtu obyvatel :	1.1.2018
Kód okresu :	CZ0422
Název okresu :	Chomutov
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	Obytná zóna

Infrastructure / infrastruktura:

Město Kláštec nad Ohří (15.027 obyvatel) se rozkládá asi 21 kilometrů jihozápadně od Chomutova a 36 kilometrů východně od města Karlovy Vary, v údolí Ohře mezi Krušnými horami a Doupovskými horami, 115 km od centra hlavního města Prahy a 85 km od města Ústí nad Labem. Obec se dělí na dvanáct částí - Ciboušov, Hradiště, Kláštec nad Ohří, Klášterecká Jeseň, Lestkov, Mikulovice, Miřetice u Klášterce nad Ohří, Rašovice, Suchý Důl, Šumná, Útočiště, Vernéřov. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Severně od města se nachází národní přírodní památky Ciboušov a Doupňák, jižně přírodní památky Mravenčák a Rašovické skály. První písemná zmínka je známa z roku 1352. Infrastruktura města je velmi dobrá, odpovídající velikosti a významu města (městský úřad, pošta, zdravotní střediska, školy, restaurace, sportoviště apod.) s vyšší vybaveností jsou obyvatelé orientováni na blízké město Kadaň.

Po dopravní stránce je město Kláštec nad Ohří dostupné po silnici I/13 – E 442 (Chomutov – Karlovy Vary a železniční trati 140 (Chomutov – Karlovy Vary). Spojení mezi jednotlivými částmi města je zajištěno městskou hromadnou dopravou.

Město je napojeno na veškeré inženýrské sítě včetně dálkového vytápění.

Property Location / poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci se nacházejí na jižním okraji místní části Miřetice – Kláštec nad Ohří, v ul. Královéhradecká, v lokalitě s převažující zástavbou panelových bytových domů a budov občanské vybavenosti (v blízkosti je základní a mateřská škola, poliklinika, pošta apod.). Centrum města je vzdáleno přibližně 1,5 km, spojení je autobusovou hromadnou dopravou. V lokalitě je rozvod elektrického proudu, plynu, vody a kanalizace.

Short description property / stručný popis majetku:

Jednotka č. 426/27:

Oceňovaný byt je situován v bytovém domě č.p. 1425, 426, 427, 428, 429, 430 v 2. nadzemním podlaží sekce č.p. 426.

Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 1+kk sestává z předsíně, pokoje s kuchyňským koutem a koupelny s WC,

Podlahová plocha bytu činí 19,15 m².

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střešní konstrukce je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střešní konstrukce je opatřena bleskosvodem, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná s povlaky z PVC, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře jsou plně i prosklené do kovových zárubní, vnitřní omítky jsou štukové.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, vytápění je ústřední z dálkového zdroje včetně přípravy teplé vody.

K vybavení oceňovaného bytu patří umývadlo, vana, záchod, kuchyňská linka, topné těleso, vodoměry, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, teplé užitkové vody apod.

Stáří a stavební stav:

Podle informace Stavebního úřadu Klášterec nad Ohří pochází bytový dům z roku 1967, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 51 rok. Některé konstrukce domu byly již obnoveny např. okna, vstupní dveře, zateplení vnějších povrchů apod. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady. Stavební stav bytového domu odpovídá provedeným úpravám a běžné údržbě.

Stavební stav bytu je zhoršený a vykazuje známky špatné údržby (poškozené podlahové krytiny, stopy po zatékání, vybavení koupelny na hranici životnosti apod.) .

Pozemky:

K oceňovanému bytu č. 426/27 náleží podíl o velikosti 1915/713072 na pozemcích čís. parcel 841 (zastavěná plocha a nádvoří, 185 m²), 842 (zastavěná plocha a nádvoří, 184 m²), 843 (zastavěná plocha a nádvoří, 230 m²), 844 (zastavěná plocha a nádvoří, 173 m²), 845 (zastavěná plocha a nádvoří, 198 m²), 846 (zastavěná plocha a nádvoří, 232 m²), k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří. Jedná se o pozemky převážně zastavěné bytovým domem č.p. 425, 426, 427, 428, 429, 430.

Pozemky jsou rovinné konfigurace, napojené na inženýrské sítě el. proudu, vody, plynu a kanalizace. Pozemky jsou přístupné z okolních veřejně přístupných pozemků (ul. Královéhradecká) ve vlastnictví Města Klášterec nad Ohří.

Tvar pozemků a jejich vzájemné uspořádání je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu ocenění vycházíme zpravidla z věcné hodnoty, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty.

Podle příložené analýzy byly výše uvedené hodnoty stanoveny takto:

Věcná hodnota:	174.000 Kč
Výnosová hodnota:	nebyla stanovena
Porovnávací hodnota:	118.000 Kč

Věcná hodnota majetku byla stanovena nákladovým způsobem na základě reprodukční ceny stavby po odpočtu přiměřeného opotřebení a ceny podílu na pozemku. Výnosová hodnota stanovena nebyla, byt není určen k dosahování výnosů, např. pronajímáním, ale k rodinnému bydlení. Porovnávací hodnota majetku byla stanovena na základě porovnání s nabídkami srovnatelných bytů ve srovnatelných lokalitách města.

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku byla dána přednost porovnávací hodnotě stanovené porovnávací metodou na základě údajů o aktuálních nabídkách srovnatelných nemovitostí.

Věcná hodnota při stanovení obvyklé ceny není relevantní, poskytuje však nezbytné údaje pro rozhodování při koupi resp. prodeji, např. popis dispozičního řešení, zjištění užitných ploch, popis konstrukcí, vybavení a stavebně technického stavu apod.

C. HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. - bytu č. 426/27 v bytovém domě č.p. 425, 426, 427, 428, 429, 430, včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemcích čís. Parcel 841, 842, 843, 844, 845, 846, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, v ulici Královéhradecká v Klášterci nad Ohří, okres Chomutov, Ústecký kraj, zapsané na listu vlastnictví č. 5111 pro k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří a 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 příložené tabulce, činí ke dni ocenění 31.7.2018 celkem

120.000,- Kč

Slovy: Jednostodvacet tisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi.

V části C listu vlastnictví č. 5111 je evidováno zástavní právo smluvní, pohledávka ve výši 156.600,- Kč s příslušenstvím, ve prospěch SMART HYPO s.r.o. (IČO 27774082), ze dne 9.8.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 12.8.2013.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedené omezení evidované na listu vlastnictví č. 5111.

Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje případné dluhy související se správou domu a pozemku.

Jiná rizika v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla zjištěna.

Znalecká doložka:

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 149/8119/2018.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 5. srpna 2018

PŘÍLOHY

1 Analýza

2 Mapa širších vztahů

3 Výpis z katastru nemovitostí

4 Kopie katastrální mapy

5 Fotodokumentace

ID (Surveyor's Report):

149/8119/2018

LV no.:

5111

Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m ³	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	byť č. 426/27			19,15	22 366	428 309	60,0	171 324	
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								171 324	

Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Celkem	Komentář
			m ²	Kč/m ²	Kč	
1	841	zastavěná plocha a nádvoří (podíl o velikosti 1915/713072)	0,50	711	354	cena podle cenového předpisu
2	842	zastavěná plocha a nádvoří (podíl o velikosti 1915/713072)	0,49	711	352	cena podle cenového předpisu
3	843	zastavěná plocha a nádvoří (podíl o velikosti 1915/713072)	0,62	711	440	cena podle cenového předpisu
4	844	zastavěná plocha a nádvoří (podíl o velikosti 1915/713072)	0,47	711	331	cena podle cenového předpisu
5	845	zastavěná plocha a nádvoří (podíl o velikosti 1915/713072)	0,53	711	379	cena podle cenového předpisu
6	846	zastavěná plocha a nádvoří (podíl o velikosti 1915/713072)	0,62	711	444	cena podle cenového předpisu
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					2 298	

**Cost Value (Buildings and Lands total)
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)**

173 622 Kč

Yield value - Výnosová hodnota

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m2	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čisté nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m ²	Kč/m ² /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
0											
0											

**Yield value
Výnosová hodnota**

Není stanovena

Comparative value - Porovnávací hodnota

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Residential / utility area	Type of unit	Unadjusted price	Rate of price adjustment	Total price of residential / utility area	Price per object	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obytná / užitná plocha	Typ jednotky	Neupravená cena	Koeficient cenové úpravy	Celková cena obytné / užitné plochy	Cena za objekt	Komentář
		Kč		m ²		Kč/m ²		Kč	Kč/m ²	
1	BJ Klášterec nad Ohří ul. Královéhradecká	399 000,00	VII-18	36,00	1+1	11 083	0,50	199 500,00	5 542	1) osobní vlastnictví, panelový dům, 4.NP, byt v původním udržovaném stavu
2	BJ Klášterec nad Ohří ul. Budovatelská	379 000,00	7-18	20,00	1+kk	18 950	0,40	151 600,00	7 580	2) osobní vlastnictví, panelový dům, 11.NP, byt po celkové rekonstrukci
3	BJ Klášterec nad Ohří ul. Královéhradecká	395 000,00	7-18	37,00	1+1	10 676	0,50	197 500,00	5 338	3) osobní vlastnictví, panelový dům, 3.NP, původní udržovaný stav

1) aktuální nabídka realitní kanceláře M&M reality, Praha



2) aktuální nabídka realitní kanceláře M&M reality, Praha



3) aktuální nabídka realitní kanceláře ORIONIS, Chomutov



Cost Value - Věcná hodnota

0,174 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota

Není stanovena

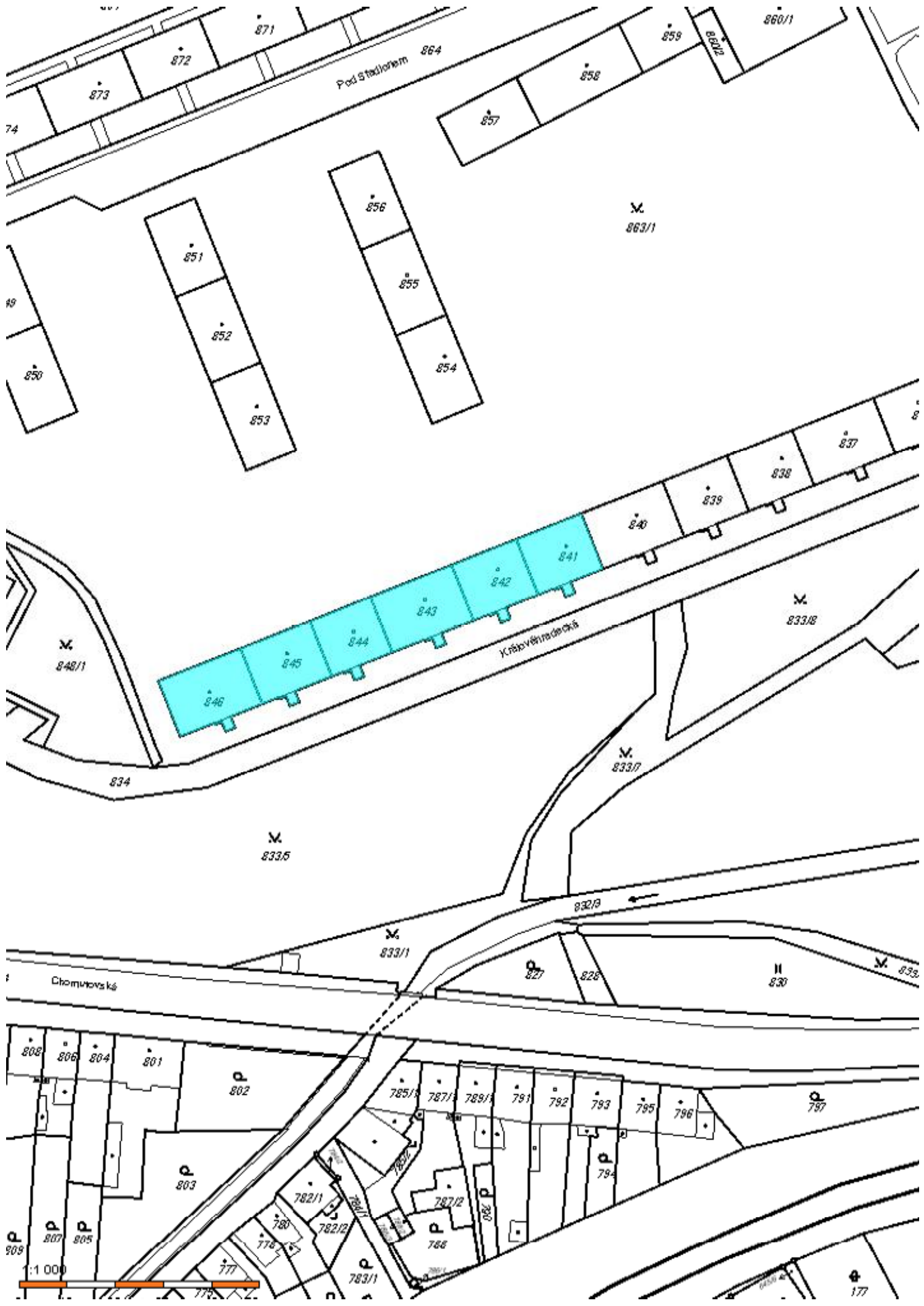
Comparative value - Porovnávací hodnota

0,118 mil.Kč

Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)

0,120 mil.Kč







BYT č. 426/27



Přístupová komunikace



Budova č.p. 425-430



Vstup do sekce č.p. 426



Kuchyňský kout



Pokoj



Koupelna