

Ing. Vladimír Hůda, MBA

znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
člen Komory soudních znalců ČR Praha

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5/4225/2018

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 5288/9
v bytovém domě č.p. 5288, 5289
včetně podílu na společných částech domu a podílu
na pozemcích čís. parcel 5459/19, 5459/20,
k.ú. Chomutov I, v ulici Hutnická
v Chomutově, Ústecký kraj**



PŘEHLED ÚDAJŮ

ID (Surveyor´s Report): 5/4225/2018		LV no.: 9034			
Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) – byt č. 5288/9 v bytovém domě č.p. 5288, 5289 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemcích čís. parcel 5459/19, 5459/20, k.ú. Chomutov I, v ulici Hutnická v Chomutově, Ústecký kraj					
Address of subject / Adresa majetku: Hutnická 5288, 430 01 Chomutov					
Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:	863.939	Kč	Market value Tržní hodnota		470.000 Kč
Yield value: Výnosová hodnota:	nestanoveno	Kč	Common price Obvyklá cena		470.000 Kč
Comparative value: Porovnávací hodnota:	466.000	Kč	Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):		nestanoveno Kč
Number of properties: Počet objektů:			LAND / POZEMEK		
Main building: Hlavní stavba:			Číslo parcel Parcel of land nr.	5459/19 a 5459/20	
Appurtenances: Příslušenství:			Size: Velikost	podíl 685/28448 z 493 m2 (tj.11,87 m2)	
Location in the town: Poloha v obci:			Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura			Unit price: Jednotková cena	500	Kč/m²
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT			LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:			Whole property: Celá nemovitost:		m²
Built-up area: Zastavěná plocha:			Office area: Kancelářské plochy:		m²
Floor area: Podlahová plocha bytu:			Storage area: Skladové plochy:		m²
			Other and manufacturing: Ostatní		m²
Unit price: Jednotková cena:			Income: Příjem:		Kč
Building finished in year Rok pořízení:			Cost: Náklady:		Kč
Wear (average): Znehodnocení:			Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%

A/ NÁLEZ

Client of Appraisal / Objednatel ocenění:

GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 21, 11000 Praha 1

Property right / vlastnické právo:

Podle části A listu vlastnictví č. 9034 je byt ve vlastnictví Martina Rajčoka, bytem Bratislavská 2234, 40747 Varnsdorf.

Restricting conditions / omezující podmínky:

Podle části C listu vlastnictví č. 9034 je vlastnické právo k bytu omezeno:

- zástavním právem smluvním
 - pohledávky z překlenovacího úvěru ve výši 615.000,- Kč včetně příslušenství
 - pohledávky z úvěru ze stavebního spoření ve výši 369.000,- Kč včetně příslušenství
- ve prospěch Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.7.2012.
- Jiná omezení nebyla zjištěna.

Real burden / věcná břemena:

V části C listu vlastnictví č. 9034 není evidováno žádné věcné břemeno.

Mortgages: / zástavní práva:

V části C listu vlastnictví č. 9034 je evidováno zástavní právo:

- zástavní právo smluvní
 - pohledávky z překlenovacího úvěru ve výši 615.000,- Kč včetně příslušenství
 - pohledávky z úvěru ze stavebního spoření ve výši 369.000,- Kč včetně příslušenství
- ve prospěch Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.7.2012.

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
- chybí vybavení kuchyně

Strong points / silné stránky:

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

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 9034 pro k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2017

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

c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 1.2.2018.

B/ POSUDEK A OCENĚNÍ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	652458
Název katastrálního území :	Chomutov I
Kód obce :	562971
Název obce :	Chomutov
Počet obyvatel obce :	48 739
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.01.2018
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 49 739 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 trať ČD Ústí n.L. – Chomutov – Cheb, Chomutov – Praha a další, železniční trať, 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. 5288/9 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.) se nalézá na severním okraji zastavěného území města Chomutov, v obytném okrsku místně zvaném Březenecká, s převládající zástavbou bytových domů, budovaných v 70. letech minulého století, v ulici Hutnická, v bytovém domě č.p. 5288 a 5289 postaveném na pozemcích čís. parcel 5459/19 a 5459/20, k.ú. Chomutov I.

Short description property / stručný popis majetku:

Bytová jednotka č. 5288/9:

Oceňovaný byt je situován ve 3. nadzemním podlaží, v sekci č.p. 5288 bytového domu č.p. 5288, 5289, postaveného na pozemcích čís. parcel 5459/19, 5459/20, k.ú. Chomutov I, k.ú. Chomutov I. Bytový dům má 1 podzemní a 8 nadzemních podlaží.

K bytu náleží podíl o velikosti 685/28448 na společných částech domu č.p. 5288, 5289 a na pozemcích čís. parcel 5459/19, 5459/20, k.ú. Chomutov I.

Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 1+3 sestává z před síně (8,85 m²), pokoje (12,49 m²), pokoje (12,63 m²), pokoje (20,41 m²), kuchyně (10,01 m²), koupelny (3,56 m²) a WC (1,30 m²). K bytu náleží loggie (3,98 m²) a sklepní kóje (1,98 m²).

Podlahová plocha bytu činí 69,25 m².

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 z teraca, 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 tvoří vnitřní dveře, vana, umývadlo a záchod, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny plovoucí podlahou a keramickou dlažbou.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům pochází z roku 1976, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 42 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.

Oceňovaný byt prošel částečnou rekonstrukcí (nová koupelna, WC, nášlapné vrstvy podlah), chybí však vybavení kuchyně. Byt je dobře udržován.

Pozemky:

K oceňovanému bytu č. 5288/9 náleží podíl 685/28448 na pozemcích čís. parcel 5459/19, 5459/20, k.ú. Chomutov I.

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

Pozemky jsou přístupné z pozemku čís. parcely 5459/68, k.ú. Chomutov I (LV č. 10085, pozemek vlastníků bytových jednotek v bytovém domě č.p. 5288 a 5289) a z pozemku čís. parcely 5459/26, který je ve vlastnictví Statutárního města Chomutov.

Tvar pozemků je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

ZÁVĚREČNÁ ANALÝZA

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu ocenění vycházíme obvykle z věcné hodnoty, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty.

Podle přiložené analýzy byly výše uvedené hodnoty stanoveny takto:

Věcná hodnota:	863.939 Kč
Výnosová hodnota:	nebyla stanovena
Porovnávací hodnota:	466.000 Kč

Věcná hodnota majetku byla stanovena nákladovým způsobem na základě reprodukční ceny stavby a odpočtu přiměřeného opotřebení. Výnosová hodnota stanovena nebyla, byt není určen k dosahování výnosů, např. pronajímáním, ale k rodinnému bydlení. Porovnávací hodnota majetku byla stanovena na základě porovnání s nabídkami srovnatelných nemovitých věcí ve srovnatelných lokalitách města.

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku byla dána přednost porovnávací hodnotě stanovené porovnávací metodou na základě údajů o aktuálních nabídkách srovnatelných nemovitých věcí.

Věcná hodnota při stanovení obvyklé ceny není relevantní, poskytuje však nezbytné údaje pro rozhodování při koupi resp. prodeji, např. dispoziční řešení, zjištění užitných ploch, popis konstrukcí, vybavení a stavebně technického stavu apod.

C/ HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky (podle zák.č. 72/1994 Sb.) – bytu č. 5288/9 v bytovém domě č.p. 5288, 5289 včetně podílu na společných částech domu a pozemcích čís. parcel 5459/19, 5459/20, k.ú. Chomutov I, v ulici Hutnická, v Chomutově, okres Chomutov, Ústecký kraj, zapsaných na listu vlastnictví č. 9034 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 1. února 2018 celkem

470.000,- Kč

Slovy: Čtyřistasedmdesát tisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi

Zástavní práva:

(podrobně na LV č. 9034 v příloze)

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Jiná rizika v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla zjištěna.

Ing. Vladimír Hůda

V Mostě, dne 2. února 2018

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 19.7.1976, č.j. Spr. 2641/76, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5/4225/2018.

PŘÍLOHY

1 Analýza

2 Mapa širších vztahů

3 Výpis z katastru nemovitostí

4 Kopie katastrální mapy

5 Půdorys bytu

6 Fotodokumentace

ID (Surveyor's Report):

5/4225/2018

LV no.:

9034

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	byt č. 5288/9			69	22 500	1 558 125	45,0	856 969	
2									
3									
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								856 969	

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	5459/19 a 5459/20	zastavěná plocha a nádvoří	11,87	500	6 970	podíl o velikosti 685/28448
2						
3						
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					6 970	

**Cost Value (Buildings and Lands total)
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)****863 939 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	Čistě 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											
2											
3											

Yield value**Výnosová hodnota****není stanovena****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 Chomutov, ul. 17. listopadu	499 000,00	2-18	62,00	2+1	8 048	0,75	374 250,00	6 036	1) nabídková cena
2	BJ Chomutov, ul. Holešická	599 000,00	2-18	62,00	2+1	9 661	0,70	419 300,00	6 763	2) nabídková cena
3	BJ Chomutov, ul. Hutnická	889 000,00	2-18	72,00	3+1	12 347	0,60	533 400,00	7 408	3) nabídková cena

1) Nabídková cena, údaj realitní kanceláře Dumrealit.cz Imperial Chomutov - bytová jednotka o velikosti 2+1 se nachází ve 2. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt je v původním avšak udržovaném stavu, dům prošel rekonstrukcí.

2) Nabídková cena, údaj realitní kanceláře M&M reality Praha - bytová jednotka o velikosti 2+1 se nachází v 6. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt prošel částečnou rekonstrukcí (kuchyňská linka, podlahy, koupelna, plastová okna), dům prošel rekonstrukcí.

3) Nabídková cena, údaj realitní kanceláře Nemovitosti SEVER, s.r.o. Most - bytová jednotka o velikosti 3+1 se nachází v 5. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Byt prošel celkovou rekonstrukcí, dům prošel revitalizací.

**Cost Value - Věcná hodnota****0,864 mil.Kč****Yield value - Výnosová hodnota****není stanovena****Comparative value - Porovnávací hodnota****0,466 mil.Kč****Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)****0,470 mil.Kč**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2017 08:55:02

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 69 INS 10505/2016 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652458 Chomutov I

List vlastnictví: 9034

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rajčok Martin, Bratislavská 2234, 40747 Varnsdorf		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
5288/9	byt		byt.z.	685/28448
Vymezeno v:				
Budova	Chomutov, č.p. 5288, 5289, byt.dům, LV 8565			
	na parcele	5459/19, LV 8565		
		5459/20, LV 8565		
Parcela	5459/19	zastavěná plocha a nádvoří		246m2
	5459/20	zastavěná plocha a nádvoří		247m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

- pohledávky z překlenovacího úvěru ve výši 615.000,-Kč včetně příslušenství

- pohledávky z úvěru ze stavebního spoření ve výši 369.000,-Kč včetně příslušenství

Stavební spořitelna České

Jednotka: 5288/9

V-3341/2012-503

spořitelny, a.s., Vinohradská

1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3,

RČ/IČO: 60197609

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.07.2012.

V-3341/2012-503

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.08.2012.

V-3775/2012-503

Pro: Rajčok Martin, Bratislavská 2234, 40747 Varnsdorf

RČ/IČO:

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

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2017 08:55:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652458 Chomutov I

List vlastnictví: 9034

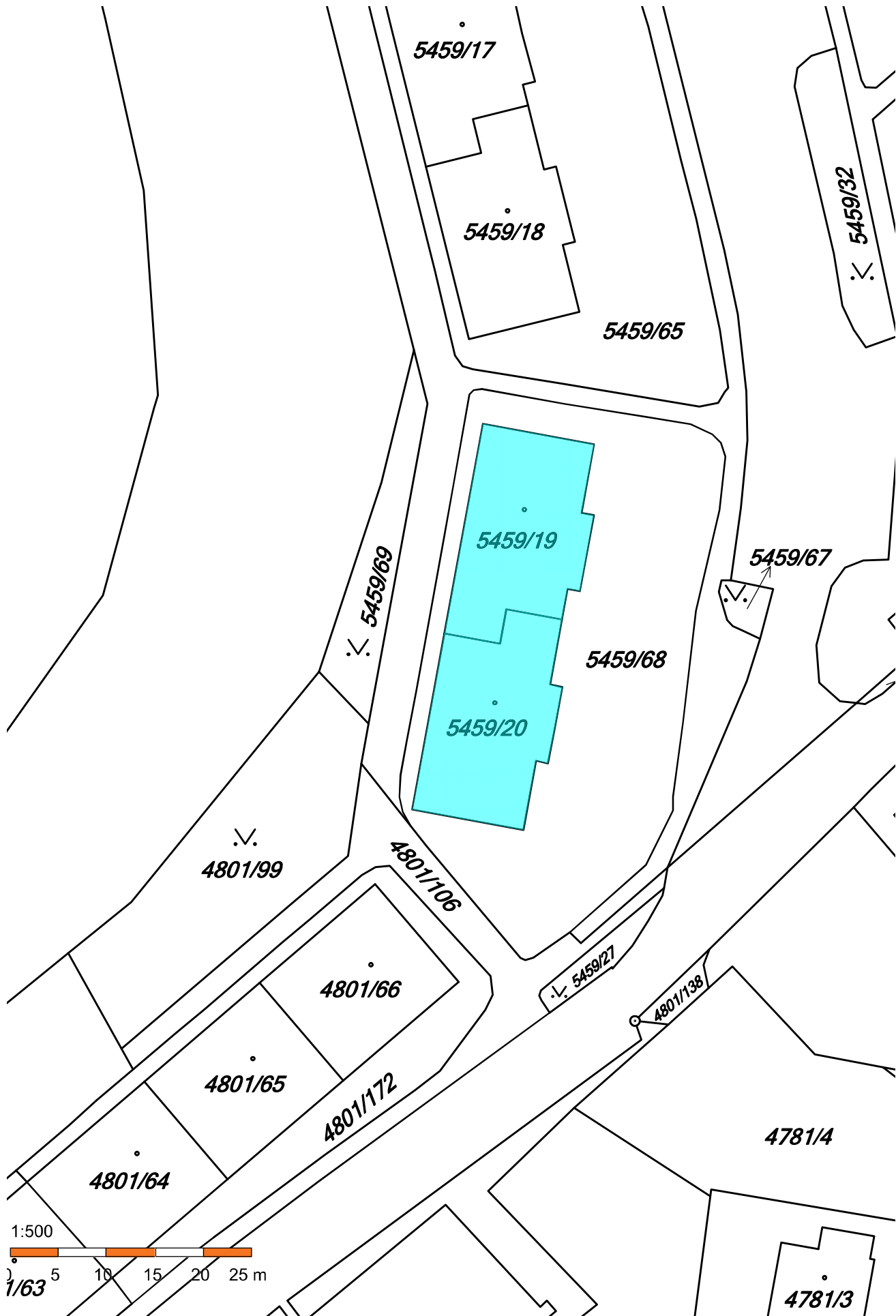
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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.

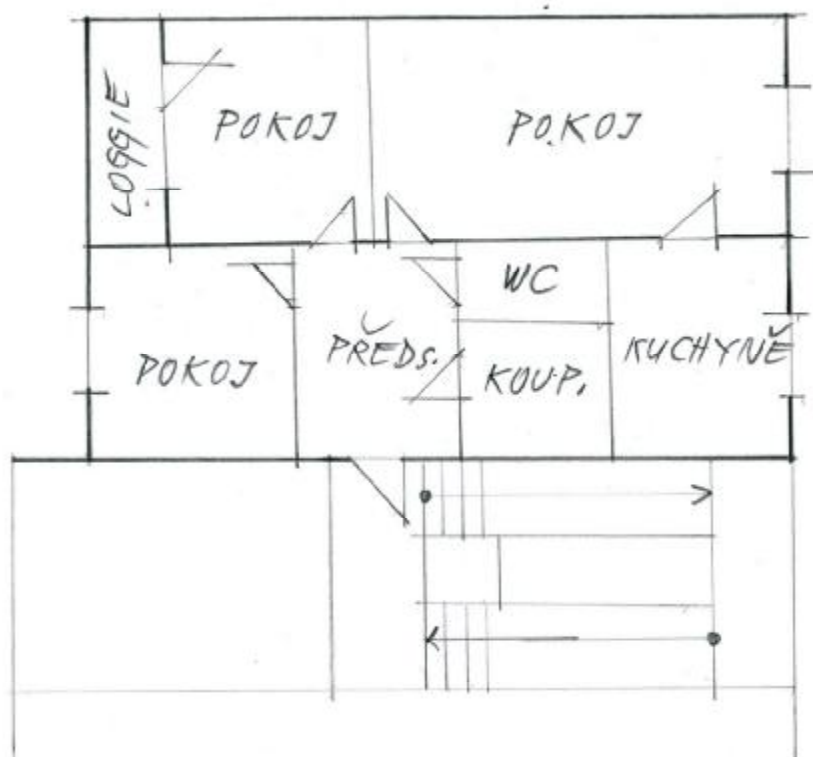
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.11.2017 09:12:54





BYT č. 5288/9



Byt č. 5288/9 v ulici Hutnická v Chomutově



Bytový dům



Přístupová komunikace



Přístupová komunikace



Vchod do domu č.p. 5288



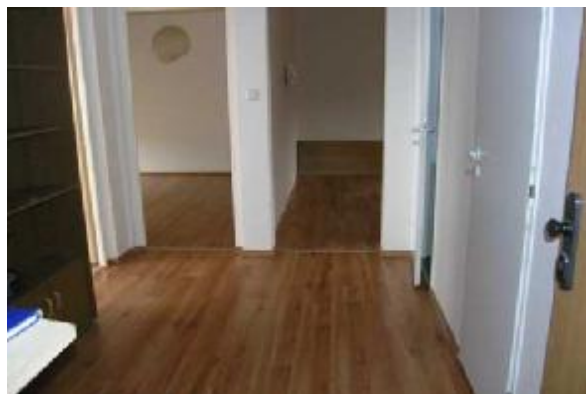
Vstupní chodba



Schodiště v domě



Vstup do bytu



Předsíň



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Kuchyně



Koupelna



Záchod



Loggie



Výhled z loggie