


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 267/7357/2015**

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 5011/15  
v bytovém domě č.p. 5009, 5010, 5011, 5012 a 5013  
včetně podílu na společných částech domu a podílu  
na pozemcích čís. parcel 5772/20, 5772/21, 5772/22,  
5772/23 a 5772/24, k.ú. Chomutov I, v ulici Jirkovská  
v Chomutově, Ústecký kraj**



<b>ID (Surveyor's Report):</b> 267/7357/2015		<b>LV no.:</b> 11262			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) – byt č. 5011/15 v bytovém domě č.p. 5009, 5010, 5011, 5012 a 5013 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemcích čís. parcel 5772/20, 5772/21, 5772/22, 5772/23 a 5772/24, k.ú. Chomutov I, v ulici Jirkovská v Chomutově, Ústecký kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Jirkovská 5011, 430 01 Chomutov					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:	709.351 Kč	<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b>	140.000 Kč		
Yield value: Výnosová hodnota:	nestanoveno Kč	<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b>	140.000 Kč		
Comparative value: Porovnávací hodnota:	137.000 Kč	<b>Quick sale:</b> (validity 6 monts): <b>Rychlý prodej</b> (platnost 6 měsíců):	nestanoveno Kč		
Number of properties: Počet objektů:	1	<b>LAND / POZEMEK</b>			
Main building: Hlavní stavba:	byt č. 5011/15(jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)	Číslo parcel Parcel of land nr.	5772/20 až 5772/24		
Appurtenances: Příslušenství:	sklepní kóje, loggie	Size: Velikost	podíl 623/72202 z 1207 m2 (tj.10,41 m2)		
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna	Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Infrastructure: Infrastruktura	úplná, odpovídající velikosti města	Unit price: Jednotková cena	500 Kč/m <sup>2</sup>		
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>			<b>LEASE / PRONÁJEM</b>		
Construction system: Konstrukční systém:	montovaný z panelových dílců plošných	Whole property: Celá nemovitost:	m <sup>2</sup>		
Built-up area: Zastavěná plocha:	m <sup>2</sup>	Office area: Kancelářské plochy:	m <sup>2</sup>		
Floor area: Podlahová plocha:	62,3 m <sup>2</sup>	Storage area: Skladové plochy:	m <sup>2</sup>		
Unit price: Jednotková cena:	Kč/m <sup>2</sup>	Other and manufacturing: Ostatní	m <sup>2</sup>		
Building finished in year Rok pořízení:	1977	Income: Příjem:	Kč		
Wear (average): Znehodnocení:	45 %	Cost: Náklady:	Kč		
		Capitalization rate: Kapitalizační míra:	%		

**Property right / vlastnické právo:**

Podle části A listu vlastnictví č. 11262 je byt ve vlastnictví Lenky Russové, bytem Jirkovská 5011, 430 04 Chomutov.

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

Podle části C listu vlastnictví č. 11262 je vlastnické právo k bytu omezeno:

- zástavními právy exekutorskými
  - zástavními právy z rozhodnutí správního orgánu
  - zástavním právem soudcovským
  - zástavními právy smluvními
  - předkupním právem
  - zahájením exekucí
  - exekučními příkazy k prodeji nemovitostí
  - rozhodnutím o úpadku
  - nařízením exekucí
- (podrobněji na LV č. 11262)

Jiná omezení nebyla zjištěna.

**Real burden / věcná břemena:**

V části C listu vlastnictví č. 11262 není evidováno žádné věcné břemeno.

**Mortgages: / zástavní práva:**

V části C listu vlastnictví č. 11262 jsou evidována zástavní práva:

- zástavní práva exekutorská
  - zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu
  - zástavní práva soudcovská
  - zástavní práva smluvní
- (podrobněji na LV č. 11262)

**Legal and structural state / stavebně právní stav:**

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

**Weak points / slabé stránky:**

- panelový dům

**Strong points / silné stránky:**

- dům je revitalizovaný včetně zateplení
- v docházkové vzdálenosti je občanská vybavenost (škola, obchody)
- dostatek parkovacích míst v okolí domu

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 11262 pro k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, prokazující stav evidovaný k datu 15.6.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. Chomutov I, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

**Tour / prohlídka**

Prohlídka nemovitosti byla svolána na 7.9.2015, vlastník bytu Lenka Russová neměla klíče od bytové jednotky, podala pouze informace k oceňovanému bytu a bytovému domu.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	652458
Název katastrálního území :	Chomutov I
Kód obce :	562971
Název obce :	Chomutov
Počet obyvatel obce :	49 187
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.01.2015
Kód okresu :	CZ0422
Název okresu :	Chomutov
Název kraje :	Ústecký
Poloha v obci :	Obytná zóna s úplnou infrastrukturou

### Infrastruktura / infrastructure:

Statutární město Chomutov leží na úpatí Krušných hor, na jihozápadním okraji Mostecké hnědouhelné pánve a má 49 187 obyvatel. Na severovýchodě přiléhá ke Statutárnímu městu Chomutov svou jižní částí město Jirkov, čímž města tvoří propojenou městskou aglomeraci, která je dobře dostupná městskou hromadnou, ale i železniční dopravou. Statutární město Chomutov má rozsáhlou infrastrukturu včetně vyšší městské vybavenosti a vysokého školství.

Městem prochází významné dopravní trasy, jde zejména o státní silnici I/7 Praha – Slaný – Louny – Chomutov - Hora Sv. Šebestiána, I/13 Děčín – Teplice – Chomutov – Most – Karlovy Vary i tratě ČD Ústí n.L. – Chomutov – Cheb, Chomutov – Praha a další, železniční tratě, č.120 (Praha – Kladno – Žatec - Chomutov), č. 130 (Ústí nad Labem – Bílina – Most -Chomutov), č.133 (Chomutov - Jirkov - dříve až do Litvínova), č.137 (Chomutov – Vejprty - Bärenstein), č.140 (Chomutov – Kadaň - Karlovy Vary – Sokolov - Cheb). Městská hromadná doprava je zajištěna autobusy a trolejbusy.

Město je napojeno na veškeré inženýrské sítě včetně dálkového vytápění.

### Property Location / poloha nemovitosti:

Oceňovaný byt č. 5011/15 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.) se nalézá na severním okraji zastavěného území města Chomutov, v obytném lokalitě místně zvaném sídliště Písečná, s převážující zástavbou bytových domů, budovaných koncem 70. let minulého století, v ulici Jirkovská, v bytovém domě č.p. 5009, 5010, 5011, 5012 a 5013 na pozemcích čís. parcel 5772/20, 5772/21, 5772/22, 5772/23 a 5772/24, k.ú. Chomutov I.

### Short description property / stručný popis majetku:

#### Bytová jednotka č. 5011/15:

Oceňovaný byt je situován v 6. nadzemním podlaží, v sekci č.p. 5011 bytového domu č.p. 5009, 5010, 5011, 5012 a 5013, umístěného na pozemcích čís. parcel 5772/20, 5772/21, 5772/22, 5772/23 a 5772/24, k.ú. Chomutov I. Bytový dům má 1 podzemní a 8 nadzemních podlaží.

K bytu náleží podíl o velikosti 623/72202 na společných částech domu č.p. 5009, 5010, 5011, 5012 a 5013 a na pozemcích čís. parcel 5772/20, 5772/21, 5772/22, 5772/23 a 5772/24, k.ú. Chomutov I.

#### Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 1+3 (dle sdělení) sestává z předsíně, 3 pokojů, kuchyně, koupelny, WC a loggie. K bytu náleží sklepní kóje.

Podlahová plocha bytu činí 62,3 m<sup>2</sup>.

#### Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou panelové, ze železobetonových dílců plošných, střecha je plochá s krytinou z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, schodiště jsou betonová s krytinou z PVC, okna bytu jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře jsou hladké plně dřevěné i prosklené do kovových zárubní, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou a nátěrem. V každé sekci bytového domu je výtah.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, vytápění včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově.

Vybavení oceňovaného bytu dle sdělení tvoří vnitřní dveře, umyvadlo, vana a záchod, kuchyňská linka, plynový sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny krytinou z PVC.

**Stáří a stavební stav:**

Bytový dům pochází z roku 1977, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 38 let. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, bytový dům prošel rekonstrukcí (zateplení domu, plastová okna, střešní krytina atd.). Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady, dům je dobře udržovaný.

Dle sdělení je oceňovaný byt v původním stavu, je udržován. Předpokládá se provedení stavebních úprav (především vyzdění bytového jádra).

**Pozemky:**

K oceňovanému bytu č. 5011/15 náleží podíl 623/72202 na pozemcích čís. parcel 5772/20, 5772/21, 5772/22, 5772/23 a 5772/24, k.ú. Chomutov I.

Pozemky, zastavěné stavbou bytového domu, jsou rovinné konfigurace, jsou napojeny na inženýrské sítě el. proudu, plynu, vody, kanalizace a tepelné rozvody. Pozemky jsou přístupné z veřejných komunikací ve vlastnictví Statutárního města Chomutov.

Tvar pozemků je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

## **HODNOCENÍ A ZÁVĚR**

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky (podle zák.č. 72/1994 Sb.) – bytu č. 5011/15 v bytovém domě č.p. 5009, 5010, 5011, 5012 a 5013 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 5772/20, 5772/21, 5772/22, 5772/23 a 5772/24, k.ú. Chomutov I, v ulici Jirkovská, v Chomutově, okres Chomutov, Ústecký kraj, zapsaných na listu vlastnictví č. 11262 pro k.ú. Chomutov I, obec Chomutov u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Chomutov, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 7.září 2015 celkem

**140.000,- Kč**

Slovy: JednostočtyřicetisícKč

### **Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí**

V části C listu vlastnictví č. 11262 je evidováno:

- zástavní práva exekutorská
- zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu
- zástavní práva soudcovská
- zástavní práva smluvní
- předkupní právo
- zahájení exekucí
- exekučním příkazy k prodeji nemovitostí
- rozhodnutí o úpadku
- nařízení exekucí

**Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 11262.**

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

**Jiná rizika v souvislosti s nemovitou věcí nebyla zjištěna.**

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 267/7357/2015.

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 10.září 2015

ID (Surveyor's Report):

267/7357/2015

LV no.:

11262

**Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)**

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m <sup>3</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	%	Kč	
1	byť č. 5011/15			62	20 550	1 280 265	45,0	704 146	
2									
3									
<b>Buildings subtotal - Stavby mezisoučet</b>								<b>704 146</b>	

**Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)**

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Celkem	Komentář
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1	5772/20 až 5772/24	zastavěná plocha a nádvoří	10,41	500	5 205	podíl o velikosti 785/72202
2						
3						
4						
5						
<b>Lands subtotal - Pozemky mezisoučet</b>					<b>5 205</b>	

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

**709 351 Kč**

**Yield value - Výnosová hodnota**

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajímatelná plocha	Cena za pronájem m2	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čisté nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
1											
2											
3											

**Yield value  
Výnosová hodnota**

**Kč**

**Comparative value - Porovnávací hodnota**

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Residential / utility area	Type of unit	Unadjusted price	Rate of price adjustment	Total price of residential / utility area	Price per object	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obytná / užitná plocha	Typ jednotky	Neupravená cena	Koeficient cenové úpravy	Celková cena obytné / užitné plochy	Cena za objekt	Komentář
		Kč		m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	
1	BJ Chomutov, ul. Zahradní	170 000,00	VIII-15	76,20	4+1	2 231	1,00	170 000,00	2 231	vydražená cena 1)
2	BJ Chomutov, ul. Hutnická	135 000,00	VI-15	71,80	3+1	1 880	1,00	135 000,00	1 880	vydražená cena 2)
3	BJ Chomutov, ul. 17.listopadu	143 000,00	III-15	57,60	2+1	2 483	1,00	143 000,00	2 483	vydražená cena 3)

- 1) vydraženo společností EURODRAŽBY CZ
- 2) vydraženo společností EURODRAŽBY CZ
- 3) vydraženo společností EURODRAŽBY CZ



- BJ v původní stavu, panelový dům po revitalizaci
- BJ v původní stavu, panelový dům po revitalizaci
- BJ v původní stavu, panelový dům po revitalizaci

**Cost Value - Věcná hodnota**

**0,709 mil.Kč**

**Yield value - Výnosová hodnota**

**0,000 mil.Kč**

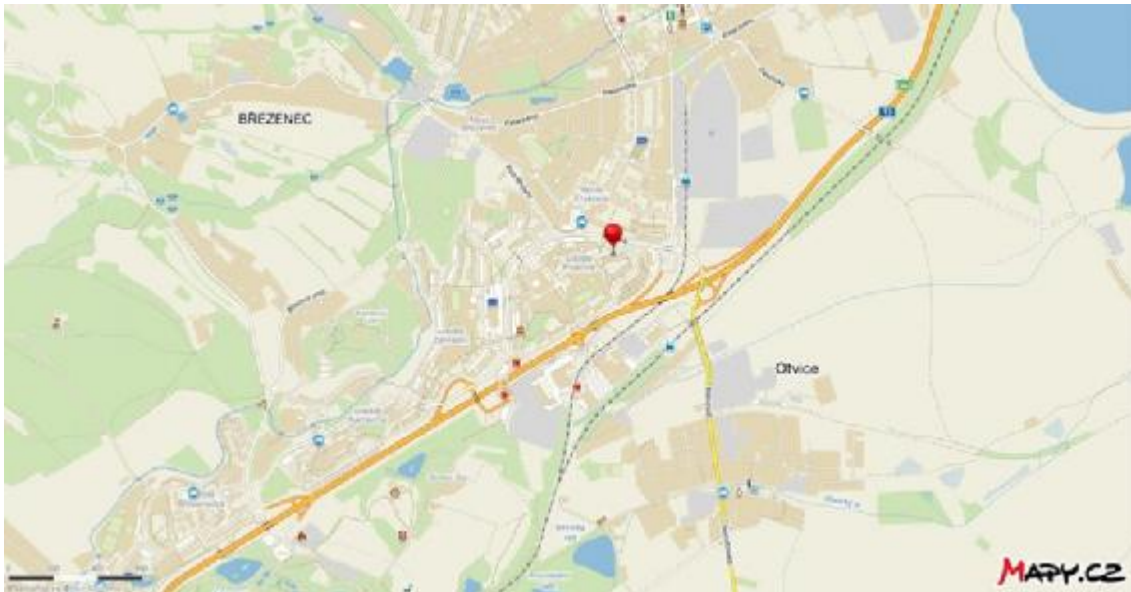
**Comparative value - Porovnávací hodnota**

**0,137 mil.Kč**

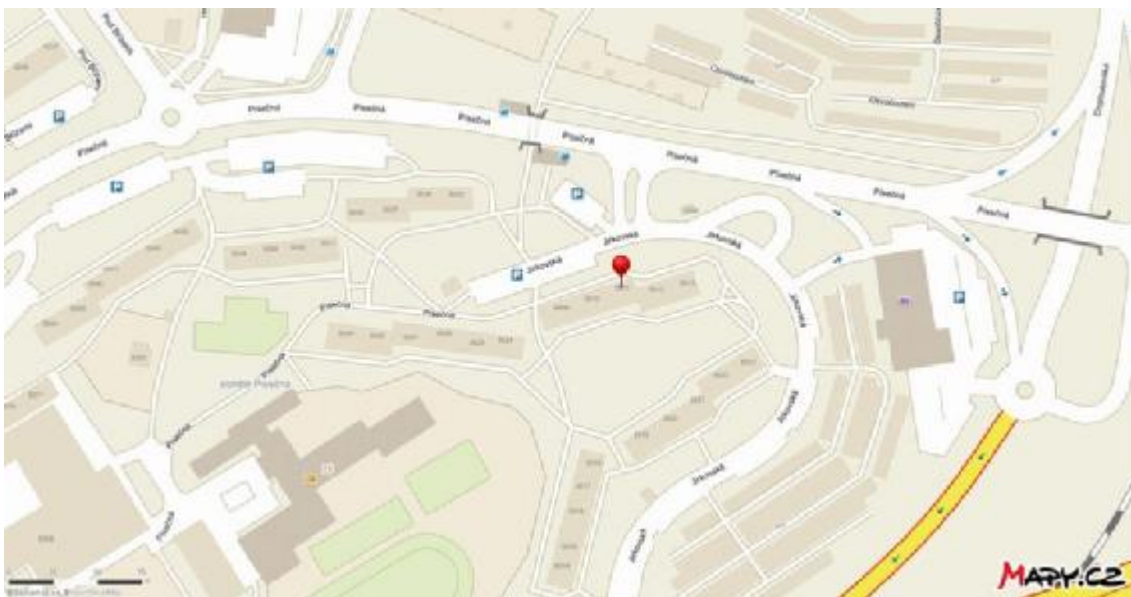
**Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)**

**0,140 mil.Kč**

## Byt č. 5011/15 v ulici Jirkovská v Chomutově



Situace oblasti

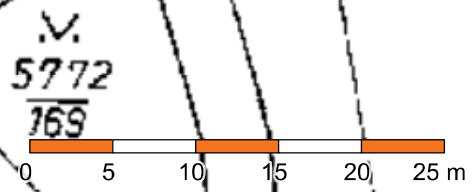


Situace lokality





5772/133



## Byt č. 5011/15 v ulici Jirkovská v Chomutově



Bytový dům č.p. 5009, 5010, 5011, 5012 a 5013



Bytový dům č.p. 5009, 5010, 5011, 5012 a 5013



Komunikace u domu



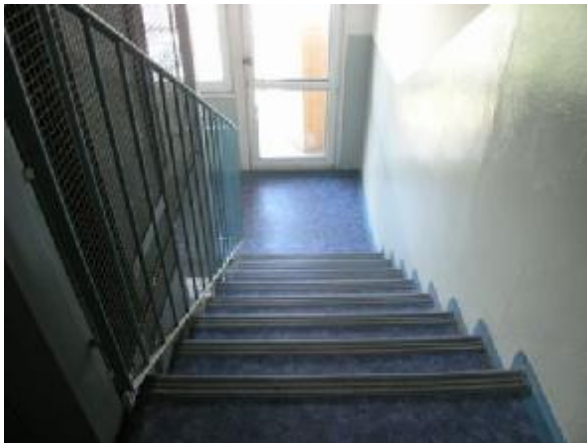
Komunikace u domu



Vchod do domu č.p. 5011



Vstupní chodba v domě



Schodiště v domě



Vstup do bytu č. 5011/15