

ODHAD
administrativní a obvyklé

ceny bytové jednotky č. 5101/2 v panelovém bytovém domě se spoluvlastnickými podíly na domech č.p. 5100, 5101 (LV9734) a se spoluvlastnickými podíly na pozemcích par.č. 5885/10 a 5885/11 (LV 13304) a to vše na k.ú. Chomutov I (652458), obec (562971) a okres (CZ 0422) Chomutov.

Dlužník a vlastník: **Balogová Adela**
r.č.: 746014/8960
Kamenná 5101
430 04 Chomutov

Insolvenční správce dlužníka a objednavatel
Ing.Jiří Krejčířík
Ing.Dalibor Deutsch as.
Papírenská 63/4
160 00 Praha 6

Účel posudku: Obvyklé ceny pro insolvenční řízení-
Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno i 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Oceněno ke dni: 19.března 2016

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních pro objednavatele. Celkem posudek **obsahuje 24 stran z toho 14 stran textu a 7 stran příloh.**

Celková rekapitulace cen je na straně 14 posudku.

Seznam příloh

Příloha č. 1	Obecné předpoklady		1 x A4
Příloha č. 2	Výpis z katastru nemovitostí		3 x A4
Příloha č. 3	Kopie snímku KM.		1 x A4
Příloha č. 4	Fotografie 4 ks		1 x A4
Příloha č. 5	Mapové podklady		1 x A4

V Tisé, dne 24. března 2016

Vypracoval: Ing. Mečislav Trončinský
Tisá Antonínov 5 E
tel.777 79 79 11, 475 222 738
e-mail: troncinsky.mecislav@seznam.cz
403 36 Tisá

1. NÁLEZ

1.0 Požadavky na ocenění

Podle požadavku objednavatele je proveden odhad administrativní ceny, kterou rozumíme cenu stanovenou 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Dále je podle požadavku objednavatele je proveden odhad obvyklé ceny. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy. Obvyklá cena je stanovena s využitím běžných základních oceňovacích způsobů používaných v naší republice. Těmito metodami jsou zejména: věcný – nákladový způsob oceňování, výnosový způsob oceňování a porovnávací způsob oceňování.

A.Věcná cena administrativní podle cenového předpisu (Ca).

Administrativní věcná cena je cena 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. s účinností od 12.2.2016.

Obvyklá cena: (§ 2, zákona o oceňování majetku) (Co)

Obvyklou cenou rozumíme v souladu se zákonem o oceňování majetku cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Město Chomutov se nachází v západní části Ústeckého kraje na křižovatce významných železničních i silničních dopravních komunikací. Město se rozkládá při okraji podkrušnohorské pánve na jižním úpatí Krušných hor. Nadmořská výška, v níž se sídlo nachází, se uvádí 330 m, nicméně reliéf katastru města je daleko členitější. Nová výstavba zasahuje až na svahy Krušných hor a rozdíl nejvyšší a nejnižší nadmořské výšky tak činí 120 m. Po 2. světové válce nastal rozvoj metalurgie ve městě, hornictví a energetiky v jeho blízkém okolí si vyžadoval další a další pracovní síly. Začaly se také rušit vesnice, které musely ustoupit těžbě hnědého uhlí a lidé z nich také potřebovali nové domovy. Stavební činnost tedy musela pokračovat, ale z centra se přesunula pod úbočí Krušných hor. Začátkem 60. let se proto začalo

uvažovat o panelové výstavbě, která byla tehdy proti tradičním technologiím preferována. První velké chomutovské sídliště vzniklo v bývalé Horní vsi, dnešní Bezručově ulici v roce 1970 a pojalo 20 tisíc lidí. Bytů však bylo stále málo. Výstavba pokračovala v 70. a 80. letech dále směrem k Jirkovu a vytvořila pásové město pod svahy Krušných hor. Na Hornoveské sídliště tak navazuje sídliště Březenecká, Kamenná, Písečná a Zahradní. Tím došlo de facto ke spojení Chomutova a Jirkova v jeden sídelní útvar. Přibližně ve stejné době bylo za Mosteckou ulicí postaveno menší sídliště Zadní Vinohrady. Za ním, směrem k Otvicím, byla vybudována nová kasárna. Ve všech sídlištních celcích byly postaveny také školy, předškolní zařízení, obchody, restaurace a střediska služeb. Chomutov, který měl v roce 1939 33 475 obyvatel a jejichž počet klesl v roce 1950 na 28 849, dosáhl v roce 1970 již 39 905 obyvatel, v roce 1980- 51 769 a při sčítání v roce 1991- 53 191 obyvatel. Počet obyvatel je podle MLO na rok 2016 celkem 48 913 obyvatel. Oceňované nemovitosti se nalézají v sídlištní zástavbě Kamenná v okrajové části města směrem na Jirkov.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV 11298 pro k.ú. Chomutov I (652458), obec (562971) a okres (CZ 0422) Chomutov.
- Informace z LV č. 9734 a 12204 pro stejné k.ú. pro k.ú. Chomutov I (652458), obec (562971) a okres (CZ 0422) Chomutov.
- Kopie katastrální mapy pro předmětné k.ú. získané dálkovým veřejným přístupem.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 19.3.2016 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listech vlastnictví č. 11298, 9734 a 13304 pro okres, k.ú. a obec Chomutov zapsána

Balogová Adela
r.č.: 746014/8960
Kamenná 5101
430 04 Chomutov

1.4 Předmětem ocenění jsou

1. 1. 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
1. 1. 2) Byt č.5101/2

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Byt č. 5101/2 v panelovém domě vícebytovém

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1.1 Popis

Pozemek je mírně svažité, je napojen na všechny městské rozvody inž. sítí včetně zemního plynu.

2.1.1.1.2 Výměra pozemku

Par.č. 5885/10	226	=	226.00 m ²
Par.č. 5885/10	226	=	226.00 m ²
celkem =			452.00 m ²

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota Oi
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	2	0.00
2. Svažitosť pozemku a expozice	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Celkem		0.00

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

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

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
6. Povodňové riziko	4	1.00
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

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

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci	2	0.02
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	0.00
7. Osobní hromadná doprava	3	0.02
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
9. Obyvatelstvo	1	0.00
10. Nezaměstnanost	1	-0.01
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00

Celkem * 0.07

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.07) \times 1 = 1.070$$

2.1.1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.020,-
Index cenového porovnání		x 1.0700

$$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 1.000 \times 1.070$$

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.091,40
Cena za celou výměru 452.00 m ²	= Kč	493.312,80
Započtení spoluvl.podílu 803/27093	= Kč	14.621,13

Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč 14.621,-

2.1.1.2 Byt č.5101/2

Oceněno podle § 38 vyhlášky.

2.1.1.2.1 Popis

Bytová jednotka 3+1 č. 5101/2 první kategorie je ve zvýšeném přízemí. Z hlediska vybavení k bytové jednotce patří: plynový sporák, kuchyňská linka, vestavěná skříň, infrazářič, vodoměr, vodovodní baterie, mísa WC se splachovačem a nádržkou, umyvadlo, vana (sprcha). Vytápění bytu je dálkové ústřední s centrálním zdrojem teplé vody. Jsou provedeny vnitřní instalace elektřiny, zdravotní instalace, plynu, ústředního vytápění s převládajícími plechovými radiátory, společné televizní a rádio antény. Byt je vybaven zařizovacími předměty. K bytu patří spoluvlastnický podíl na společných prostorách v domě, na stavebních pozemcích a na přípojkách inženýrských sítí a venkovních úpravách. Celkový technický popis budovy, bytu, jejich současný stav, charakteristika a opotřebení odpovídají technickému stavu bytu.

Celkově lze hodnotit údržbu ze strany vlastníka domu a bytu jako mírně zanedbanou u bytu. S přihlédnutím k výše uvedenému je odpovídá odpis stavu nemovitosti.

2.1.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

2.1.1.2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
byt	80.3	80.30 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		80.30 m ²

2.1.1.2.4 Vybavení stavby

Koeficient K4 byl stanoven odborným odhadem ve výši 0.9000.

2.1.1.2.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 27, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
1. Typ stavby	3	0.00
2. Společné části domu	1	-0.01
3. Příslušenství domu	2	0.00
4. Umístění bytu v domě	2	0.00
5. Orientace obytl.místností ke světovým stranám	2	0.00
6. Základní příslušenství bytu a)	2	-0.10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu	1	-0.03
8. Vytápění bytu	3	0.00
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
10. Stavebně- technický stav b)	2	0.7950
(hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.795+0 pro stáří 41 let)		
Celkem *		-0.14
* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.14) \times 0.795 = 0.684$$

2.1.1.2.6 Výpočet ceny bytu dle § 38 vyhlášky

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	5.300,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.684
I _t : index trhu		x 1.000
I _p : index polohy		x 1.070
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	3.878,96
Cena za celou podlahovou plochu 80.30 m ²	= Kč	311.480,81
Byt č.5101/2	Cena celkem Kč	311.480,-
Byt Ca porovnáním	Cena celkem Kč	326.101,-

2.1.1.2.7 Výpočet ceny bytu dle § 38 vyhlášky

2.2.1.2.8 Charakteristika stavby

CZCC: 1122
SKP: 46.21.12.1..1
Typ podle účelu užití: J - budovy vícebytové (typové)
Druh konstrukce: Montované z dílců betonových plošných

2.2.1.2.3 Výměry

Místnost	Rozměry	Podlahová plocha
byt	80.3	80.30 m ²
Podlahová plocha bytu celkem		80.30 m ²

2.2.1.2.4 Vybavení stavby

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

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

Patky, pasy z betonu proloženého kamenem, betonu, železobetonu, s izolací proti vlhkosti (u podsklepených objektů i svislé).

standard 0.05400 100%

2. Svislé konstrukce

Zděné z plných cihel min. tl. 45 cm, dtto z cihel či jiných materiálů v menších tloušťkách odpovídajících z hlediska tepelně technických parametrů cihelné zdi z plných cihel v tl. 45 cm. Sendvičové v různých skladbách vrstev s tepelnou izolací o min. tloušťce 24 cm, dvou i vícevrstvé odpovídající techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, montované i monolitické samonosné, nenosné v kombinaci se sloupy a tyčovými prvky, montované, monolitické. Sendvičové dřevěné s tepelně izolační vložkou, min. tloušťka 12 cm odpovídající tepelně techn. parametrům zdi z plných cihel v tl. 45 cm, odolné plísni a vyhovující hygienickým normám.

podstandard 0.18200 100% -0.182

3. Stropy

Jakékoliv stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné.

podstandard 0.08400 100% -0.084

4. Zastřešení mimo krytinu

- Krov dřevěný vázaný, lepený, sbíjený; kovový šroubovaný a svařovaný; železobetonový nepřepjatý monolitický, montovaný. - Střecha plochá jednovrstvá, dvouvrstvá; sklonitá - sedlová, valbová, max.dvě rozdílné výšky hřebene, pultová.

standard 0.04900 100%

5. Krytiny střech

Jakákoliv pálená, u tašek obyčejných hladkých a rýhovaných ve dvou vrstvách, betonové tašky novodobé, pozinkovaný nebo hliníkový plech, osinkocementové šablony, asfaltové šindele, živičná svařovaná vícevrstvá.

standard	0.02300	100%
----------	---------	------

6. Klempířské konstrukce

Úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby a svody, komíny průniky), parapety nejsou podmínkou.

standard	0.00700	100%
----------	---------	------

7. Úpravy vnitřních povrchů

Dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady, úpravy podhledů z obkladového materiálu neplnící akustickou, tepelně izolační a estetickou funkci (dřevo, hmoty na bázi dřevní hmoty, apod.), novodobé nástřiky.

standard	0.05700	100%
----------	---------	------

8. Úpravy vnějších povrchů

Vápenné dvouvrstvé omítky, březolité škrábané či stříkané, házené odtrhované, nástřiky na bázi umělých hmot, obklady dřevěné, keramické běžné, spárované zdivo.

chybí	0.02900	100%	-0.029*1.852
-------	---------	------	--------------

9. Vnitřní obklady keramické

Běžné obklady záchodů, umývárén, koupelen, kuchyní, prádelen apod.

chybí	0.01300	100%	-0.013*1.852
-------	---------	------	--------------

10. Schody

Jakékoliv konstrukce kromě dřevěné s povrchem stupňů z tvrdého dřeva, teracovým, keramickým, PVC, textilním.

standard	0.02900	100%
----------	---------	------

11. Dveře

Hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové.

standard	0.03300	100%
----------	---------	------

12. Vrata

Neuvažují se.

neuvažuje se	0.00000	100%
--------------	---------	------

13. Okna

Jakákoliv zdvojená kromě plastových, dřevěná dvojitá špaletová.

standard	0.05300	100%
----------	---------	------

14. Povrchy podlah

PVC, vlýsky, parkety, běžná keramická dlažba, textilní krytiny vpichované.

podstandard	0.03000	100%	-0.03
-------------	---------	------	-------

15. Vytápění

Jakékoliv ústřední nebo dálkové; akumulacími nebo plynovými kamny.

standard	0.04800	100%
----------	---------	------

16. Elektroinstalace

Světelná a třífázová.

standard	0.05100	100%
----------	---------	------

17. Bleskosvod

Ano.

standard	0.00400	100%
----------	---------	------

18. Vnitřní vodovod

Ocelové trubky a plastové, rozvod studené a teplé vody.

standard	0.03200	100%
----------	---------	------

19. Vnitřní kanalizace

Svislé litinové nebo plastické potrubí, odpady ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí.

standard 0.03100 100%

20. Vnitřní plynovod

Rozvod zemního plynu nebo svítiplynu.

standard 0.00400 100%

21. Ohřev vody

Centrální ohřev teplé vody, průtokové ohřívače (karmy), bojler, kombinovaný s ÚT.

standard 0.02200 100%

22. Vybavení kuchyní

Kuchyňská linka s dřezem a vestavěnou troubou a varnou deskou nebo samostatným sporákem elektrickým, plynovým nebo kombinovaným v celkové délce do 240 cm.

podstandard 0.01900 100% -0.019

23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC

Umyvadla, vany nebo sprchové kouty běžného provedení. WC splachovací a pisoáry s umývatky, bez umývátek běžného provedení.

podstandard 0.03900 100% -0.039

24. Výtahy

Běžné osobní a nákladní výtahy s odpovídajícím počtem stanic.

standard 0.01300 100%

25. Ostatní

Např. vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže.

chybí 0.05700 100% -0.057*1.852

26. Instalační prefabrik.jádra

Instalační šachty, koupelna, WC.

podstandard 0.03700 100% -0.037

-0.57435

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.57435) = 0.6899$$

2.2.1.2.5 Opotřebení stavby

Při stáří 41 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 41%.

2.2.1.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 21 vyhlášky)

Základní cena za m ² podlahové plochy	= Kč	8.020,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 1.0370
K4: podle vybavení stavby		x 0.6899
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 1.0500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1180
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.9210

$$pp = It \times Ip = 0.940 \times 0.980$$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	11.752,06
Cena za celou podlahovou plochu 80.30 m ²	= Kč	943.690,42
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	943.690,42
Snížení ceny za opotřebení 41%	- Kč	386.913,07
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	556.777,35

Byty v budovách (rozest., či mimo domy vícebytové) Cena celkem Kč
556.777,-

Věcné ceny **Cena celkem Kč** **571.398,-**
Byty v budovách (rozest., či mimo domy vícebytové) Cena celkem Kč
556.777,-

Věcné ceny **Cena celkem Kč** **571.398,-**

Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Plocha m ²	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Zdůvodnění koeficientu K _c	
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
Byt 5101/2 Kamenná Chomutov						X	
Panelový byt ve zvýšeném přízemí. Osobní vlastnictví							
panelová	80,30	1. NP		X	X	X	X
Srovnávané jednotky							
kamenná Chomutov Redukce pramene ceny - Cena z inzerátu; Velikosti objektu - je srovnatelná; Poloha - Stejná lokalita; Provedení a vybavení - Standardní provedení a vybavené; Celkový stav - Běžně udržovaný stav, objekt zateplen; Vliv pozemku - Srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - Osobní vlastnictví;							
							
01 Prodej bytu 4+1 76 m ² , Kamenná, Chomutov vlast. osobní							
369 000 Kč							
Byt v osobním vlastnictví ve 4. patře zatepleného panelového domu v klidné části Chomutova. Stav po částečné rekonstrukci, vhodný k bydlení či rekonstrukci dle vlastních představ. Byt má čtyři prostorné pokoje, z nichž jeden je s lodžíí. Veškerá občanská vybavenost v těsné blízkosti - škola, školka, MHD, nákupní centrum, nedaleko Zoopark. Nízké náklady na bydlení. Volný dle dohody. Více info v RK.							
Celková cena: 369 000 Kč za nemovitost, včetně provize							
Hypotéka: 767,33 Kč měsíčně							
Poznámka k ceně: Včetně provize RK a servisu.							
ID zakázky: 511016							

Aktualizace: 18.03.2016

Stavba: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Klidná část obce

Podlaží: 5. podlaží z celkem 9 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 76 m²

Plocha podlahová: 76 m²

Lodžie:

Sklep: 1 m²

Parkování: 10

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelová televize

Elektřina: 120V, 230V

Doprava: MHD

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Vybavení: Částečně

Výtah:

76,00

369 000

4 855

0,89

4 321

Na Borku, Jirkov družstevní Redukce pramene ceny - Cena z inzerátu; Velikosti objektu - je srovnatelná; Poloha - Stejná lokalita; Provedení a vybavení - Standardní provedení a vybavené; Celkový stav - Běžně udržovaný stav, objekt zateplen; Vliv pozemku - Srovnatelné; Úvaha zpracovatele ocenění - Družstevní vlastnictví;



02 Prodej bytu 4+1 88 m Borku, Jirkov družstevní

379 000 Kč

Prodej družstevního bytu 4+1 v klidné části města Jirkov. Byt má 4 samostatné místnosti, kuchyň, předsíň, chodbu - kde jsou vestavěné skříně, koupelnu a samostatné WC. K bytu náleží lodžie a sklepní kóje. Byt je v původním, ale zachovalém stavu. V blízkosti domu najdeme školu, školku, dětské hřiště, domov důchodců. Dům je na krásném místě nad přivaděčem v těsné blízkosti lesa. S financováním jsme Vám nápomocni

Celková cena: 379 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Hypotéka: 1 361,39 Kč měsíčně

Poznámka k ceně: Cena včetně právního servisu a provize RK., včetně provize

Náklady na bydlení: 6050.00

ID zakázky: 74154

Aktualizace: 14.03.2016

Stavba: Panelová							
Stav objektu: Dobrý							
Vlastnictví: Družstevní							
Umístění objektu: Sídliště							
Podlaží: 4. podlaží z celkem 9							
Užitná plocha: 88 m ²							
Lodžie: 4 m ²							
Sklep: 4 m ²							
Parkování: 50							
Voda: Dálkový vodovod							
Topení: Ústřední dálkové							
Plyn: Plynovod							
Odpad: Veřejná kanalizace							
Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelová televize							
Elektřina: 230V							
Doprava: Vlak, Silnice, MHD, Autobus							
Komunikace: Asfaltová							
Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně neehospodárná							
Bezbariérový:							
Výtah:							
panelová stavba, družstevní vlastnictví	88,00	4.podlaží	4+1	379 000	4 307	1,11	4 781
Variační koeficient před úpravami: 5,98 %				Variační koeficient po úpravách:			5,05 %
Průměrná cena						4 551 Kč/m ²	
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						80,30 m ²	
Porovnávací hodnota						365 445 Kč	

3. REKAPITULACE cen podle metod ocenění

Cr CENY BEZ VLIVU OPOTŘEBENÍ A KOEFICIENTU pp

2. 1. 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	14.621,-
2. 1. 2) Byty v budovách (rozest., či mimo domy vícebytové)	Kč	1.024.637,-
2) Cr věcné ceny celkem	Kč	1.039.258,-

Cr Zjištěná cena celkem	Kč	1.365.359,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	1.365.360,-

ADMINISTRATIVNÍ CENY

1. 1) Byt Ca porovnáním		
1. 1. 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	14.621,-
1. 1. 2) Byt č.5101/2	Kč	311.480,-
1. 1) Byt Ca porovnáním	Kč	326.101,-
1) Byt Ca porovnáním	Kč	326.100,-

2. 1) Věcné ceny		
2. 1. 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	14.621,-
2. 1. 2) Byty v budovách (rozest., či mimo domy vícebytové)	Kč	556.777,-
2. 1) Věcné ceny	Kč	571.398,-
Časová věcná cena	Kč	571.398,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	571.400,-

POROVNÁVACÍ CENY

2. 1. 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	14.621,-
2. 1. 2) Byt č.5101/2	Kč	350 834,-
porovnávací cena	Kč	365 455,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	365 460,-

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k podmínkám na trhu nemovitostí, k poloze a charakteru pozemků a využití pozemku odhaduji k datu zjišťování **administrativní cenu ve výši:**

326 100,- Kč

Slovy: Tři sta dvacet šest tisíc sto Kč

V současné době mírně stoupá poptávka po levných bytech. Nabídka je přibližně v rovnováze s poptávkou a **obvyklou cenu** odhaduji s přihlédnutím k výše uvedenému na:

350 000,- Kč

Slovy: Tři sta padesát tisíc Kč

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že

- zpracovaný odhad administrativní ceny zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu administrativní ceny.
- při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení administrativní ceny platné ke dni zpracování ocenění.
- při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

V Tisé dne 24. března 2016

Vypracoval:

Ing. Mečislav Trončinský

Tisá Antonínov 5 E

tel. 777797911

e-mail: mecislav.troncinsky@worldonline.cz

403 36 Tisá

4.Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.7.1976, č.j. spr.1202/76, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny.

Tento odhad byl vypracován v souladu s těmito obecními předpoklady a omezujícími podmínkami:

A) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

B) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo části tohoto odhadu, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti této informace.

C) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

D) Tento odhad byl vypracován za účelem zjištění administrativní ceny.

E) Odhadnutá cena je dána pro finanční strukturu a podmínky v souladu s datem tohoto posudku.

F) Odhad použije objednavatel jen pro účel, pro který byl vypracován. Žádná část

Informace o jednotce

Číslo jednotky	5101/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 5100, 5101
Katastrální území:	Chomutov I [652458]
Číslo LV:	11298
Podíl na společných částech:	803/27093

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Balogová Adela, Kamenná 5101, 43004 Chomutov

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Balogová Adela

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Balogová Adela

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

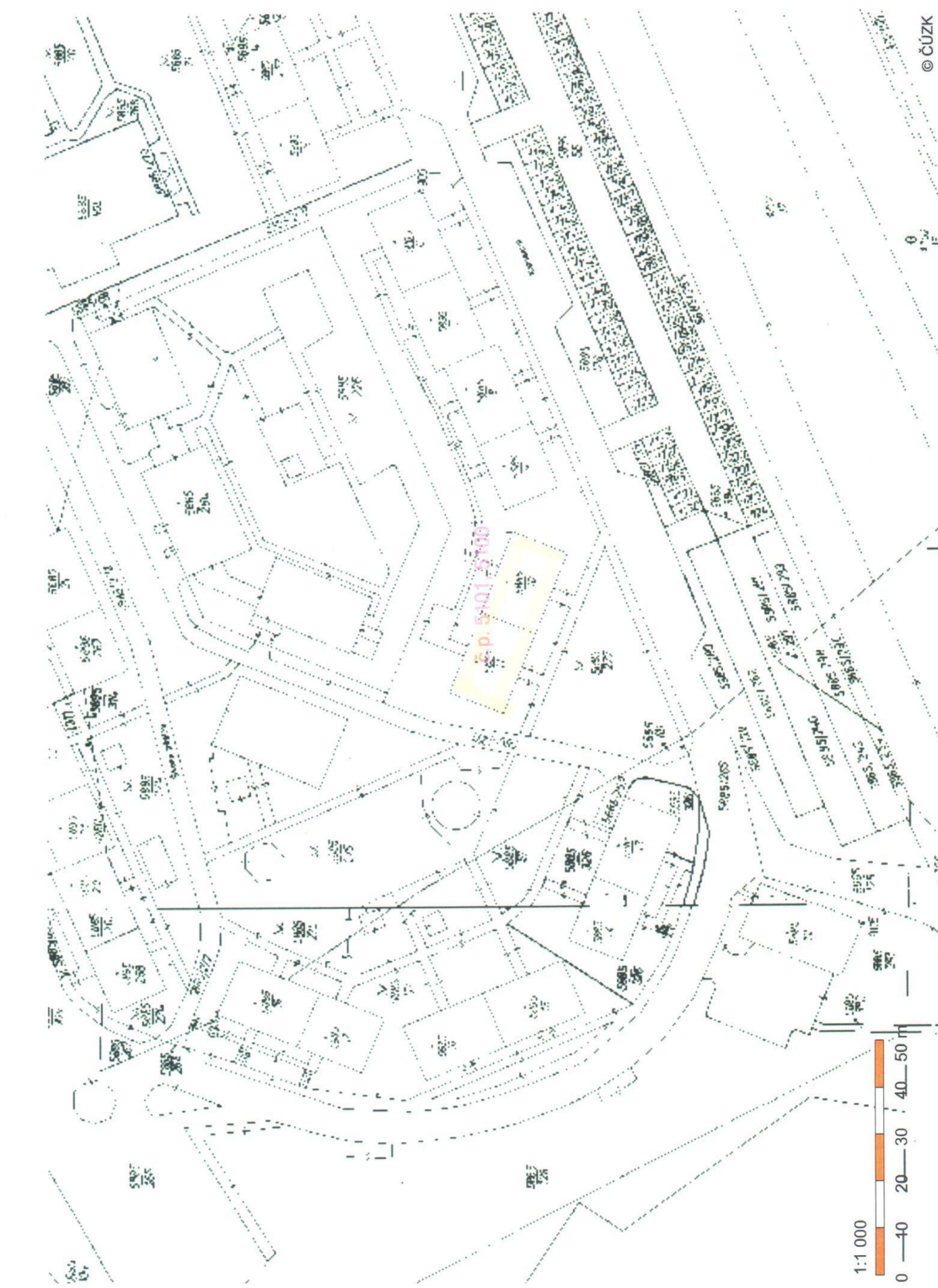
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, pracoviště Chomutov](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.03.2016 14:00:00.

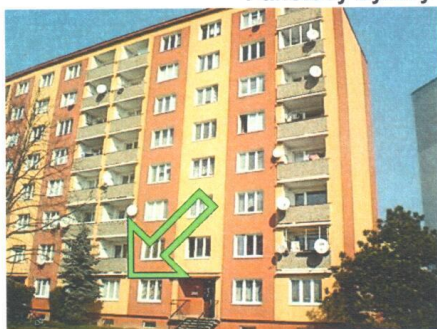
© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

V



© ČÚZK

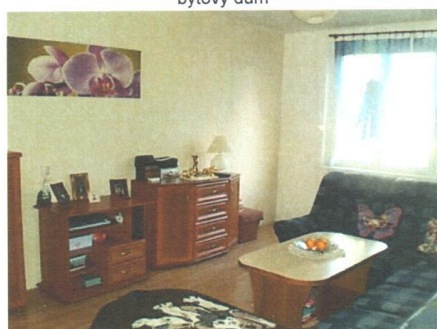
Panelový bytový dům 5101 Chomutov



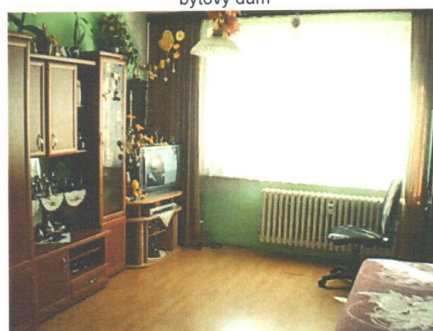
bytový dům



bytový dům



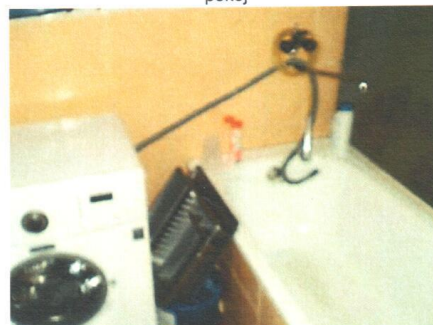
pokoj



pokoj



kuchyň



koupelna

Seznam.cz prohlížeč vás upozorní na nové e-maily a na Seznam vás dovede ještě

