


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 308/7398/2015

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 1419/13
v bytovém domě č.p. 1418, 1419, 1420, 1421,
včetně podílu na společných částech domu
a podílu na pozemcích čís. parcel 1540, 1541, 1542, 1543,
k.ú. Kadaň, v ulici Na Podlesí v Kadani,
okres Chomutov, Ústecký kraj**



ID (Surveyor's Report): 308/7398/2015		LV no.: 5036		
Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) - byt č. 1419/13 v bytovém domě č.p. 1418, 1419, 1420, 1421 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemcích čísel parcel 1540, 1541, 1542, 1543, k.ú. Kadaň, v ulici Na Podlesí v Kadani, okres Chomutov, Ústecký kraj				
Address of subject / Adresa majetku: Na Podlesí 1419, 432 01 Kadaň, 432 01 Kadaň				
Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění.				
Cost value: Věcná hodnota:	681.293,-	Market value Tržní hodnota	270.000,- Kč	
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena	Common price Obvyklá cena	270.000,- Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:	273.000,-	Quick sale: (validity 6 months): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):	nestanoveno Kč	
Number of properties: Počet objektů:	1	LAND / POZEMEK		
Main building: Hlavní stavba:	byt č. 1419/13 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)	Číslo parcel Parcel of land nr.	1540, 1541, 1542, 1543	
Appurtenances: Příslušenství:	loggie, sklepní kóje	Size: Velikost	podíl 523/40721 z 949 m ² tj. cca 12 m ²	
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna	Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura	odpovídající velikosti města	Unit price: Jednotková cena	700,- Kč/m ²	
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT		LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:	montovaný z panelů	Whole property: Celá nemovitost:	m ²	
Built-up area: Zastavěná plocha:	m ²	Office area: Kancelářské plochy:	m ²	
Floor area: Podlahová plocha:	52,89 m ²	Storage area: Skladové plochy:	m ²	
		Other and manufacturing: Ostatní	m ²	
Unit price: Jednotková cena:	Kč/m ²	Income: Příjem:	Kč	
Building finished in year Rok pořízení:	1974	Cost: Náklady:	Kč	
Wear (analytic method): Znehodnocení (analyt. metoda):	40 %	Capitalization rate: Kapitalizační míra:	%	

Property right / Vlastnické právo:

Nemovitě věci evidované na listu vlastnictví č. 5036 jsou ve vlastnictví Jozefa Šandora, Na Podlesí 1419, 432 01 Kadaň

Restricting conditions / omezující podmínky

V části C listu vlastnictví č. 5036 je evidováno:

- zástavní právo exekutorské pohledávka ve výši 20.520,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Společenství pro dům čp. 1418, 1419, 1420, 1421 (IČO 27283259), na základě exekučního příkazu Exekutorského úřadu Plzeň-jih č.j. 16 Ex-404/2011 ze dne 3.5.2011
- zástavní právo smluvní ve výši 500.000,- Kč s příslušenstvím ve prospěch České spořitelny a.s. (IČO 45244782) ze dne 28.4.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 28.4.2008
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 26 EXE 9962/2011-9, Exekutorský úřad Zlín č.j. 77Ex-5823/2010-56 ze dne 7.11.2011
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k č.j. 10 EXE 9409/2011-9, Exekutorský úřad Plzeň-jih č.j. 16 Ex-404/2011 ze dne 3.5.2011
- nařízení exekuce usnesením soudu č.j. EXE-9409/2011-9, soudní exekutor JUDr. Jiří Doležal, Jablonského 7, 326 00 Plzeň, ze dne 20.4. 2011.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

Real burden / věcná břemena:

Podle části C listu vlastnictví č. 5036 není vlastnické právo k jednotce omezeno žádným věcným břemenem.

Mortgages: / zástavní práva:

V části C listu vlastnictví č. 5036 je evidováno:

- zástavní právo exekutorské pohledávka ve výši 20.520,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Společenství pro dům čp. 1418, 1419, 1420, 1421 (IČO 27283259), na základě exekučního příkazu Exekutorského úřadu Plzeň-jih č.j. 16 Ex-404/2011 ze dne 3.5.2011
- zástavní právo smluvní ve výši 500.000,- Kč s příslušenstvím ve prospěch České spořitelny a.s. (IČO 45244782) ze dne 28.4.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 28.4.2008.

Legal and structural state / stavebně právní stav:

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

Weak points / slabé stránky:

- typový panelový bytový dům

Strong points / silné stránky:

- klidná lokalita

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 5036, prokazující stav ke dni 3.4.2015

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

c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 31. 10.2015 za účasti pana Jozefa Šandora, přítomného v bytě v době prohlídky.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	661686
Název katastrálního území:	Kadaň
Kód obce:	563102
Název obce:	Kadaň
Počet obyvatel obce:	18.030
Datum stanovení počtu obyvatel:	1.10.2014
Kód okresu:	CZ0422
Název okresu:	Chomutov
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	Obytná zóna

Infrastructure / infrastruktura:

Město Kadaň patří mezi větší města Ústeckého kraje (počet obyvatel je 18 030), nachází se v západní části Ústeckého kraje, přibližně 18 km jihozápadně od města Chomutov a přibližně 60 km severozápadně od centra hlavního města Prahy. Město má dostatečnou občanskou vybavenost (městský úřad, 2 pošty, nemocnici s poliklinikou, základní a střední školství, kulturní zařízení, sportoviště, obchody, restaurace a ostatní služby).

Po dopravní stránce je město Kadaň dobře dostupné, městem prochází silnice č. II/224 a II/568, v blízkosti města leží silnice č. I/13 E442 (Karlovy Vary – Liberec), město je také napojeno na železniční dopravu tratěmi ČD ve směrech Chomutov, Praha a Karlovy Vary.

Property Location / poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci se nacházejí ve střední části města, u křižovatky ulic Brožíkova – Poštovní – Na Podlesí, v klidné lokalitě sídliště Na Podlesí, s převážující zástavbou bytových domů a objektů občanské vybavenosti (v blízkosti je základní a mateřská škola, supermarkety apod.). Centrum města je vzdáleno přibližně 1 km, spojení je autobusovou hromadnou dopravou.. V lokalitě je rozvod elektrického proudu, vody, plynu a kanalizace.

Short description property / stručný popis majetku:

Jednotka č. 1419/13:

Oceňovaný byt je situován v řadovém bytovém domě č.p. 1418, 1419, 1420, 1421 v 5. nadzemním podlaží sekce č.p. 1419. Bytový dům je postaven na pozemcích čísel parcel 1540, 1541, 1542, 1543, k.ú. Kadaň.

Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 1+2 sestává z předsíňe, kuchyně, dvou pokojů, koupelny a WC. K bytu náleží loggie v meziposchodí (3,99 m²) a sklepní kóje (3,64 m²).

Podlahová plocha:

předsíň	9,17 m ²
kuchyně	6,53 m ²
koupelna	2,46 m ²
WC	0,93 m ²
pokoj č. 1	16,30 m ²
pokoj č. 2	16,34 m ²
loggie	0,80 m ²
sklepní kóje	0,36 m ²
Celkem cca	52,89 m ²

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná s teraco úpravou, okna dřevěná zdvojená, dveře jsou plné i prosklené do kovových zárubní, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy jsou opatřeny tepelnou izolací s probarvenou omítkou.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace a kabelové televize, vytápění je ústřední dálkové, včetně přípravy teplé vody. V bytovém domě je výtah.

Vybavení bytu tvoří kuchyňská linka, plynový sporák, vana, umývadlo, záchod, topná tělesa, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, zvonek, poštovní schránka, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou v pokojích kryté plovoucí podlahou, v ostatních místnostech keramickou dlažbou. Vnitřní omítky bytu jsou v kuchyni, koupelně a WC doplněny keramickými obklady, v předsíni dřevěnými.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům podle informace z archivu Stavebního úřadu města Kadaň pochází z roku 1974, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 41 rok. Některé konstrukce domu byly již obnoveny, např. byly vyměněny rozvody vody a kanalizace, původní okna ve společných prostorech včetně loggií v mezipatech byla vyměněna za plastová s izolačními dvojskly, vnější povrchy byly opatřeny tepelnou izolací, byly vyměněny vchodové dveře apod.

Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám a běžné údržbě.

V oceňovaném bytě proběhla v roce 2008 částečná rekonstrukce (nové omítky včetně obkladů v kuchyni, koupelně a WC, výměna podlahových krytin, dveří, kuchyňské linky, zdravotně – technického vybavení koupelny apod.). Předpokládá se provedení menších stavebních úprav (výměna oken), původní okna bytu dle vyjádření majitele netěsní a při dešti dochází v okolí oken k zatékání.

Pozemky:

K oceňovanému bytu č. 1419/13 náleží podíl o velikosti 523/40721 na pozemcích čís. parcel 1540 (zastavěná plocha a nádvoří, 240 m²), 1541 (zastavěná plocha a nádvoří, 234 m²), 1542 (zastavěná plocha a nádvoří, 235 m²), a 1543 (zastavěná plocha a nádvoří, 240 m²), k.ú. Kadaň. Jedná se o pozemky převážně zastavěné bytovým domem č.p. 1418, 1419, 1420 a 1421.

Pozemky jsou rovinné konfigurace, napojené na inženýrské sítě el. proudu, vody, plynu a kanalizace.

Pozemky jsou přístupné z okolních veřejně přístupných pozemků (ul. Na Podlesí) ve vlastnictví Města Kadaň.

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

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. - bytu č. 1419/13 v bytovém domě č.p. 1418, 1419, 1420, 1421 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemcích čís. parcel 1540, 1541, 1542, 1543, k.ú. Kadaň, v ulici Na Podlesí v Kadani, okres Chomutov, Ústecký kraj, zapsané na listu vlastnictví č. 5036 pro k.ú. a obec Kadaň u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Chomutov, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 31.10.2015 celkem

270.000,- Kč

Slovy: Dvěšedesmdesát tisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi

V části C listu vlastnictví č. 5036 je evidováno zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní, exekuční příkazy k prodeji a nařízení exekuce (podrobněji v části C listu vlastnictví č. 5036 v příloze).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 5036.

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

Jiná rizika v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi 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 308/7398/2015.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 9.11.2015

ID (Surveyor's Report):

308/7398/2015

LV no.:

5036

Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m ³	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	byť č. 1419/13			52,89	21 200	1 121 268	40,0	672 761	

Buildings subtotal - Stavby mezisoučet

672 761

Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Cekem	Komentář
			m ²	Kč/m ²	Kč	
1	1540	zastavěná plocha a nádvoří	3,08	700	2 158	podíl o velikosti 523/40721
2	1541	zastavěná plocha a nádvoří	3,01	700	2 104	podíl o velikosti 523/40721
3	1542	zastavěná plocha a nádvoří	3,02	700	2 113	podíl o velikosti 523/40722
4	1543	zastavěná plocha a nádvoří	3,08	700	2 158	podíl o velikosti 523/40723

Lands subtotal - Pozemky mezisoučet

8 532

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

681 293 Kč

Yield value - Výnosová hodnota

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m2	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čistý nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m ²	Kč/m ² /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
1											
0											
0											

**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 ²		Kč/m ²		Kč	Kč/m ²	
1	BJ Kadaň, ul. Jungmannova	370 000,00	XI-15	52,00	2+1	7 115	0,70	259 000,00	4 981	1) osob. vlastnictví, panelový dům, zateplení, 2.NP, byt v původním udržovaném stavu
2	BJ Kadaň, ul. Věžní	380 000,00	XI-15	49,00	2+1	7 755	0,70	266 000,00	5 429	2) osobní vlastnictví, panelový dům, 4.NP, zateplení, plastová okna, byt v původním udržovaném stavu
3	BJ Kadaň, ul. Budovatelů	399 000,00	XI-15	55,00	2+1	7 255	0,70	279 300,00	5 078	3) osob. vlastnictví, panelový dům, 2.NP, zateplení, byt v původním udržovaném stavu

1) aktuální nabídka ORIONIS realitní kancelář, Chomutov

2) aktuální nabídka realitní kanceláře SASME, s.r.o., Kadaň

3) aktuální nabídka realitní kanceláře M & M realty holding, Praha



Cost Value - Věcná hodnota

0,681 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota

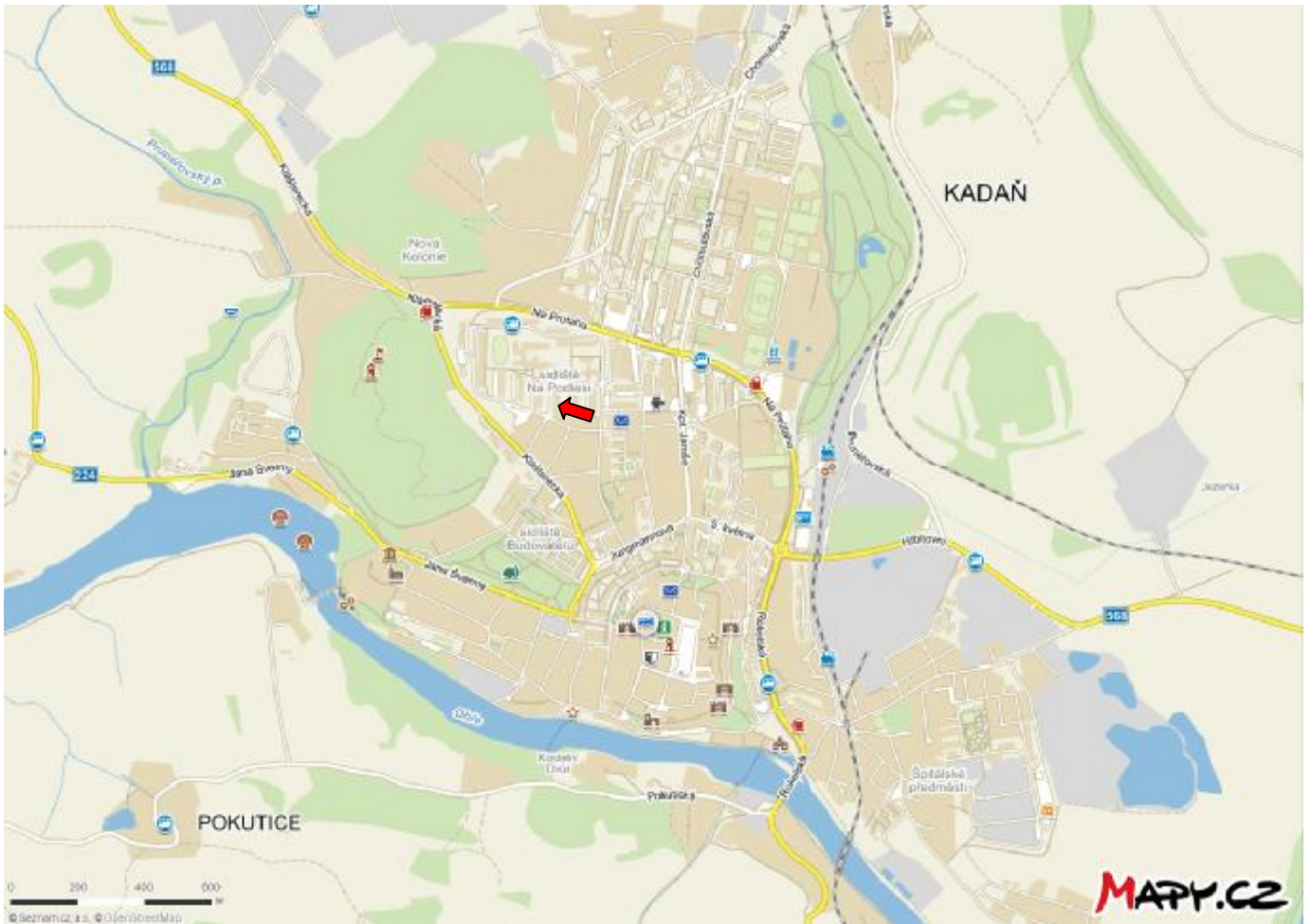
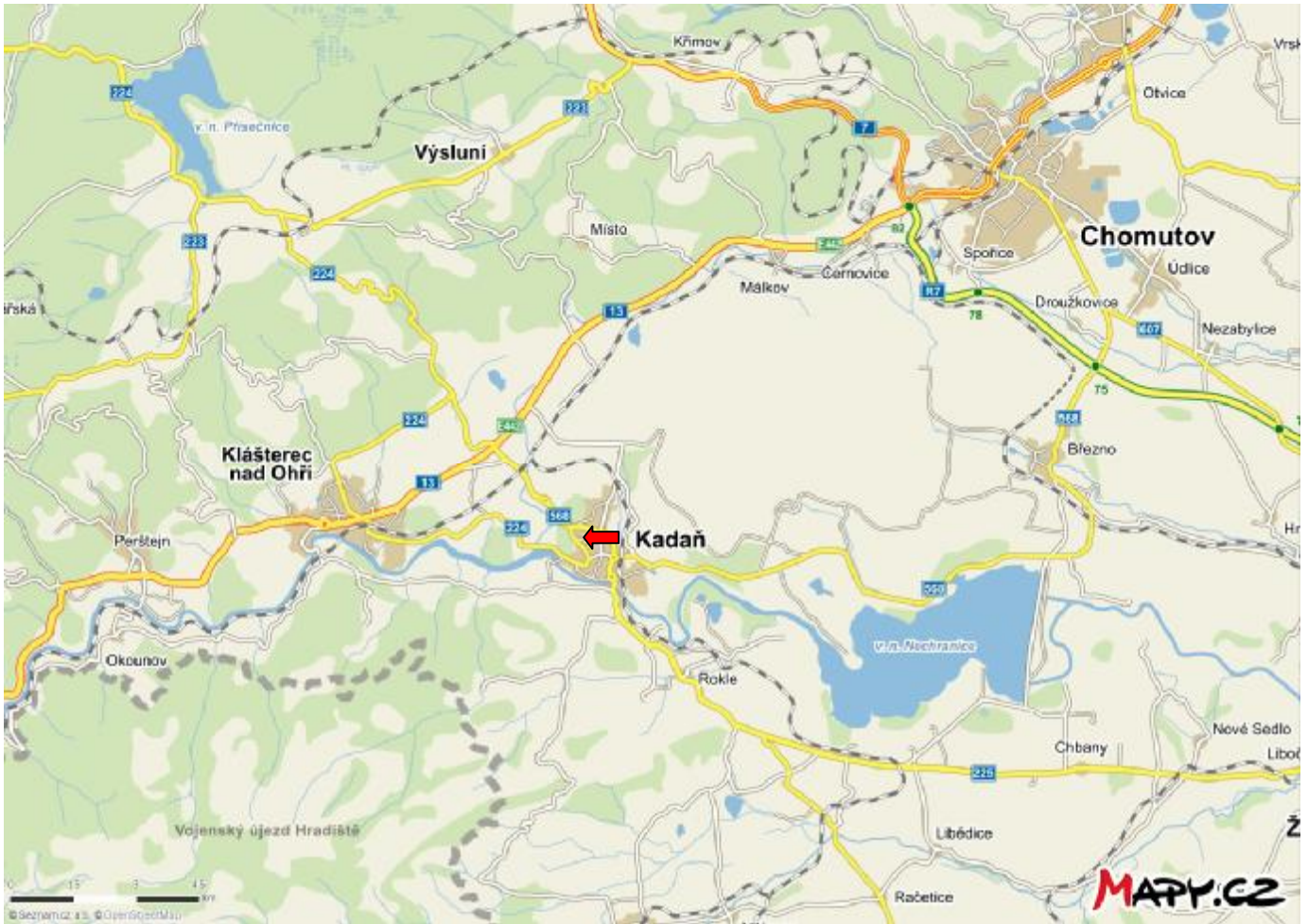
0,000 mil.Kč

Comparative value - Porovnávací hodnota

0,273 mil.Kč

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

0,270 mil.Kč





1571

1545

2

1583

1570

1543

1542

1541

1540

1544/2

1544/1

1546

1544/4

1544/3

1539

1538

1537

1536

1533

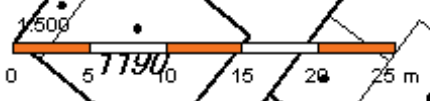
1532

1530

1191

1529

1528





Na Podlesí

Na Podlesí

Na Podlesí

Na Podlesí

Na Podlesí

0 6 12 18 m
© GEODIS ERNO s.r.o. © Seznam.cz, a.s.

MAPY.cz



Přístupová komunikace



Budova č.p. 1418 - 1421



Vstup do sekce č.p. 1419



Předsíň



Kuchyně



Koupelna



Pokoj 1



Pokoj 2