

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 14423-173/15

o ceně nemovité věci - pozemku parc.č.129, jehož nedílnou součástí je bytový dům č.p.96 na katastrálním území Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov, včetně pozemků, příslušenství a ceny obvyklé. (LV č.3281)

Objednavatel posudku:

GLADYS AUCTION, s.r.o.
V Olšinách 2300/75
Praha 10 - Strašnice

Vlastník nemovité věci:

Slámová Kateřina
Rájov 42
431 51 Perštejn

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro
insolvenční řízení
č.j.KSUL 85 INS - 24656/2014
pro JUDr. Dagmar Mixovou

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni:

31.srpna 2015

Posudek vypracoval:

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 48 stran textu včetně obálky a příloh.

V Ostravě, dne 31.srpna 2015

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovité věci

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem v Chomutově, dne 17.října 2014, LV č.3281.

Kopie katastrální mapy.

Znalecký posudek pro ocenění bytového domu ze dne 13.12.2008.

Doplňující údaje sdělené zástupcem objednatele znaleckého posudku.

Přílohy posudku

Nabídky realitních kanceláří.

Výpis z katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy.

Fotomapa.

Fotodokumentace.

Mapa oblasti.

Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Garáž s plochou střechou
- 3) Venkovní úpravy
- 4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem
- 5) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.129 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 232 m²

parc.č.130 ostatní plocha, zeleň o výměře 2284 m²

Parcela č.130 tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem stejného vlastníka.

Výměra pozemku

Výměra pozemku 232+2284 = 2516.00 m²

Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.95
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	3	0.85
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.6014

I_u = SOUČIN(U_i) = 0.6014

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	7	0.01
Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.04
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.11

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.11) \times 1 = 1.110$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	613,46
ZC = ZCv x Iu = 1020 Kč x 0.6014 = 613.4586 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.1100
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 1.110		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	680,94
Cena za celou výměru 2516.00 m ²	= Kč	1.713.242,64
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	1.713.243,-

2) Garáž s plochou střechou

Oceněno podle § 15, přílohy č.13/2 vyhlášky.

Popis

Jedná se o samostatně stojící dvougaráž situovanou za bytovým domem. Svislé konstrukce jsou zděné z klasických materiálů v tl.30 cm, střecha plochá s krytinou živičnou svařovanou. Klempířské konstrukce tvoří žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Vrata plechová s nátěrem. Podlahy betonové s cementovým potěrem. El.instalace chybí.

Charakteristika stavby

CZCC: 1274
SKP: 46.21.19.9
Typ: B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce: Zděná v tloušťce nad 15 cm

Obestavěný prostor

Vrchní stavba 6.00*8.00*2.50 = 120.00 m³

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
8.	Dveře chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
9.	Okna chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
12.	Elektroinstalace chybí	0.06000	100%	-0.06*1.852
				-0.18705

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.18705) = 0.8990$$

Opatřebení stavby

Při stáří 22 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 27.5%.

Výpočet ceny objektu (§ 15 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.375,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.13)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.8990
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0670
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1100
pp = It x Ip = 1.000 x 1.110		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.836,13
Cena za celý obestavěný prostor 120.00 m ³	= Kč	340.335,60
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	340.335,60
Snížení ceny za opotřebení 27.5%	- Kč	93.592,29
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	246.743,31
Garáž s plochou střechou	Cena celkem Kč	246.743,-

3) Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

3.1) Plochy s povrchem beton.monolit. tl.10 cm

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.2.1.

Dílčí velikosti objektu

Výměra 1 1.50*8.00 = 12.00 m²

Opotřebení stavby

Při stáří 27 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 45%.

Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za 12.00 m ²	x 235,- Kč/m ² = Kč	2.820,-
CZCC: 211		
SKP: 46.23.11.5		
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2210
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1100
pp = It x Ip = 1.000 x 1.110		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	6.952,17
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	6.952,17
Snížení ceny za opotřebení 45%	- Kč	3.128,48
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.823,69
Plochy s povrchem beton.monolit. tl.10 cm	Cena celkem Kč	3.824,-

3.2) Dlažby z kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.3.10

Dílčí velikosti objektu

$$\text{Výměra 1} \quad (8.00+8.00+22)*3.80 \quad = \quad 144.40 \text{ m}^2$$

Opotřebení stavby

Při stáří 50 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	144.40 m ²	x 295,- Kč/m ² = Kč	42.598,-
CZCC: 211			
SKP: 46.23.11.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.2210
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 1.1100
pp = It x Ip = 1.000 x 1.110			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	105.017,28
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	105.017,28
Snížení ceny za opotřebení 83.3333%		- Kč	87.514,36
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	17.502,92
Dlažby z kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo	Cena celkem Kč		17.503,-

3.3) Plot-ocel.plotové.rámy s pletivem na ocel.sloupky

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.2.

Dílčí velikosti objektu

$$\text{Výměra 1} \quad (70.00+7.50+72.00)*1.30 \quad = \quad 194.35 \text{ m}^2$$

Opotřebení stavby

Při stáří 35 let a životnosti 40 let činí základní opotřebení stavby 87.5%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	194.35 m ²	x 450,- Kč/m ² = Kč	87.457,50
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.2690
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 1.1100
pp = It x Ip = 1.000 x 1.110			

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	220.269,58
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	220.269,58
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	187.229,14
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	33.040,44

Plot-ocel.plotové.rámy s pletivem na ocel.sloupky	Cena celkem Kč	33.040,-
--	-----------------------	-----------------

3.4) Beton.práh mezi sloupky, nadzem.část do 20 cm

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.13.

Opotřebení stavby

Při stáří 45 let a životnosti 50 let činí základní opotřebení stavby 90%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	150.00 m	x 150,- Kč/m = Kč	22.500,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2690	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1100	
pp = It x Ip = 1.000 x 1.110			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	56.668,28
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	56.668,28
Snížení ceny za opotřebení 85%		- Kč	48.168,04
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	8.500,24
Beton.práh mezi sloupky, nadzem.část do 20 cm	Cena celkem Kč		8.500,-

3.5) Vrátko ocelová s výplní z drát.pletiva vč.sloupků

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 14.2.

Opotřebení stavby

Při stáří 37 let a životnosti 40 let činí základní opotřebení stavby 92.5%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 1.450,- Kč/kus = Kč	1.450,-
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.0000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2690	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1100	
pp = It x Ip = 1.000 x 1.110			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.651,96	
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.651,96	
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	3.104,17	
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	547,79	
Vrátko ocelová s výplní z drát.pletiva vč.sloupků	Cena celkem Kč	548,-	
Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	63.415,-	

4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 47 vyhlášky.

Dílčí výměry porostu

2x ovocné	3.20*3.20*3.14*2	=	64.31 m ²
12x jehličnany	3.50*3.50*3.14*12	=	461.58 m ²
3x listnáče	4.20*4.20*3.14*3	=	166.17 m ²
celkem =			692.06 m ²

Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	2516.00	1713243.00
Celková výměra a cena		2516.00	1713243.00
Jednotková cena pozemků = 1713243.00 / 2516.00 = 680.9392			

Výpočet ceny porostů (§ 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (692.06 m ² x 680,94 Kč/m ²)	= Kč	471.250,78
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	30.631,30
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	30.631,-

5) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem

Oceněno podle § 31, 32, přílohy č.23 vyhlášky.

5.1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.95
2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	3	0.85
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.6014

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.6014$$

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.00
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	3	0.04
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost	2	0.00
11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.11

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.11) \times 1 = 1.110$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	613,46
ZC = ZC _v x I _u = 1020 Kč x 0.6014 = 613.4586 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.1100
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 1.000 x 1.110		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	680,94
Cena za celou výměru 232.00 m ²	= Kč	157.977,86
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		157.978,-

5.2) Bytový dům č.p.96

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

Popis

Jedná se o dvojpodlažní, podsklepený bytový dům s přístavbou a sedlovým krovem, kde půdního prostoru je v části využito jako podkroví. Krytina střechy je tvořena kanadským živičným šindelem, klempířské konstrukce jsou provedeny v části z pozinkovaného plechu, v části doposud chybí. Svislé konstrukce jsou zděné z klasických materiálů v tl.30 až 45 cm na mělkých základech bez izolací. Stropy s rovnými podhledy, v suterénu klenbové. Fasádní omítky jsou původní vápenné, bez venkovních obkladů, v části fasádní omítky zcela chybí. Vnitřní obklady jsou keramické na soc.zařízeních. Jednotlivá podlaží jsou propojena původním betonovým schodištěm. Dveře hladké plné, nebo prosklené. Okna plastová, v suterénu doposud chybí. Podlahy obytných místností jsou plovoucí nebo palubkové, v ostatních místnostech převládá keramická dlažba. Vytápění ústřední s kotlem na zemní plyn. El.instalace světelná i motorová, na střeše je instalován bleskosvod. Rozvod vody studené i teplé, ohřev vody zajišťuje kotel ÚT. V kuchyních jsou běžné plynové nebo el.sporáky. Zařizovací předměty zdravotnické tvoří vana, sprchový kout, umývadla a splachovací WC.

Bytový dům je užíván od roku 1912 a obsahuje 4 byty. V roce 2002 byla zahájena rekonstrukce objektu, která však doposud nebyla dokončena. **Interiér domu je rekonstruován a modernizován, avšak nosné konstrukce jsou ve velmi špatném technickém stavu, staticky narušené. Obvodové zdivo je pod střešní konstrukcí zpevněno ocelovými táhly, avšak rovněž jsou na něm patrné rozsáhlé trhliny vzniklé podmáčením stavby, negativně ovlivňující celkovou statiku objektu.**

Technický stav umožňuje pronájem jednotlivých bytů.

Charakteristika stavby

CZCC: 1122
 SKP: 46.21.12.2..1
 Typ podle účelu užití: K - budovy vícebytové (netypové)
 Druh konstrukce: Zděné

Obestavěný prostor

Spodní stavba	$((12.70*18.35)-3.75*1.05-3.00*4.90-6.00*4.30+1.00*5.05)*2.62$	=	507.38 m ³
Vrchní stavba	$((12.70*18.35)-3.75*1.05-0.45*3.75+1.00*2.40)*7.40$	=	1700.67 m ³
Zastřešení	$229.82*1.00+229.82*4.30/2$	=	723.93 m ³
		celkem =	2931.98 m ³

Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1.PP - suterén	$(12.70*18.35)-3.75*1.05-3.00*4.90-6.00*4.30+1.00*5.05$ 193.66 m ²	2.12 m	2.62 m
1.NP - 2.NP	$(12.70*18.35)-3.75*1.05-0.45*3.75+1.00*2.40$ 229.82 m ²	3.20 m	3.70 m
3.NP - podkroví	$(12.70*18.35)-3.75*1.05-0.45*3.75+1.00*2.40$ 229.82 m ²	2.10 m	2.50 m

Celkem: 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 220.78 m² a prům.výška podlaží je 3.15 m.

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.06000	100%	-0.06
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.18800	100%	-0.188
6.	Klempířské konstrukce chybí	0.00700	20%	-0.0014*1.852
8.	Úpravy vnějších povrchů chybí	0.03100	20%	-0.0062*1.852
9.	Vnitřní obklady keramické chybí	0.02100	25%	-0.00525*1.852
13.	Okna nadstandard	0.05400	80%	0.0432
	chybí	0.05400	20%	-0.0108*1.852
14.	Povrchy podlah podstandard	0.03100	40%	-0.0124

24. Výtahy chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
25. Ostatní chybí	0.05600	100%	-0.056*1.852
			-0.38879

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.38879) = 0.7901$$

Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení		Cen.podíl (A)	Podíl části	Opotřebení konstrukce B/C * 100 A
	Stáří (B)	Životn. (C)			
1. Základy vč. zemních prací					
103	140		0.03493	100%	2.5698%
2. Svislé konstrukce					
103	140		0.10946	100%	8.0531%
3. Stropy					
103	140		0.10379	100%	7.636%
4. Zastřešení mimo krytinu					
103	120		0.06708	100%	5.7577%
5. Krytiny střech					
12	49		0.03038	100%	0.744%
6. Klempířské konstrukce					
5	40		0.00709	80%	0.0886%
			0.00000	20%	
7. Úpravy vnitřních povrchů					
103	110		0.04367	50%	4.0891%
12	50		0.04367	50%	1.0481%
8. Úpravy vnějších povrchů					
55	60		0.03139	80%	2.8774%
			0.00000	20%	
9. Vnitřní obklady keramické					
11	40		0.01994	75%	0.5484%
			0.00000	25%	
10. Schody					
103	140		0.03797	100%	2.7935%
11. Dveře					
12	50		0.04050	100%	0.972%
12. Vrata					
			0.00000	100%	
13. Okna					
12	59		0.08421	80%	1.7127%
			0.00000	20%	

14. Povrchy podlah				
11	50	0.02354	60%	0.5179%
55	60	0.00721	40%	0.6609%
15. Vytápění				
11	25	0.05949	100%	2.6176%
16. Elektroinstalace				
11	30	0.06582	100%	2.4134%
17. Bleskosvod				
12	30	0.00506	100%	0.2024%
18. Vnitřní vodovod				
11	30	0.04177	100%	1.5316%
19. Vnitřní kanalizace				
12	40	0.04050	100%	1.215%
20. Vnitřní plynovod				
27	40	0.00506	100%	0.3416%
21. Ohřev vody				
11	25	0.02658	100%	1.1695%
22. Vybavení kuchyní				
11	25	0.02278	100%	1.0023%
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC				
11	30	0.04811	100%	1.764%
24. Výtahy				
		0.00000	100%	
25. Ostatní				
		0.00000	100%	
26. Instalační prefabrik.jádra				
		0.00000	100%	
				52.3266%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $\text{SUMA}(B/C \cdot 100A) = 52.3266\%$.

Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.150,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 220.78 m ² PZP)		x 0.9499
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.15 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.9667
K4: podle vybavení stavby		x 0.7901
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1000
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.1100
pp = It x Ip = 1.000 x 1.110		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.414,27
Cena za celý obestavěný prostor 2931.98 m ³	= Kč	10.010.571,35
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	10.010.571,35
Snížení ceny za opotřebení 52.3266%	- Kč	5.238.191,63
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	4.772.379,72
Bytový dům č.p.96	Cena celkem Kč	4.772.380,-

Výměry a nájemné

Prostor	Rozměry	Plocha	Nájem za m ²	Nájemné Kč
obyt.plocha.	290	290.00	900.00	261000.00
Podlahová plocha a nájemné celkem		290.00 m ²		261000.00

Rekapitulace cen bez vlivu pp

Objekt	vč.opotřebení	bez opotřebení
Bytový dům č.p.96	4.299.443,-	9.018.536,-
Celková cena bez vlivu pp	4.299.443,-	9.018.536,-

Výpočet ceny souboru objektů (§ 31, 32 vyhlášky)

Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem (CN)	= Kč	4.299.443,-
Pozemek - zastavěná plocha stavbou (Pzp)	= Kč	157.978,-
Výpočet ceny výnosovým způsobem:		
Výpočet ročního upraveného nájemného (N):		
Roční nájemné (příjmy)	= Kč	261.000,-
Snížení o 40%	- Kč	104.400,-
Roční nájem z pozemku	- Kč	0,-
5% z ceny pozemku Pzp, zastavěné plochy	- Kč	7.898,90
Roční výše nákladů celkem 43,03% příjmů	= Kč	112.298,90
Výsledné roční upravené nájemné činí (N)	= Kč	148.701,10
Míra kapitalizace p = 4,5%		
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem, $CV = N/p \times 100$	= Kč	3.304.468,89
$R = CV - CN = 3.304.468,89 - 4.299.443,- $		
Celková cena pro skupinu $C = CV + 0.20 \times R =$ $= 3.304.468,89 + 0.20 \times 994.974,11$	= Kč	3.503.464,-
Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem Cena celkem Kč		3.503.464,-

C. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	1.713.243,-
2) Garáž s plochou střechou	Kč	246.743,-
3) Venkovní úpravy	Kč	63.415,-
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	30.631,-
5) Pronajatá stavba, příp.s příslušenstvím a pozemkem	Kč	3.503.464,-
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	Kč	5.557.496,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	5.557.500,-

Slovy: Pětmilionůpětsetpadesátsedmtisíc pětset Kč

Stanovení ceny obvyklé :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Dle části „C“ výpisu z katastru nemovitostí – LV č.3281 pro katastrální území Miřetice u Klášterce nad Ohří, obec Klášterec nad Ohří, okres Chomutov vázne na oceňované nemovitosti omezení dispozičních práv a to Rozhodnutí o úpadku, Insolvenční správce JUDr.Dagmar Mixová, dle Usnesení insolvenčního soudu o úpadku č.j. KSUL 85 INS – 24656/2014.

Oceňovaná nemovitost včetně pozemku zapsaných na LV č.3281 se nachází v blízkosti centra města, v lokalitě objektů pro individuální a hromadné bydlení s občanskou vybaveností v dosahu pěší chůze.

Bytový dům č.p.96 na parc.č.129 je napojen na inženýrské sítě a to elektropřípojku, veřejný vodovod a zemní plyn. Dům má 2 nadzemní podlaží, je podsklepený se sedlovou střechou, kde půdního je v části využito jako podkroví.

V okrese Chomutov jsou nabízeny k prodeji následující obdobné nemovitosti:
(viz příloha)

1. Bytový dům, Vejprty, ul.Úzká, okr.Chomutov,
užitná plocha 1402 m², 4 nadz.podlaží, suterén a podkroví,
dům zděné konstrukce prochází rekonstrukcí, okna plastová,
nová střecha a vnitřní rozvody,
(2 950,- Kč/m²) cena 4 136 000,- Kč

2. Bytový dům Kadaň, ul.kpt.Jaroše, okr.Chomutov,
užitná plocha 1404 m², 2 nadz.podlaží a suterén,
dům zděné konstrukce obsahuje 12 bytů,
v roce 1993 prošel celkovou rekonstrukcí,
zateplení fasády, nová plastová okna a fasáda,
(5 840,- Kč/m²) cena 8 200 000,- Kč

3. Bytový dům Málkov - Zelená, okr.Chomutov,
užitná plocha 600 m², 2 nadz.podlaží, suterén a podkroví,
zděný dům se čtyřmi byty, objekt po částečné rekonstrukci
v udržovaném technickém stavu,
(5 833,- Kč/m²) cena 3 500 000,- Kč

4. Bytový dům Klášterec nad Ohří - Miřetice, ul.Husova,
užitná plocha 460 m², 2 nadz.podlaží, podsklepený, bez podkroví,
dům zděné konstrukce před rekonstrukcí,
topení ústřední s kotlem na zemní plyn,
(3 913,- Kč/m²) cena 1 800 000,- Kč

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí, se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že bytový dům má rekonstruovaný a modernizovaný interiér, avšak nosné konstrukce jsou staticky narušené,

odhaduji cenu obvyklou bytového domu č.p.96, včetně pozemků a příslušenství v horní polovině cenového rozpětí nabídkových cen ve výši 5 000,- Kč/m², t.j. 370 m² x 5 000,- Kč/m², celkem

1 850 000,- Kč

V Ostravě, dne 31.srpna 2015

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 14423-173/15.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

software PC.System Olomouc