ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4769-1020

o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 5019/1 a podílu 628/68960 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Chomutov, č.p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, bytový dům, pozemku p.č. 5772/25, 5772/26, 5772/27, 5772/28, 5772/29 s příslušenstvím, zapsaných na LV 7567
katastrální území I, obec Chomutov, okres Chomutov
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny č.j. 003 EX 959/19-70

Objednavatel : Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Stav ke dni:	08.01.2020	Datum místního šetření:	08.01.2020
Počet stran:	24 stran	Počet příloh: 5	Počet vyhotovení: 2

V Hranicích, dne 14.01.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol
Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - bytové jednotky č. 5019/1 a podílu 628/68960 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Chomutov, č.p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, bytový dům, pozemku p.č. 5772/25, 5772/26, 5772/27, 5772/28, 5772/29 s příslušenstvím, zapsaných na LV 7567
katastrální území I, obec Chomutov, okres Chomutov
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:
1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

Základní pojmy a metody ocenění
Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
- porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
- výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.
Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:
- každý pozemek a každá stavba je unikátní

- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:
- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:
- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Základní informace

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Chomutov, k.ú. Chomutov I
Adresa nemovité věci:	Jirkovská 5019, 430 01 Chomutov

Vlastnické a evidenční údaje:
Bašková Markéta, č. p. 205, 43001 Černovice

Omezení vlastnického práva:
Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Bašková Markéta
Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů
- výpis z KN ze dne 16.12.2019, LV číslo 7567, k.ú. Chomutov I
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené panem Petrem Baškem, tel. 725 076 599
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- informace z prohlášení vlastníka

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

5772/1, 5772/2 Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov

Celkový popis:

Oceňovaná nemovitá věc, byt, se nachází v ulici Jirkovská, na okraji města, v zástavbě bytových domů. Jedná se o bytový dům, který má pět vchodů s č.p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, na rovinatém pozemku. Dům má jednom podzemní a osm nadzemních podlaží. V prvním podzemním podlaží jsou společné prostory a sklepy. V nadzemních podlažích jsou bytové prostory a společné prostory. Objekt je užíván asi od roku 1975. Na bytovém domě bylo provedeno zateplení, nová plastová okna, zasklení lodžií a nový výtah. Předmětem ocenění je byt číslo 5019/1, umístěný v 1. nadzemním podlaží. Dům je napojen na vodovod, plyn, elektřinu a kanalizaci. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených manželem majitelky. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt
1.1. Oceňovaný byt
1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
1.1. Porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Jirkovská 5019 430 01 Chomutov
LV:	7567
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Chomutov
Katastrální území:	Chomutov I
Počet obyvatel:	48 666

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **856,00 Kč/m^2**

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,050}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

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

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 nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Lokalita poskytuje standardní bydlení.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,019**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,970**

1. Byt

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka velikosti 2+1 se nachází v 1.NP bytového domu. V roce 2000 bylo provedeno vyzdění bytového jádra a kompletní oprava bytu.

Vybavení bytu je standardní.

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzávěr jednotky, výtah, výtahová šachta.

S jednotkou je spojeno vlastnické právo v rozsahu spoluvlastnického podílu k pozemkům.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je standardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	45 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 27):	8 055,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
kuchyň:	12,20 *	1,00 =	12,20 m^2
předsíň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m^2
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m^2
záchod:	1,00 *	1,00 =	1,00 m^2
pokoj 1:	20,60 *	1,00 =	20,60 m^2
pokoj 2:	18,50 *	1,00 =	18,50 m^2
šatna:	2,00 *	1,00 =	2,00 m^2
lodžie:	3,60 *	0,70 =	2,52 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			65,32 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 obyt. 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 - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 20 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (20 + 15) =$ **0,825**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}825 =$ **0,817**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,970**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 8 055,- Kč/m^2 * 0,817 = 6 580,94 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,32 m^2 * 6 580,94 Kč/m^2 * 1,000 * 0,970= 416 970,99 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 416 970,99 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Pozemky jsou zastavěny stavbou.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,970**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Pozemky jsou zastavěny stavbou.	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = **0,970**

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	856,-	0,970		830,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/25	240	830,32	199 276,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/26	240	830,32	199 276,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/27	242	830,32	200 937,44
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/28	237	830,32	196 785,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5772/29	237	830,32	196 785,84
Stavební pozemky - celkem			1 196		**993 062,72**

Pozemky - zjištěná cena celkem	**=**	**993 062,72 Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemky	=	993 062,72 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**993 062,72 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**416 970,99 Kč**
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 993 062,72 Kč Spoluvlastnický podíl: 628 / 68 960 Hodnota spoluvlastnického podílu: 993 062,72 Kč * 628 / 68 960 = 9 043,55 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	9 043,55 Kč
Byt - zjištěná cena	**=**	**426 014,54 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	62,80 m^2
Zastavěná plocha:	62,80 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej bytu 2+1 60 m2**
Lokalita:	Jirkovská, Chomutov
Popis:	Byt 2+1 v osobním vlastnictví vhodný jako investice o rozloze 60 m2, který se nachází ve čtvrtém patře zatepleného panelového domu. Skládá se z kuchyně a dvou pokojů. Byt je vhodný na rekonstrukci a momentálně v něm jsou nájemníci. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Bližší informace přímo u makléře. S financováním Vám rádi pomůžeme přes naše hypoteční centrum. Daň z nabytí

nemovitosti 4 % platí kupující a není součástí ceny.

Užitná plocha: 60,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
549 000	60,00	9 150	0,95	**8 693**

Název: **Prodej bytu 3+1 60 m2**

Lokalita: Borová, Chomutov

Popis: Představujeme Vám nabídku bytu v osobním vlastnictví, který se nachází ve 2. nadzemním podlaží zatepleného panelového domu. Mezi jeho dvě hlavní přednosti patří jednak zděné koupenové jádro, které změnilo dispozice koupelny a kuchyňské linky a především velmi nízké měsíční poplatky. Podrobnější informace obdržíte na prohlídkovém dni, na který jste srdečně zváni a který se koná v pátek 17. ledna mezi 17-18 h. Kontaktujte prosím makléře a rezervujte si čas prohlídky v tomto termínu. Naše společnost si vyhrazuje možnost licitace ceny v případě více zájemců.

Užitná plocha: 60,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
570 000	60,00	9 500	0,95	**9 025**

Název: **Prodej bytu 2+1 64 m2**

Lokalita: Zahradní, Chomutov

Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o rozloze 64 m2 s lodžií. Byt je v původním stavu před rekonstrukcí a nachází se v panelovém domě, který prošel revitalizací - plastová okna a zateplení. V okolí veškerá občanská vybavenost. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře. S případným financováním kvalitně pomůže naše hypoteční specialistka.

Užitná plocha: 64,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
540 000	64,00	8 438	0,95	**8 016**

Název: **Prodej bytu 2+1 62 m2**
Lokalita: Zahradní, Chomutov
Popis: Nemovitosti SEVER vám zprostředkují koupi bytu 2+1 v osobním vlastnictví v Chomutově v ulici Zahradní. Bytová jednotka se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu. Její obytná plocha je 62 m2. Dispozice bytu se skládá ze dvou prostorných pokojů, lodžie, kuchyně, koupelny s wc a předsíně. Dům, ve kterém se byt nachází, je klidný a udržovaný. Před domem je parkování, MHD zastávka. Výhodou tohoto bytu jsou nízké měsíční náklady. V případě zájmu našim klientům zajistíme také vhodnou variantu financování.
Užitná plocha: 62,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
499 000	62,00	8 048	0,95	**7 646**

Název: **Prodej bytu 2+1 62 m2**
Lokalita: Zahradní, Chomutov
Popis: K prodeji prostorný byt 2+1+L v osobním vlastnictví o podlahové ploše 64 m2. Bytová jednotka se nachází ve zvýšeném přízemí panelového domu, v Chomutově, ulice Zahradní. Byt je ve velmi udržovaném základním stavu, zánovní kuchyňská linka, na podlahách zachovalé lyno, nové wc, zasklená lodžije. Lze hned bydlet nebo rekonstruovat dle vlastních představ. Momentálně v bytě bydlí slušní nájemníci, kteří mají smlouvu do konce ledna.

Dům je po celkové rekonstrukci, nová střecha, fasáda. Dostatek parkovacích míst

před domem. Veškerá občanská vybavenost v okolí.

Pro více konkrétních informací volejte 7 dní v týdnu.

Užitná plocha: 62,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
520 000	62,00	8 387	0,95	**7 968**

Název: **Prodej bytu 2+1 64 m2**
Lokalita: Kamenná, Chomutov
Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1 o výměře 64 m2 v přízemí bytového domu na sídlišti Kamenná. Byt je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. K bytu náleží sklepní koje a balkon v mezipatře. Dům, ve kterém se byt nachází, prošel kompletní rekonstrukcí (zateplení pláště budovy, výměna oken atd.). Parkování je možné před domem. V nejbližším okolí domu je veškerá občanská vybavenost. S financováním Vám rád pomůže náš hypoteční specialista. Zařídíme i převod energií. Více informací u makléře.

Užitná plocha: 64,00 m^2

Použité koeficienty:


Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
580 000	64,00	9 063	0,95	**8 610**

Minimální jednotková porovnávací cena	7 646 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 326 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	9 025 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	**8 326 Kč/m^2**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	62,80 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**522 873 Kč**

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt	426 014,50 Kč
1.1. Oceňovaný byt	416 970,99 Kč
1.2. Pozemky	9 043,55 Kč
	= 426 014,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 426 014,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 426 010,- Kč

slovy: Čtyřistadvacetšesttisícdeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnání	522 872,80 Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
426 010 Kč

slovy: Čtyřistadvacetšesttisícdeset Kč

Porovnávací hodnota	522 873 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnoceni cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva,

vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady váznoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:
Typ
Zástavní právo smluvní
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Bašková Markéta
2. Závady:
Nebyly zjištěny.
3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Obvyklá cena
522 873 Kč

slovy: Pětsetdvacetdvatisícosmsetsedmdesáttři Kč

Závěr

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.
Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.
V Hranicích 14.01.2020

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4769-1020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1020.

F. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.12.2019 10:35:03*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 959/19 pro Mgr. Richard Bednář Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0422 Chomutov Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652458 Chomutov I List vlastnictví: 7567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Bašková Markéta, č.p. 205, 43001 Černovice 806019/2800

B *Nemovitosti*

Jednotky č.p./ č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
5019/1	byt		byt.z.	628/68960

Vymezeno v:

Budova Chomutov, č.p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, byt.dům, LV 4728

na parcele 5772/25, LV 4728
5772/26, LV 4728
5772/27, LV 4728
5772/28, LV 4728
5772/29, LV 4728

Parcela	5772/25	zastavěná plocha a nádvoří	240m2
	5772/26	zastavěná plocha a nádvoří	240m2
	5772/27	zastavěná plocha a nádvoří	242m2
	5772/28	zastavěná plocha a nádvoří	237m2
	5772/29	zastavěná plocha a nádvoří	237m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Pískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

Bašková Markéta, č.p. 205, 43001 Černovice, RČ/IČO: 806019/2800

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Praze 10, č.j. 003 EX-959/2019 -7 ze dne 05.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2019 17:01:56. Zápis proveden dne 06.03.2019; uloženo na prac. Chomutov Z-1346/2019-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 5019/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Praze 10, č.j. 003 EX-959/2019 -11 ze dne 05.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2019 17:01:45. Zápis proveden dne 07.03.2019; uloženo na prac. Chomutov Z-1344/2019-503

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.12.2019 10:35:03*

Okres: CZ0422 Chomutov Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652458 Chomutov I List vlastnictví: 7567

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva o převodu vlastnictví jednotky (§ 24 zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 26.06.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.07.2002.**

V-3430/2002-503

Pro: **Bašková Markéta, č.p. 205, 43001 Černovice** *RČ/IČO:* **806019/2800**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

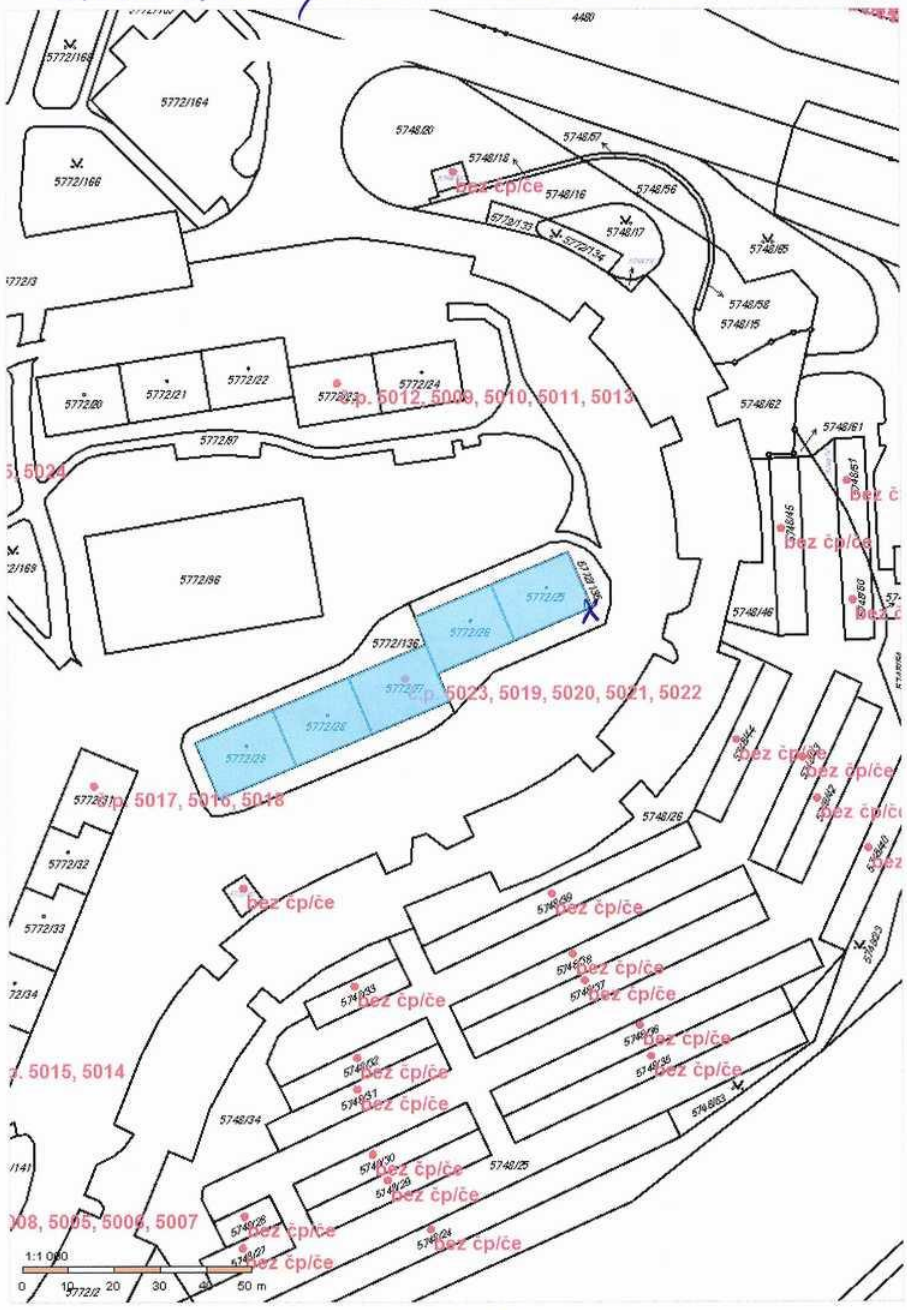
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.12.2019 10:46:44

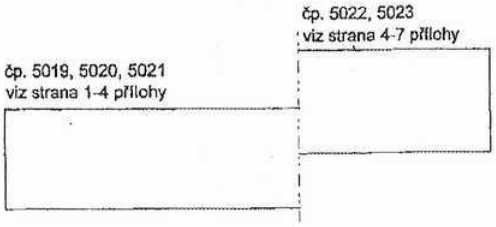
CHOMUTOV, VIRKOUSKÁ 5019 LV 7567



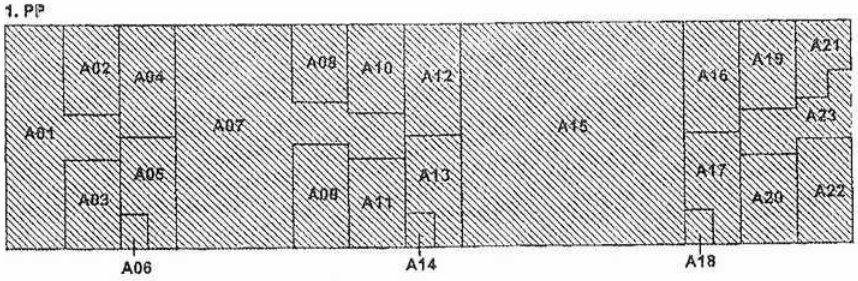
GPS 50°29'19"N
13°26'43"E

Schema budovy č.p. 5019, 5020, 5021, 5022, 5023, Jirkovská ulice, obec Chomutov, katastrální území Chomutov I.

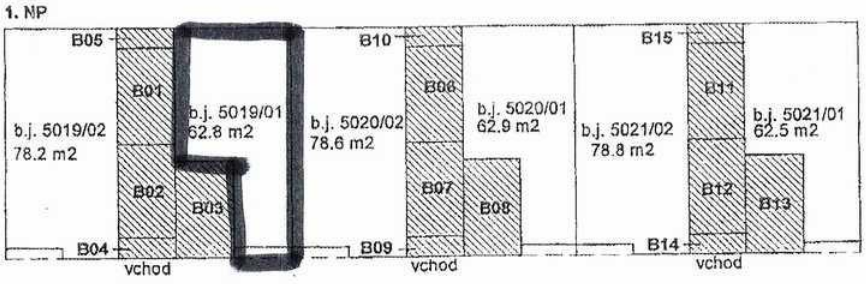
Schema rozdělení budovy (pouze pro účely zpracování)



1. PP



1. NP



Příloha č.1, strana 1/10












2544
SOUKROMÝ POZEMEK !