

kraj : Ústecký
okres : Chomutov
obec : Jirkov
katastrální území : Jirkov

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1614/25/2016

o ceně nemovitých věcí – pozemků par.č. 934/2, par.č. 937 s rodinným domem č.p. 65,
příslušenstvím a právy na nemovitých věcech váznoucích,
v ul. Chomutovská, v obci a v katastrálním území Jirkov

- Objednatel posudku** : **Chutzpah, s.r.o.**
K Hájku 119
738 01 Frýdek - Místek
- Účel posudku** : Zjištění odhadní ceny nemovitých věcí podle zákona č. 151/1997 Sb.,
o oceňování majetku, v aktuálním znění a dle vyhlášky Ministerstva
financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb.,
č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., a stanovení ceny v místě a čase ob-
vyklé, za účelem insolvenčního řízení a dobrovolné dražby.
- Posudek vypracoval** : **Ing. Karel Bazalka**
znalec, bytem Javorová 1809, 432 01 Kadaň
- Posudek obsahuje** : **18 stran textu, 23 stran příloh** a předává se ve **dvou** vyhotoveních
- Datum místního šetření** : **15. července 2015, 28. července 2016**
- Datum, ke kterému je provedeno ocenění** : **ocenění ke dni místního šetření, tj. ke dni 28.7.2016**
- Zvláštní požadavky objednatele** : **nejsou**

V Kadani dne 2. srpna 2016

A. NÁLEZ

1. znalecký úkol

Úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitých věcí v obci a v katastrálním území Jirkov, v ulici Chomutovská, který požaduje zástupce firmy Chutzpah, s.r.o. za účelem insolvenčního řízení a dobrovolné dražby.

Jedná se o ocenění **pozemků par.č. 934/2, par.č. 937 s rodinným domem č.p. 65, příslušenstvím a právy na nemovitých věcech vázoucích.**

2. prohlídka nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci jsem prohlédl a zaměřil dne 15.7.2015 za osobní účasti pana Jozefa Oračka, skutečnosti jsem ověřil dne 28.7.2016 za přítomnosti paní Dariny Oračkové.

3. podklady pro vypracování posudku

- **výpis z katastru nemovitostí** Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrálního pracoviště Chomutov, **LV 779** ze dne 14.7.2016 (*viz příloha č. 1*)
- kopie katastrální mapy (*viz příloha č. 2*)
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření dne 15.7.2015
- skutečnosti zjištěné na místě při místním šetření dne 28.7.2016
- informace a údaje sdělené panem Jozefem Oračkou při místních šetřeních ve dnech 15.7.2015 a 28.7.2016
- **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění**
- **vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb.**
- **Malý lexikon obcí ČR 2015** vydaný Českým statistickým úřadem (platný od 1.1.2016)
- mapa okresu Chomutov v měřítku 1:100 000 s vyznačenými katastry obcí
- projektová dokumentace stavby „Rekonstrukce domu č.p. 65, Jirkov, ul. Chomutovská“ vypracovaná v období září až prosinci 1996 firmou Hana Tomášková (Alešova 4397, 430 03 Chomutov) pod archivním číslem 16/96. Projektová dokumentace byla předložena v rozsahu :
textová část :
 - průvodní zpráva
 - technická zpráva stavební
 - bilance odpadů
 - výpis truhlářských výrobků
 - technická zpráva požárního zabezpečení
 - technická zpráva – rozvod plynu
 - technická zpráva – ústřední vytápění
 - technická zpráva – elektroinstalace
 - technická zpráva – vodovodní přípojka
 - technická zpráva – kanalizační přípojka vč. vzorového řeku vozovkou a výkopem pro potrubí

výkresová část :

stavební část :

- kopie katastrální mapy
- půdorys 1.NP, 2.NP, 3.NP, řezy, pohled
- přístavba – půdorys 1.-3.NP, řez C-C, pohled
- strop nad 1.NP, 2.NP; krov – půdorys, řez D-D
- detail stropu nad terasou, jednoplášťová střecha – detail stropní konstrukce
- základy – půdorys, řez E-E

ÚT :

- půdorys 1.NP, 2.NP, 3.NP, schéma rozvodů
- schéma osazení plynového kotle

elektroinstalace :

- elektroinstalace - 1.NP, 2.NP, 3.NP, schéma rozvodů
- schéma RP 1
- schéma RP 3

ZTI :

- situace
- půdorys 1.NP, 2.NP, 3.NP, podélné profily
- schéma rozvodu plynu
- schéma rozvodu vody
- revizní šachta z prefa skruží
- projektová dokumentace stavby „Rekonstrukce domu č.p. 65, Jirkov, ul. Chomutovská“ vypracovaná v březnu 1998 firmou Hana Tomášková (Alešova 4397, 430 03 Chomutov) pod archivním číslem 16/96. Projektová dokumentace byla předložena v rozsahu :
stavební část :
 - půdorys 1.PP
 - půdorys 3.NP
 - řez B-B
- informace z internetové sítě, konzultace s realitními kanceláři, informace z odborného a denního tisku, vlastní databáze

4. Vlastnické a evidenční údaje :

vlastník :

SJM Oračko Jozef a Oračková Darina, Chomutovská 65, 431 11 Jirkov

nemovitě věci:

pozemky :

par. 934/2, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, **výměra 5 m²**

par. 937, zastavěná plocha a nádvoří, **výměra 94 m²**

součástí pozemku par.č. 937 je stavba :

Jirkov, č.p. 65 na par.č. 937, způsob využití : rodinný dům

omezení vlastnických práv – viz. LV 779 (příloha č. 1) :

nemovitě věci nejsou zatíženy věcnými břemeny (služebnostmi), na nemovitých věcech je ovšem vázáno:

- zástavní práva smluvní
- zástavní práva soudcovská
- zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů
- zástavní práva exekutorská

vydána nařízení exekuce a vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

5. Výčet oceňovaných nemovitých věcí :

a) pozemky (par.č. 934/2, 937)

b) rodinný dům č.p. 65

6. Dokumentace a skutečnost :

Předložená projektová dokumentace z roku 1996, vypracovaná v období září až prosinci 1996 firmou Hana Tomášková (Alešova 4397, 430 03 Chomutov) pod archivním číslem 16/96, odpovídá skutečnosti pouze v omezeném rozsahu. Skutečnosti odpovídá dokumentace z března 1998, která je pravděpodobně projektem skutečného provedení.

Dle zjištěných informací objekt č.p. 65 pochází z konce devatenáctého století a v letech 1997 ÷ 1998 byla provedena celková rekonstrukce objektu spojená s vybudováním částečného podzemního podlaží,

s přístavbou a nástavbou objektu. Dle zjištěných informací a poskytnutých podkladů z původního objektu bylo zachováno pouze obvodové zdívo a vnitřní schodiště.

Objekt rodinného domu je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě (veřejný rozvod elektro, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod).

Ke dni místního šetření (tj. k 28.7.2016) je objekt bez využití, část vybavení je demontována a v části podkroví jsou demontovány části podhledů z důvodu zatékání objektu. Na základě prohlídky je pravděpodobné, že zdroj zatékání (poškozená střešní krytina) je ke dni místního šetření odstraněn (nebyly zjištěny čerstvé znaky po zatékání).

7. Popis oceňovaných nemovitých věcí a jejich výměry

Oceňovaný objekt je situován v centru města Jirkov, jedná se o částečně podsklepený řadový (koncový) rodinný dům se dvěma standardními nadzemními podlažími a třetím nadzemním podlažím v podkroví mansardové střechy.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 65, venkovní úpravy a pozemky par.č. 934/2 a par.č. 937.

a) pozemky par.č. 934/2, 937

- pozemek par.č. 937 je v celém rozsahu zastavěn rodinným domem č.p. 65
- pozemek par.č. 934/2 je nezastavěný pozemek, skutečně sloužící jako společný dvůr

b) rodinný dům č.p. 65 (na par.č. 937)

Předmětem ocenění je zděný, koncový řadový objekt rodinného domu, ve kterém je umístěna v prvním nadzemním podlaží bytová jednotka o velikosti 1 + 1 (s dalším obyvatelným prostorem v 1. podzemním podlaží, ovšem tento prostor je bez oken a byl užíván jako společenská místnost) a bytovou jednotkou o velikosti 5 + 1, se dvěma koupelnami. Bytová jednotka o velikosti 5 + 1 je umístěna ve 2. a 3. nadzemním podlaží. Objekt rodinného domu je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě (veřejný rozvod elektro, veřejný vodovod, kanalizaci, slp a plynovod).

popis konstrukcí :

základy : v části původní, pravděpodobně kamenné základové pasy, v části nové pasy betonové

nosná konstrukce : zděná svislá konstrukce

izolace : izolace proti zemní vlhkosti nezjištěny, ovšem podzemní podlaží je bez výskytu vlhkosti Dle sdělení vlastníka objektu byly základové konstrukce izolovány

vnější povrchy obvodových stěn : standardní kontaktní fasádní zateplovací systém z fasádního polystyrénu (tl. 50 mm) s omítkou ze strukturální omítkové směsí. Fasádní omítka v části poškozena, a to mechanicky, tak vlivem působení klimatických vlivů. Sokl objektu opatřen obkladem z keramických pásků.

vnitřní povrchy stěn : omítky hladké, omítky strukturální, obklady keramické, obklady umělým kamelem, palubkové obklady a obklady z lamel na bázi dřevní hmoty

střecha : střecha pultová s mansardovou úpravou v uliční části

krytina : pultová střecha s krytinou ze živичných pásů, mansarda opálena krytinou ze živичného šindele

oplechování : standardní klempířské prvky

napojení na přípojky : objekt je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě (veřejný rozvod elektro, veřejný vodovod, kanalizaci a plynovod)

elektroinstalace : standardní elektrorozvod

hromosvod : není

ostatní vybavení : zděný krb (ve 2. nadzemním podlaží), odvětrání 1. podzemního podlaží ventilátory, zábradlí na střeše objektu

popis vybavení 1. PP :

nosná konstrukce : svislé nosné konstrukce zděné

stropy : stropy rovné

vnitřní povrchy stěn : omítky strukturální, částečný palubkový obklad stěn a částečný obklad stěn z lamel na bázi dřevní hmoty (imitace palubkového obkladu)

vnitřní povrchy stropů : stropní kazety

povrchy podlah : keramická dlažba

dveře : standardní vnitřní dřevěné dveře jednokřídlové v ocelových zárubních (ke dni ocenění dveřní křídlo vysazeno)

schodiště (z 1. podzemního podlaží do 1. nadzemního podlaží) : schodiště opatřené obkladem z desek na bázi dřevní hmoty, ocelové zábradlí s dřevěnou výplní

okna : nejsou

vytápění : ústřední plynové vytápění, plynový kotel umístěn v kotelně v 1. nadzemním podlaží, otopná tělesa ocelová desková

elektroinstalace : standardní elektrorozvod

rozvod vody, zdroj TUV, rozvod plynu : není

zařizovací předměty : žádné

ostatní vybavení : odvětrání prostoru ventilátory

popis vybavení 1. NP :

nosná konstrukce : svislé nosné konstrukce zděné

stropy : stropy převážně s rovným podhledem, pouze ve vstupní chodbě strop klenbový (opatřený polystyrénovými stropnicemi)

vnitřní povrchy stěn : omítky hladké, omítky strukturální, keramické obklady stěn na chodbách, v koupelně, na WC a v kuchyni v prostoru u bývalé kuchyňské linky, částečný palubkový obklad stěn, částečný obklad stěn umělým kamenem

povrchy podlah : keramické dlažby

vnitřní povrchy stropů : polystyrénové stropnice, stropní kazety, lamely na bázi dřevní hmoty

dveře : standardní vnitřní dřevěné dveře jednokřídlové v ocelových zárubních, vstupní dveře do objektu plastové

okna : plastová okna s izolačním dvojsklem

schodiště (z 1. nadzemního podlaží do 2. nadzemního podlaží) : schodiště opatřené keramickou dlažbou, stěny schodišťového prostoru opatřeny částečným palubkovým obkladem

vytápění : ústřední plynové vytápění, plynový kotel umístěn v technické místnosti v 1. nadzemním podlaží, otopná tělesa ocelová desková

elektroinstalace : standardní elektrorozvod

rozvod vody : standardní rozvod studené a teplé užitkové vody

zdroj TUV : ohřev TUV zajištěn kombinovaným plynovým kotlem (umístěným v kotelně v 1.NP)

rozvod plynu : standardní rozvod plynu k plynovému kotli a ke kuchyňskému sporáku

zařizovací předměty : akrylátová vana, WC, keramické umyvadlo, umývatko (umístěno na chodbě)

vybavení kuchyně : chybí

ostatní vybavení : žádné

popis vybavení 2. NP :

nosná konstrukce : svislé nosné konstrukce zděné

stropy : stropy s rovným podhledem

vnitřní povrchy stěn : omítky hladké, omítky strukturální, keramické obklady stěn v koupelně s WC, částečný palubkový obklad stěn

vnitřní povrchy stropů : polystyrénové stropnice, stropní kazety

povrchy podlah : standardní keramické dlažby

dveře : standardní vnitřní dřevěné dveře jednokřídlové v ocelových zárubních

okna : plastová okna s izolačním dvojsklem a okna dřevěná zdvojená

schodiště (ze 2. nadzemního podlaží do 3. nadzemního podlaží) : stěny schodišťového prostoru opatřeny částečným palubkovým obkladem

vytápění : ústřední plynové vytápění. Původní plynový kotel (umístěný v technické místnosti ve 2. nadzemním podlaží) je demontovaný a položen volně v technické místnosti – vytápění 2. a 3.NP je velmi pravděpodobně nefunkční, otopná tělesa ocelová desková, v pokoji vnitřní zděný krb

elektroinstalace : standardní elektrorozvod

rozvod vody : standardní rozvod studené a teplé užitkové vody

zdroj TUV : ohřev TUV zajištěn kombinovaným plynovým kotlem (umístěným v technické místnosti ve 2. nadzemním podlaží)

zařizovací předměty : akrylátová vana, sprchový kout, WC, keramické umyvadlo

vybavení kuchyně : není

ostatní vybavení : zděný krb

popis vybavení 3. NP (podkroví) :

nosná konstrukce : svislé nosné konstrukce zděné

stropy : stropy převážně s rovným podhledem, v pokojích do uliční části podhledy stropů demontovány v důsledku zatékání – ke dni ocenění viditelná konstrukce zastřešení

schodiště (z podkroví do půdního prostoru): skládací schodiště umístěné v pokoji orientovaném do ulice

vnitřní povrchy stěn : omítky hladké, omítky strukturální, keramické obklady stěn v koupelně s WC, částečný palubkový obklad stěn

vnitřní povrchy stropů : stropní kazety, palubkový obklad, obklad z lamel na bázi dřevní hmoty (imitace palubkového obkladu). V pokojích do uliční části podhledy stropů demontovány v důsledku zatékání – ke dni ocenění viditelná konstrukce zastřešení

povrchy podlah : standardní keramické dlažby a plovoucí podlahy. Plovoucí podlahy v pokojích do uliční části poškozeny v důsledku zatékání do objektu

dveře : standardní vnitřní dřevěné dveře jednokřídlové v ocelových zárubních

vytápění : ústřední plynové vytápění. Původní plynový kotel (umístěný v technické místnosti ve 2. nadzemním podlaží) je demontovaný a položen volně v technické místnosti – vytápění 2. a 3.NP je velmi pravděpodobně nefunkční, otopná tělesa ocelová desková

okna : plastová okna s izolačním dvojsklem a okna dřevěná zdvojená

elektroinstalace : standardní elektrorozvod

rozvod vody : standardní rozvod studené a teplé užitkové vody

zdroj TUV : ohřev TUV zajištěn kombinovaným plynovým kotlem (umístěným v technické místnosti ve 2. nadzemním podlaží)

rozvod plynu : standardní rozvod plynu k plynovému kotli a do kuchyně

zařizovací předměty : akrylátová vana, sprchový kout, WC, keramické umyvadlo

vybavení kuchyně : torzo kuchyňské linky

ostatní vybavení : žádné

technický stav budovy:

objekt je vzhledem k dlouhodobému nevyužívání objektu a zatékání v podprůměrném technickém stavu, s nutnými investicemi

výčet místností podlaží podle skutečného stavu :

1 PP :

- společenská místnost se schodištěm do 1.NP
- sklad

1 NP :

- chodba se schodištěm do 2.NP
- technická místnost s plynovým kotlem
- chodba (vstup do bytové jednotky) se schodištěm do 1.PP
- pokoj
- kuchyně
- chodba s umyvadlem
- WC
- chodba (před koupelnou)
- koupelna

2 NP :

- chodba se schodištěm
- technická místnost s plynovým kotlem a zásobníkem TUV
- 3* pokoj (dva pokoje propojeny průchodem bez dveří)
- koupelna s WC

3 NP (podkroví) :

- chodba se schodištěm
- kuchyně s jídelním koutem
- 2* pokoj
- koupelna s WC

výměry pro ocenění :

zastavěná plocha :

$$ZP_{1.PP} = (0,50+3,65+0,80)*(0,50+5,40+0,50) + (0,50+1,65+0,50)*(0,50+2,00+0,50) + (0,50+1,30+0,50)*(0,50+5,30+0,50) = \underline{54,12 \text{ m}^2}$$

$$ZP_{1.NP} = (10,35+11,25)/2 * (8,15+9,45)/2 = \underline{95,04 \text{ m}^2}$$

$$ZP_{2.NP} = (10,35+11,25)/2 * (8,15+9,45)/2 = \underline{95,04 \text{ m}^2}$$

$$ZP_{3.NP} = (10,35+11,25)/2 * (8,15+9,45)/2 = \underline{95,04 \text{ m}^2}$$

konstrukční výška :

$$KV_{1.PP} = 0,10 + 2,40 + 0,30 = \underline{2,80 \text{ m}}$$

$$KV_{1.NP} = 2,60 + 0,70 = \underline{3,30 \text{ m}}$$

$$KV_{2.NP} = 2,60 + 0,70 = \underline{3,50 \text{ m}}$$

$$KV_{3.NP} = 2,55 + 0,20 = \underline{2,75 \text{ m}}$$

$$KV_{\text{zastřešení}} = \underline{0,20 \div 0,80 \text{ m}}$$

obestavěný prostor stavby celkem :

$$\underline{OP} = 54,12*2,80 + ((10,30+11,20)/2*(8,10+9,40)/2-54,12)*0,60 + 95,04*(3,30+3,50+2,75+ (0,20 + 0,80)/2) = 151,54 + 23,94 + 955,15 = \underline{1.130,63 \text{ m}^3}$$

charakter typu objektu

zděný, částečně podsklepený rodinný dům (plocha 1.PP > ½ plochy 1.NP) se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím mansardové střechy ⇒ **rodinný dům typu D**

B - POSUDEK A OCENĚNÍ

- B₁) cena nemovitých věcí zjištěná dle cenového předpisu
B₂) obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí

B₁ – cena nemovitých věcí zjištěná dle cenového předpisu :

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb.
- Malý lexikon obcí ČR 2015 vydaný Českým statistickým úřadem (platný od 1.1.2016)

a) pozemky par.č. 934/2, 937 (dle §§ 3, 4)

popis :

kraj : Ústecký

okres : Chomutov

obec : Jirkov

katastrální území : Jirkov

(počet obyvatel 19.929 - dle Malého lexikonu obcí 2015, platného od 1.1.2016)

par.č.	výměra m ²	druh pozemku dle KN	druh pozemku dle skutečnosti
934/2	5	zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr	zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr
937	94	zastavěná plocha a nádvoří	zastavěná plocha a nádvoří

výpočet ceny pozemku :

základní cena stavebního pozemku (dle § 3):

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$$

$$ZC_v = 1.020,00 \text{ Kč/m}^2 \text{ (základní cena stavebního pozemku v okr. Chomutov – dle příl.č.2, tab.1)}$$

koeficienty $O_1 \div O_6$ (dle přílohy č.2, tab. č.2):

O _i	název znaku	ozn.	popis	hodnota znaku
O ₁	velikost obce podle počtu obyvatel	I.	nad 5.000 obyvatel	0,85
O ₂	hospodářsko - správní význam obce	III.	nad 5.000 obyvatel	0,85
O ₃	poloha obce	IV.	vzdálenost od Chomutova do 10 km	1,01
O ₄	technická infrastruktura v obci	I.	elektrina, vodovod, kanalizace, plynovod	1,00
O ₅	dopravní obslužnost obce	I.	autobusová doprava, železnice, MHD	1,00
O ₆	občanská vybavenost obce	I.	komplexní vybavenost (obchody, škola, zdravotnictví, sportoviště,..)	1,00

$$\underline{ZC} = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1.020,00 * 0,85 * 0,85 * 1,01 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = \underline{744,32 \text{ Kč/m}^2}$$

cena pozemku „zastavěná plocha a nádvoří a pozemků ve funkčním celku“ (dle § 4):

$$ZCU = ZC * I$$

$$ZC = 744,32 \text{ Kč/m}^2 \text{ (obec Jirkov – určená podle § 3)}$$

$$\underline{ZC} = \underline{744,00 \text{ Kč/m}^2} \text{ (dle § 3, odst. 2 zaokrouhleno na celé Kč)}$$

indexy cenového porovnání :

$$I = I_T * I_O * I_P$$

$$I_T = \mathbf{0,900} \text{ (index trhu) viz výpočet na straně č. 10}$$

$$I_T = P_6 * (1 + \Sigma P_i), (i = 1 \div 5)$$

P_i – hodnota kvalitativního pásma (dle přílohy č. 3, tabulky č. 1 vyhlášky)

$$I_O = \mathbf{0,970} \text{ (index omezujících vlivů) viz výpočet na straně č. 10}$$

$$I_O = (1 + \Sigma P_i), (i = 1 \div 6)$$

P_i – hodnota kvalitativního pásma (dle přílohy č. 3, tabulky č. 2 vyhlášky)

$$I_P = \mathbf{1,120} \text{ (index polohy) viz výpočet na straně č. 10}$$

$$I_P = P_1 * (1 + \Sigma P_i), (i = 2 \div n)$$

P_i – hodnota kvalitativního pásma (dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 vyhlášky)

$$I = I_T * I_O * I_P = \mathbf{0,900 * 0,970 * 1,120 = 0,978}$$

$$\mathbf{ZCU = ZC * I = 744,00 * 0,978 = 727,63 \text{ Kč/m}^2}$$

výpočet ceny pozemků :

parcelní číslo	výměra v m ²	ZCU v Kč/ m ²	výsledná cena v Kč
934/2	5	727,63	3.638,15
937	94	727,63	68.397,22
celkem			72.035,37

cena pozemků ke dni ocenění činí **72.035,37 Kč**

výpočet indexu trhu - I_T

znak		kvalitativní pásma		
Pi	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota Pi
1	situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I.	omezená poptávka	-0,06
2	vlastnické vztahy	V.	vlastnictví pozemku shodné s vlastnictvím stavby	0,00
3	změna okolí s vlivem na prodejnost nemovitých věcí	II.	stabilizované území	0,00
4	vliv právních vztahů na prodejnost	I.	nemovité věci zatížené výrazným množstvím exekucí a zástavních práv	-0,04
5	ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
				-0,10
6	povodňové riziko	IV.	zóna bez nebezpečí záplav	1,00

$$I_T = P_6 * (1 + \sum P_{1+5})$$

$$I_T = 0,900$$

výpočet indexu omezujících vlivů - I_O

znak		kvalitativní pásma		
Pi	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota Pi
1	geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I.	velmi malá výměra pozemku	-0,03
2	svažitost pozemku a expozice	IV.	svažitost pozemku do 15 %, orientace ostatní	0,00
3	ztížené základové podmínky	III.	neztižené základové podmínky	0,00
4	chráněná území a ochranná pásma	I.	mimo chráněná území a ochranná pásma	0,00
5	omezení užívání pozemku	I.	bez omezení užívání	0,00
6	ostatní neuvedené	II.	bez vlivu	0,00
				-0,03

$$I_O = 1 + \sum P_{1+6}$$

$$I_O = 0,970$$

výpočet indexu polohy - I_P

začlenění do kvalitativního pásma se posuzuje pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku

znak		kvalitativní pásma		
Pi	název znaku	číslo	popis pásma	hodnota Pi
1	druh a účel užití stavby	I.	druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - v obci nad 2.000 obyvatel - obytná zástavba	1,00
2	převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	II.	objekty bydlení s komerčními prostory minimálně v 1. nadzemním podlaží	0,02
3	poloha pozemku v obci	I.	centrum obce	0,03
4	možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	v okolí nemovité věci je dostupná vybavenost obce	0,00
6	dopravní dostupnost k pozemku	V.	přístup po zpevněné komunikaci špatné možnosti parkování	0,00
7	osobní hromadná doprava	IV.	MHD, centrum obce	0,03
8	poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III.	poloha v centru obce, okolní objekty mají komerčně využité minimálně 1. NP	0,04
9	obyvatelstvo	I.	bezproblémové okolí	0,00
10	nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	vlivy ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
				0,12

$$I_P = P_1 * (1 + \sum P_{2+11})$$

$$I_P = 1,120$$

b) rodinný dům č.p. 65 na par.č. 937 (dle §§ 10, 11, 13)

ocenění :

$$CS = CS_N * pp$$

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem

pp koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100)$$

ZCU základní cena upravená

P_{mj} počet měrných jednotek stavby

o opotřebení stavby v %

$$pp = I_T * I_P$$

$I_T = 0,900$ (index trhu) viz výpočet na straně č. 10

$I_P = 1,120$ (index polohy) viz výpočet na straně č. 10

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i$$

$ZC = 1,900,- \text{ Kč/m}^3$ (dle přílohy č. 11 rodinný dům typu D, CZ-CC 1121, SKP 46.21.11.2)

koeficienty :

$K_{vp} = 1,100$ (koeficient využití podkroví) – plně využitá podkroví

$K_4 = 1,001$ (koeficient vybavení)

chybějící konstrukce :

pol.č. 7 vnitřní úpravy povrchů (10 %) 0,10*0,064

pol.č. 18 bleskosvod 0,005

pol.č. 23 vybavení kuchyní..... 0,005

pol.č. 26 ostatní (1/3)..... 1/3*0,030

celkem 0,0264

nadstandardní konstrukce :

pol.č. 24 hygienické vybavení 0,050

celkem 0,050

podstandardní konstrukce :

nevyskytují se

konstrukce navíc :

nevyskytují se

$$K_4 = 1 + 0,54 * (0,050 - 0,000 - 1,852 * 0,0264) = 1,001$$

$K_5 = 1,000$ (viz příloha č. 20 vyhl.) koeficient polohový – město

$K_i = 2,140$ (viz příloha č. 41 vyhl.) koeficient změny cen staveb – rodinný dům dvoubytový

$$ZCU = (1.900,00 * 1,100) * 1,001 * 1,000 * 2,140 = 4.477,07 \text{ Kč/m}^3$$

cena stavby (nákladový způsob) :

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1-o/100)$$

opotřebení : rok ke kterému je provedeno ocenění : 2016

začátek užívání původní stavby : konec devatenáctého století

pravděpodobné stáří původní stavby : 120 let

celková rekonstrukce objektu v letech 1997 ÷ 1998

celkové opotřebení stanoveno analytickou metodou (viz. str. 12) a činí 48,32 %

$$CS_N = 4.477,07 * 1.130,63 * (1 - 48,32/100) = 2 615.994,91 \text{ Kč}$$

cena stavby :

$$CS = CS_N * pp = CS_N * (I_T * I_P) = 2 615.994,91 * (0,900 * 1,120) = 2 636.922,87 \text{ Kč}$$

cena rodinného domu č.p. 65 ke dni ocenění činí

2 636.922,87 Kč

výpočet opotřebení - analytická metoda :

0,99940036			podíl kce	upravený podíl kce	výsledný podíl kce	opotřebení konstrukce	opotřebení celkové
1	základy	S	2,15	2,15	2,1487	0,7118	1,5294
	základy	S	2,15	2,15	2,1487	0,2687	0,5773
2	svislé konstrukce	S	12,15	12,15	12,1427	0,7118	8,6428
	svislé konstrukce	S	12,15	12,15	12,1427	0,2687	3,2622
3	stropy	S	9,30	9,30	9,2944	0,2687	2,4970
4	zastřešení	S	4,20	4,20	4,1975	0,2687	1,1277
5	krytina	S	3,00	3,00	2,9982	0,6000	1,7989
6	klempířské konstrukce	S	0,70	0,70	0,6996	0,6000	0,4197
7	vnitřní omítky	S	5,12	5,12	5,1169	0,6000	3,0702
	vnitřní omítky - 10 %	S	0,64	0,64	0,6396	1,0000	0,6396
	vnitřní omítky - 10 %	C	0,64	0,00	0,0000	0,0000	0,0000
8	fasáda	S	3,30	3,30	3,2980	0,6667	2,1987
9	vnější obklady	S	0,40	0,40	0,3998	0,6667	0,2665
10	vnitřní obklady - 80 %	S	1,92	1,92	1,9188	0,5000	0,9594
	vnitřní obklady - 20 %	S	0,48	0,48	0,4797	1,0000	0,4797
11	schody	S	2,60	2,60	2,5984	0,7059	1,8342
	schody	S	1,30	1,30	1,2992	0,3333	0,4331
12	dveře	S	3,40	3,40	3,3980	0,4500	1,5291
13	okna	S	5,30	5,30	5,2968	0,4500	2,3836
14	podlahy obytných místností	S	2,07	2,07	2,0688	0,6000	1,2413
	podlahy obytných místností	S	0,23	0,23	0,2299	1,0000	0,2299
15	podlahy ostatních místností	S	1,40	1,40	1,3992	0,6000	0,8395
16	vytápění	S	4,20	4,20	4,1975	0,6000	2,5185
17	elektroinstalace	S	4,00	4,00	3,9976	0,3600	1,4391
18	bleskosvod	C	0,50	0,00	0,0000	0,0000	0,0000
19	vnitřní vodovod	S	2,80	2,80	2,7983	0,4500	1,2592
20	zdroj TUV	S	1,60	1,60	1,5990	0,5000	0,7995
21	vnitřní plynovod	S	0,50	0,50	0,4997	0,4500	0,2249
22	kanalizace	S	2,90	2,90	2,8983	0,3000	0,8695
23	vybavení kuchyní	C	0,50	0,00	0,0000	0,0000	0,0000
24	vnitřní hyg. vybavení	NS	5,00	7,70	7,6954	0,5000	3,8477
25	záchod	S	0,40	0,40	0,3998	0,5000	0,1999
26	ostatní - 2/3	S	2,00	2,00	1,9988	0,6000	1,1993
	ostatní - 1/3	C	1,00	0,00	0,0000	0,0000	0,0000
			100,00	100,06	100,00		48,3172

poznámka :

S : konstrukce standardní
 PS : konstrukce podstandardní
 NS : konstrukce nadstandardní
 C : konstrukce chybějící
 KN : konstrukce neuvažované

celkové opotřebení činí : 48,32%

výsledná zjištěná cena (cena dle cenového předpisu):

nemovitá věc		cena celkem
a)	pozemky par.č. 934/2, 937	72.035,37 Kč
b)	rodinný dům č.p. 65	2 636.922,87 Kč
celkem		2 708.958,24 Kč

B₂ – stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí :

V principu se jedná o vyhodnocení cen v daném čase nabízených realitními kanceláři a uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, blízkých svým technickým stavem, velikostí a lokalitou.

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě porovnání nemovitostí, vlastní databáze a vlastních zkušeností.

porovnání ceny s nabídkou na internetové síti (07/2016) :

- **Jirkov, ul. Vančurova, částečně podsklepený koncový řadový rodinný dům (s jednopodlažní přístavbou ve dvorní části) s jedním nadzemními podlažími a plně využitým podkrovím sedlové střechy.** V objektu je umístěna jednotka o velikosti 3+1 s vlastním sociálním zařízením a pracovním situovanou v podzemním podlaží. Vytápění plynové (plynový kotel umístěn v podzemním podlaží), otopná tělesa ocelová desková a litinový žebrová, okna plastová a okna střešní, krytina z eternitových šablon, schodiště opatřeno kobercem, standardní nové keramické obklady stěn, palubkový obklad podkrovní, standardní vybavení koupelny s WC (typové WC, keramické umyvadlo (toaletka), sprchový kout, akrylátová vana), standardní PVC krytiny, keramické dlažby a krytiny textilní. V kuchyni nová typová kuchyňská linka s elektrickým sporákem. Objekt zateplený, ve dvorní části pozemku garáž. Zastavěná plocha rodinným domem 70 m², pozemek celkem 650 m².



Objekt ve velmi dobrém technickém stavu – po celkové rekonstrukci.

nemovitost dlouhodobě nabízena k prodeji za 2 499 tis Kč (resp. 2 650 tis Kč) (NET)

- **Jirkov, ul. Wolkerova, částečně podsklepený samostatně stojící rodinný dům (s jednopodlažní přístavbou ve dvorní části) s jedním nadzemními podlažími a plně využitým podkrovím sedlové střechy s polovalbami.** V objektu je umístěna jednotka o velikosti 3+1 s vlastním sociálním zařízením. Vytápění plynové, otopná tělesa ocelová desková, okna plastová, krytina z eternitových šablon, schodiště opatřeno dřevěným obkladem, standardní nové keramické obklady stěn, palubkový obklad v podkroví, standardní vybavení koupelny s WC (typové WC, keramické umyvadlo, akrylátová vana), standardní plovoucí laminátové podlahy, keramické dlažby a krytiny textilní. V kuchyni nová atypická kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči. Objekt zateplený, ve dvorní části pozemku garáž. Zastavěná plocha rodinným domem cca 80 m², pozemek celkem 650 m².



Objekt ve velmi dobrém technickém stavu – po celkové rekonstrukci.

nemovitost nabízena k prodeji za 2 900 tis Kč – rezervace (NET)

- **Jirkov, ul. Zahradní, částečně podsklepený** samostatně stojící rodinný dům s nebytovými prostorami v 1. nadzemním podlaží a bytovou jednotkou ve 2. nadzemním podlaží. Rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a nevyužitým podkrovím sedlové části střechy. V objektu jsou umístěny dva nebytové prostory a jednotka o velikosti 3+1 s rozsáhlým sociálním zařízením. Ústřední vytápění na tuhá paliva, otopná tělesa ocelová desková, v pokoji umístěná neobezděná krbová vložka, rozvody ÚT z měděného potrubí, okna plastová, krytiny podlahy textilní, PVC, plovoucí laminátové podlahy a keramické dlažby. Standardní nové keramické obklady stěn, standardní hygienické vybavení (závěsné WC s umývánkem, akrylátová rohová vana, keramické umyvadlo, zděný sprchový box), nové dveře v obložkových zárubních, v kuchyni atypická kuchyňská linka se sklokeramickou varnou deskou. Garáž, altán a skleník na vlastním pozemku. Zastavěná plocha rodinným domem a garáží cca 160 m², pozemek celkem 705 m² + 238 m² zahrady pronajato od města Jirkov.



Objekt v dobrém stavu, předpoklad investic do fasády.

nemovitost nabízena delší dobu k prodeji za 3 328 tis Kč (NET)

- **Jirkov, ul. Chomutovská, koncový řadový** komerční objekt se dvěma nadzemními podlažími a nevyužitým podkrovím sedlové střechy s vikýři. V objektu jsou umístěny tři nebytové prostory: pivnice a prodejna v prvním nadzemním podlaží (přízemí) a v patře stylová restaurace. Objekt zateplený, ve dvorní části kryté posezení, menší zahrada, zastavěná plocha hlavním objektem cca 240 m², vedlejšími stavbami cca 40 m², pozemek celkem 451 m².



Objekt v dobrém technickém stavu.

nemovitost nabízena k prodeji za 4 200 tis Kč (NET)



pozn.:

Ceny nemovitých věcí nabízených k prodeji na internetové síti a u realitních kanceláří jsou mírně nadsazený a následně upravovány směrem dolů (s ohledem na čas, po kterou je nemovitá věc nabízena). Pro objektivitu srovnání cen nabízených nemovitých věcí se zrealizovanými prodeji jsou nabídkové ceny standardně snižovány v úrovni 15 %.

záporny oceňovaných nemovitých věcí :

- rodinný dům s nutnými investicemi
- bezvýznamný pozemek par.č. 934/2 – pozemek u objektu na par.č. 938
- rodinný dům bez zahrady (pozemek pouze pod rodinným domem)
- rodinný dům bez garáže
- omezené stání v blízkosti rodinného domu

klady oceňovaných nemovitých věcí:

- rodinný dům s plně využitým podkrovím
- rodinný dům podsklepený
- rodinný dům napojený na veškeré dostupné inženýrské sítě
- lokalita v centru města, možnost komerčního využití

obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí

Vzhledem k poloze a přístupu k nemovitým věcem, napojení na inženýrské sítě, velikosti rodinného domu a pozemků, technickému stavu rodinného domu a s ohledem na poptávku a nabídku po nemovitých věcech v dané lokalitě, **odhaduji obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí (pozemků par.č. 934/2, par.č. 937, rodinného domu č.p. 65 s příslušenství) v ulici Chomutovská, v obci a v katastrálním území Jirkov, v úrovni :**

2 700.000,- Kč

cena stanovená jako cena obvyklá (tržní hodnota) činí ke dni ocenění 2 700.000,00 Kč

C – REKAPITULACE

výsledná zjištěná cena (cena dle cenového předpisu) :

nemovitá věc		cena celkem
a)	pozemky par.č. 934/2, 937	72.035,37 Kč
b)	rodinný dům č.p. 65	2 636.922,87 Kč
celkem		2 708.958,24 Kč

Cena nemovitých věcí – pozemků par.č. 934/2, par.č. 937 s rodinným domem č.p. 65, příslušenstvím a právy na nemovitých věcech váznoucích, v ulici Chomutovská, v obci a v katastrálním území Jirkov, zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a dle vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., činí ke dni ocenění celkem (zaokrouhleno dle § 50):

2 708.960,- Kč

slovy : dvamilionysedmsetosmtisícdevětsetšedesát korun českých

výsledná obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí :

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) rodinného domu č.p. 65 s pozemky a příslušenstvím, v ulici Chomutovská, v obci a v katastrálním území Jirkov, odhaduji ve výši :

2 700.000,- Kč

slovy : dvamilionysedmsettisíc korun českých

V Kadani dne 2. srpna 2016



Ing. Karel Bazalka

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 3.12.1998, č.j. Spr. 6588/98 pro základní obor ekonomika, odpovědi ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1614/25/2016 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle připojené likvidity.

V Kadani dne 2. srpna 2016

Ing. Karel Bazalka

přílohy :

- č.1) výpis z KN - **LV 779** (17x A4) – str. 19 ÷ 35
- č.2) kopie katastrální mapy (1x A4) – str. 36
- č.3) fotodokumentace ze dne 28.7.2016 (3x A4) – str. 37 ÷ 39
- č.4) projektová dokumentace (1x A4) – str. 40
- č.5) kopie mapy města (1x A4) – str. 41