



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 493-14/2019

o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 4164/39, která se nachází v bytovém domě č. p. 4164, v katastrálním území Chomutov II, obci Chomutov, vedené na LV 2761. Součástí bytové jednotky je i podíl o velikosti 16/1000 na společných částech domu č.p. 4164 a pozemku parc. č. 1257 jehož je BD součástí, vedeného na LV 2373 pro katastrální území Chomutov II, obci Chomutov

Objednatel znaleckého posudku:

LIQUIDATORS v.o.s.,

IČO: 24817465

Slezská 2033/11, Vinohrady,

120 00 Praha 2

Insolvenční správce dlužníka

Pana Vrábika Miloše

Účel znaleckého posudku:

pro účely insolvenčního řízení

(č. j.: KSUL 70 INS 6583/2018)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., podle stavu ke dni 14. 3. 2019 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.,

JP Survey International, s.r.o.

Kollárova 1714/1, 500 02 Hradec Králové

e-mail: podstjo@email.cz

telefon: 777 257 858

Datum místního šetření:

14. března 2019

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 14. března 2019

Znalecký posudek obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové, 24. 3. 2019

Výtisk: 1/2

ING. JOSEF PODSTAVEK, PH.D.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenit obvyklou cenou bytovou jednotku č. 4164/39, která se nachází v bytovém domě č. p. 4164, v katastrálním území Chomutov II, obci Chomutov, vedené na LV 2761. Součástí bytové jednotky je i podíl o velikosti 16/1000 na společných částech domu č.p. 4164 a pozemku parc. č. 1257 jehož je součástí, vedeného na LV 2373 pro katastrální území Chomutov II, obci Chomutov

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 14.03.2019 bez přítomnosti vlastníka bytové jednotky. Šetření tak mohlo být provedeno pouze z venku z čelní (uliční) části z veřejně přístupných míst.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2019 13:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 70 INS 6583 / 2018 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652636 Chomutov II

List vlastnictví: 2761

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vrábík Miloš, Zelená 90, 43102 Málkov	591207/1132	

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
4164/39	byt		byt.z.	16/1000
Vymezeno v:				
Budova	Chomutov, č.p. 4164, byt.dům, LV 2373			
	na parcele	1257, LV 2373		
Parcela	1257	zastavěná plocha a nádvoří		556m2

Technický popis bytového domu, konstrukční provedení a technické vybavení je detailněji proveden níže v části B – Posudek.

NEMOVITÁ VĚC: Byt č. 4164/39

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Chomutov, k. ú. Chomutov II

Adresa nemovité věci: Seifertova 4164, 430 01 Chomutov

Vlastnické údaje: Miloš Vrábík, Zelená 90, 431 02 Málkov, podíl 1 / 1

2. Základní pojmy a metody ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

Která cena je směrnici při soudních odhadech.

§ 306. *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.*

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (popř. jednotek obestavěného prostoru) nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodnit.*

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění

podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 540/2002 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
2. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
3. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
4. **Odhad obecné ceny metodou střední hodnoty** - prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou.
5. **Odhad obecné ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.
6. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. Přehled podkladů

- 1) Výpis z LV č. 2761 a 2373 s dotčenými nemovitými věcmi, kat. úz. Chomutov II, obec Chomutov, získaného pomocí dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 25.01. 2019, aktuálnost stavu ověřena
- [2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- [3] Barevná fotodokumentace
- [4] Informace získané při místním šetření konaném 14. 3. 2019
- [5] záznam z venkovní obhlídky
- [6] zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.
- [7] vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení

zákona č. 151/1997 Sb.

- [8] Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- [9] Prohlášení vlastníka bytového domu, ze dne 20.11.1997

Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetových adres:

- www.cuzk.cz
- www.sreality.cz
- www.statnisprava.cz

4. Místopis

Statutární město Chomutov leží na úpatí Krušných hor v severozápadních Čechách. Vzniklo na křižovatce starých obchodních cest spojujících Prahu s Lipskem a Cheb s Ústím nad Labem.

Významným předělem v dějinách Chomutova byl rok 1605, kdy město od královské komory koupilo panství zahrnující území až k saské hranici a stalo se tak svobodným a následně královským městem. Po třicetileté válce rozvoj města stagnoval. K jeho rychlému rozvoji došlo až ve druhé polovině 19. století s vývojem těžby uhlí a železářského průmyslu. Kolem roku 1870 se stal Chomutov významným železničním uzlem. Město se rozrůstalo a v roce 1938 dosáhlo třiceti tisíc obyvatel. Po druhé světové válce byly rozšiřovány jak průmyslové podniky, tak bytová výstavba. Nová sídliště pak v 70. letech 20. století urbanisticky spojila Chomutov se sousedním Jirkovem.

Po roce 1989 došlo k útlumu těžkého průmyslu a ve městě došlo k významnému zlepšení životního prostředí. Byl kladen důraz na rekreační aktivity jak v areálu Kamencového jezera, tak při rozvoji Podkrušnohorského zooparku a rekreační zóny v Bezručově údolí. Vzhledem k historickým památkám i rekreačním možnostem ve městě i v okolí je dnes Chomutov zajímavým turistickým cílem. V okolí je však stále patrná těžba hnědého uhlí a životní prostředí je stále poznamenáváno tepelnými elektrárnami z Mostecké uhelné pánve.

Chomutov leží na křižovatce silnic I. tř. 13 (E442) a silnice č. 7, která dále pokračuje jižně od města jako dálnice D7 směrem na Louny a Prahu. Železniční síť je úzce spjata s těžbou hnědého uhlí. Chomutovem prochází několik tratí. Autobusová doprava je na úrovni místních a dálkových linek. Ve městě funguje MHD.

Občanská vybavenost Chomutova je kompletní. Jsou zde veškeré správní a jiné úřady, školy, bankovní domy, pošty, zdravotnická zařízení atd.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD

☒ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☒ silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

okrajová část - sídlištní zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	---	--

Pozemky, přes které je přístup k bytovému domu, jsou ve vlastnictví Statutárního města Chomutova.

Celkový popis

Bytový dům č.p. 4164 se nachází na ulici Seifertova, což je v severní oblasti města. Místo je mimo exponovanou část Chomutova. Jedná se o část, na kterou dále navazuje zeleň a klidnější lokality. Dosažitelnost je bezproblémová po zpevněné komunikaci. Příjezd k bytovému domu je z ulice Seifertova, parkování je možné v ulici Seifertova, Lužická nebo Jirásková. Centrum obce Chomutov je ve vzdálenosti cca 3km.

V okolí domů je dostupná občanská vybavenost. Vedle domu je veřejné prostranství, škola, obchody a dětské hřiště. Dům je samostatně stojící, má jeden vstup, půdorysně postaven ve tvaru obdélníka s vystupujícími trakty.

Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plynovod a teplovod.

Pozemky přilehlé k pozemku pod BD jsou ve vlastnictví Statutárního města Chomutov.

Pravděpodobná dispozice (dle náčrtu z Prohlášení vlastníka):

- 1.PP: chodba, schodišťový a výtahový prostor, technické a sklepní místnosti
- 1.NP: vstup, chodba, schodišťový a výtahový prostor, technické a společné místnosti
- 2.NP-14.NP: chodba, schodišťový a výtahový prostor, bytové jednotky.

Závady technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v zachovalém technickém stavu. Stavba je bez viditelných statických poruch a její stavebně-technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a spíše průměrné údržbě.

U bytové jednotky se předpokládá, že je v původním stavu s umakartovým jádrem.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 2761 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské). To však vzhledem k účelu posudku (pro konkursní řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 2761 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské). To však vzhledem k účelu posudku (pro konkursní řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Komentář: Bytová jednotka není užívána vlastníkem. Bytovou jednotku užívá jiná osoba, údajně rodinný příslušník.

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka 4164/39

Obsah tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Bytová jednotka č 4164/39, kat. úz. Chomutov II

B. POSUDEK

Název předmětu ocenění: Byt č.4164/39
 Adresa předmětu ocenění: Seifertova 4164
 430 01 Chomutov
 LV: 2761, 2373
 Kraj: Ústecký
 Okres: Chomutov
 Obec: Chomutov
 Katastrální území: Chomutov II
 Počet obyvatel: 48 666

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,155$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,224}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

1. Bytová jednotka 4164/39**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	6 603,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu**koeficient dle typu
podlahové plochy**

Bytová jednotka 4164/39:	64,30 * 1,00 =	64,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		64,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenovaná - 8.patro dle výtahu (9.NP)	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - Předpoklad	II	1,00

Koeficient pro stáří 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,767}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$ **Ocenění**Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_v = 6\,603,- \text{ Kč/m}^2 * 0,767 = 5\,064,50 \text{ Kč/m}^2$ $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,30 \text{ m}^2 * 5\,064,50 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 345\,186,19 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem = 345 186,19 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č 4164/39, kat. úz. Chomutov II

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	68,36 m ²
Obestavěný prostor:	nezjištěno
Plocha pozemku:	556,00 m ² zastavěná plocha bytovým domem

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej bytu 2+1 64 m²				
Lokalita:	ulice Kyjická, Chomutov - část obce Chomutov				
Popis:	Exkluzivně nabízíme prodej bytu 2+1 v družstevním vlastnictví s lodžii dispozičně upravený na byt 3+1. V bytě proběhla rekonstrukce bytového jádra, stěn a podlah. Dále je zde nová kuchyňská linka. Možno též ponechat vybavení. K bytu náleží sklep a šatna. Slušný vchod s možností parkování před domem. S financováním Vám rádi pomůžeme. Více informací u makléře.				
Užitná plocha:	64,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85				
K2 Velikosti objektu - srovnatelné	1,00				
K3 Poloha - srovnatelná	1,00				
K4 Provedení a vybavení – oceň. může mít horší jádro	0,95				
K5 Celkový stav - oceňovaný má osobní vlastnictví	1,10				
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný	1,00				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]	
859 000	64,00	13 422	0,89	11 946	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej bytu 3+1 60 m²				
Lokalita:	ulice Seifertova, Chomutov - část obce Chomutov				
Popis:	Bytová jednotka se třemi lodžemi v šestém patře revitalizovaného panelového domu o velikosti 3+1. Původní, ale udržovaný stav, vhodný k úpravě dle vlastních představ. Skládá se ze vstupní chodby, tří pokojů a kuchyně. Nejvyhledávanější lokalita města. Financování vyřídíme naším hypocentrem. Více info u makléře RK.				
Užitná plocha:	60,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - identická	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelná	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
819 000	60,00	13 650	0,85	11 603

Název: Prodej bytu 3+1 61 m²**Lokalita:** ulice Holešická, Chomutov - část obce Chomutov

Popis: Exkluzivně nabízíme prodej družstevního bytu 3+1 v příjemné lokalitě plné zeleně. Byt je po rozsáhlé rekonstrukci, která zahrnuje snížení stropů, nové štuky, nivelaci podlah, rozvody odpadů a elektřiny. Skládá se ze dvou samostatných pokojů, kuchyně s kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči, obývacího pokoje se zasklenou lodžii z bezpečnostního tvrzeného skla a WC s toaletou. Součástí zděného koupelnového jádra je nábytek vyráběný na míru. Celková plocha bytu činí 61,78 m². K bytu náleží sklepní kóje.

Před domem je oplocené dětské hřiště. Centrum města je v docházkové vzdálenosti a zároveň se byt nachází nedaleko lesoparku. Veškerá občanská vybavenost je v těsné blízkosti. Díky své poloze je byt vhodný zejména pro rodinu s dětmi a zároveň je vzdálen 10 minut cesty autem od nově otevřené průmyslové zóny. V rámci našich služeb poskytneme ideální financování.

Užitná plocha: 61,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - oceňovaný může mít původní jádro	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelná	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
648 000	61,00	10 623	0,81	8 605

Název: Prodej bytu 3+1 64 m²**Lokalita:** ulice Písečná, Chomutov - část obce Chomutov

Popis: Prodej bytové jednotky v družstevním vlastnictví. Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 3+1 s balkonem a komorou v bytě o celkové výměře 64 m². Dům prošel kompletní revitalizací (fasáda vč. zateplení, střecha, plastová okna, vchodové dveře, společné rozvody). Jednotka se nachází ve 3. patře (4. NP). V bytě nové plovoucí podlahy, interiérové dveře, vydlážděná koupelna + toaleta, nová elektřina. Vše co vidíte na fotografiích v bytě zůstane. Volný ihned. Slušné

parkování u domu. Výborná občanská vybavenost (mateřská škola, základní škola, Penny market hned naproti domu, dětské hřiště). Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Více informací u uvedeného makléře.

Užitná plocha: 64,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - oceňovaný má osobní vlastnictví	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
699 900	64,00	10 936	0,94	10 280

Název: Prodej bytu 3+1 61 m²

Lokalita: ulice Jiráskova, Chomutov - část obce Chomutov

Popis: Nabízíme k prodeji byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví ve vyhledávané lokalitě města. Skládá se z předsině, kuchyně s jídelnou, třech pokojů a koupelny s WC. Na podlahách je PVC. Parkování na ulici. Výhodou bytu je docházková vzdálenost centra města. Nyní obsazen nájemníky. Více informací u makléře. Financování Vám můžeme zajistit vlastním hypocentrem.

Užitná plocha: 61,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelná	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
739 000	61,00	12 115	0,85	10 298

Název: Prodej bytu 3+1 68 m²

Lokalita: ulice Jirkovská, Chomutov - část obce Chomutov

Popis: Nabízíme prodej bytu 3+1 s lodžii v 3. patře revitalizovaného zatepleného domu v klidné lokalitě města. Byt je po nákladné rekonstrukci včetně zděného bytového jádra. Nabízí se plně vybaven. Slušní sousedé v celém domě. V případě zájmu o prohlídku kontaktujte přiděleného makléře. Financování Vám rádi zajistíme.

Užitná plocha: 68,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - oceňovaný je málo menší	0,97
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vyb. – oceň. předpoklad původní jádro	0,95
K5 Celkový stav - srovnatelná	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
699 000	68,00	10 279	0,78	8 018

Název: Byt 4164/24, kat. úz. Chomutov II**Užitná plocha:** 64,10 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelná	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelná	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz, kupní smlouva

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
679 000	64,10	10 593	1,00	10 593

Minimální jednotková porovnávací cena	8 018 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 192 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 946 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	10 192 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	68,36 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	696 725 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka 4164/39 345 186,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 345 186,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 345 190,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

345 190 Kč

slovy: Třistačtyřicetpěttisícjedenstodevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č 4164/39, kat. úz. Chomutov II 696 725,10 Kč

Porovnávací hodnota

696 725 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá **cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky. Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, zejména technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka pod úrovní nabídky. Současný realitní trh nabízí v dané lokalitě cca 30 bytů obdobné dispozice. Lokalita a okolí je především vnímáno jako průmyslová aglomerace s horším životním prostředím zejména ovzduším. Přestože se situace za posledních několik desetiletí značně zlepšila, zájem o bydlení v místě je nižší ve srovnání s jinými lokalitami. Z hlediska obchodovatelnosti ve výše uvedených cenových relacích lze předmětné nemovité věci považovat za relativně dobře obchodovatelné. Nízký zájem drží ceny níže v porovnání s celorepublikovým průměrem. Chomutov tak nabízí možnost levnějšího vlastního bydlení. Stav bytového domu je dobrý. Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto **v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí (jako celku) tuto považují stěžejní pro odhad obvyklé ceny.**

Obvyklou cenu souboru nemovitých věcí, tj bytové jednotky č. 4164/39, která se nachází v bytovém domě č. p. 4164, v katastrálním území Chomutov II, obci Chomutov, vedené na LV 2761 a dále podílu o velikosti 16/1000 na společných částech domu č.p. 4164 a pozemku parc. č. 1257 jehož je BD součástí, vedeného na LV 2373 pro katastrální území Chomutov II, obci Chomutov **indikují ke dni ocenění na:**

Obvyklá cena

700 000 Kč

slovy: Sedmsettisíc Kč

zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.9.17

V Hradci Králové 24.3.2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 493-14/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Oc12-2019.

V Hradci Králové 24. 3. 2019

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Příloha č. 1: Výpis z LV 2761 a 2373, kat. úz. Chomutov II	1
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality	1
Příloha č. 3: Lokace oceňované bytové jednotky	3
Příloha č. 4: Fotodokumentace	2

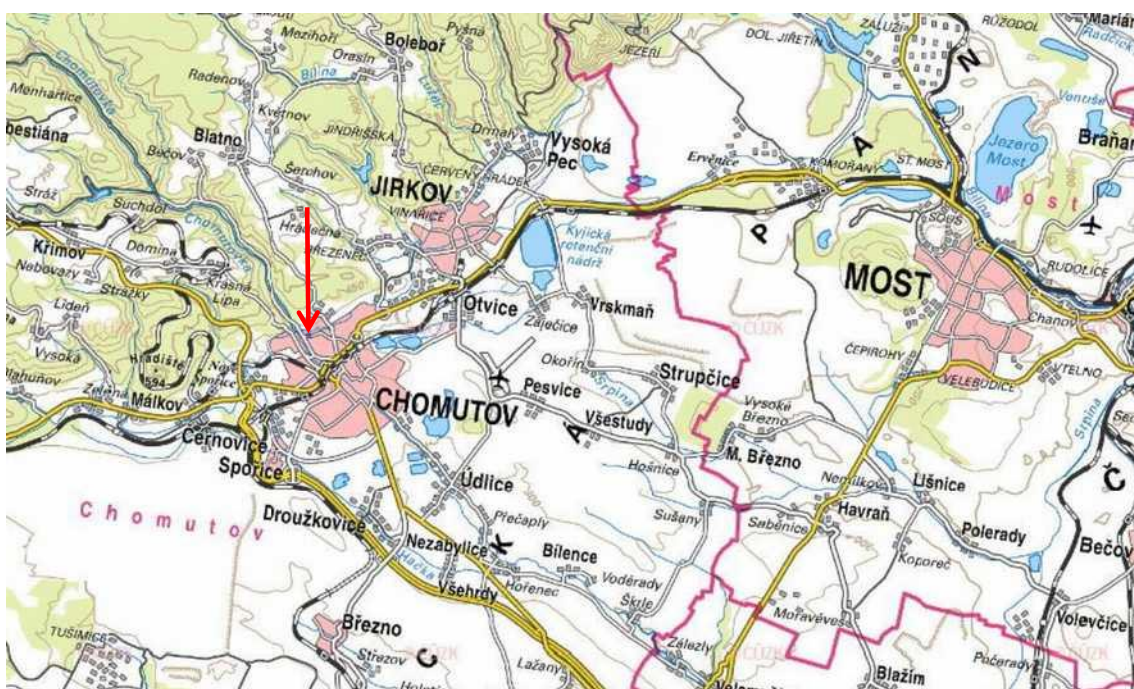
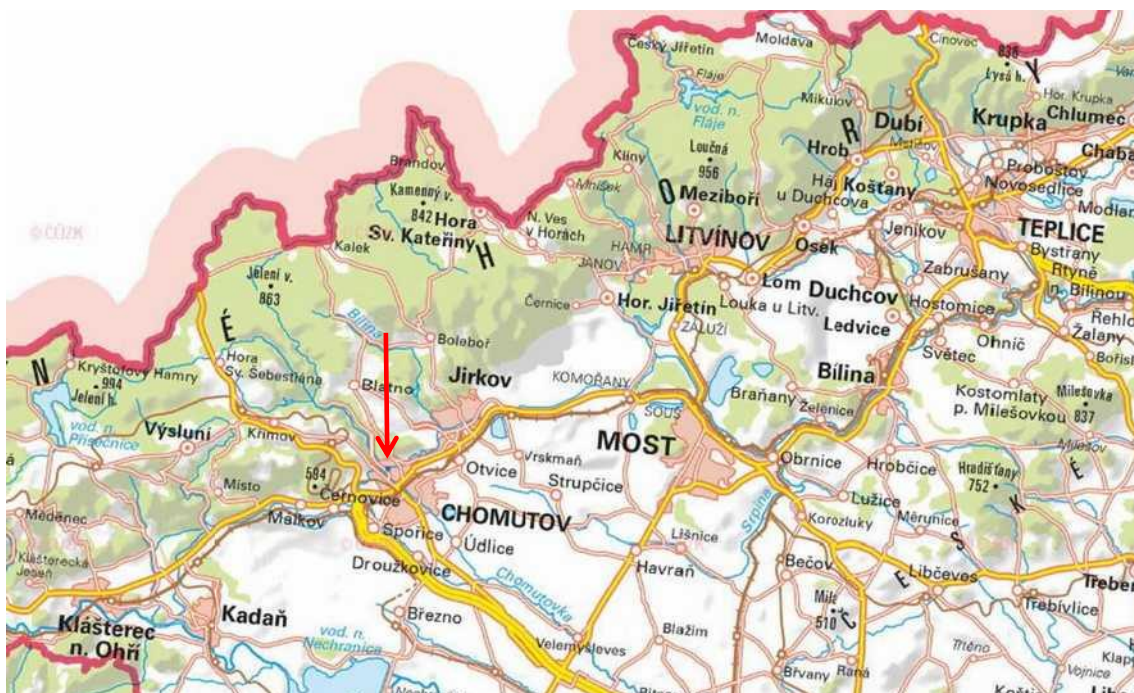
Příloha č. 1: Výpisy z LV 2761, kat. úz. Chomutov II

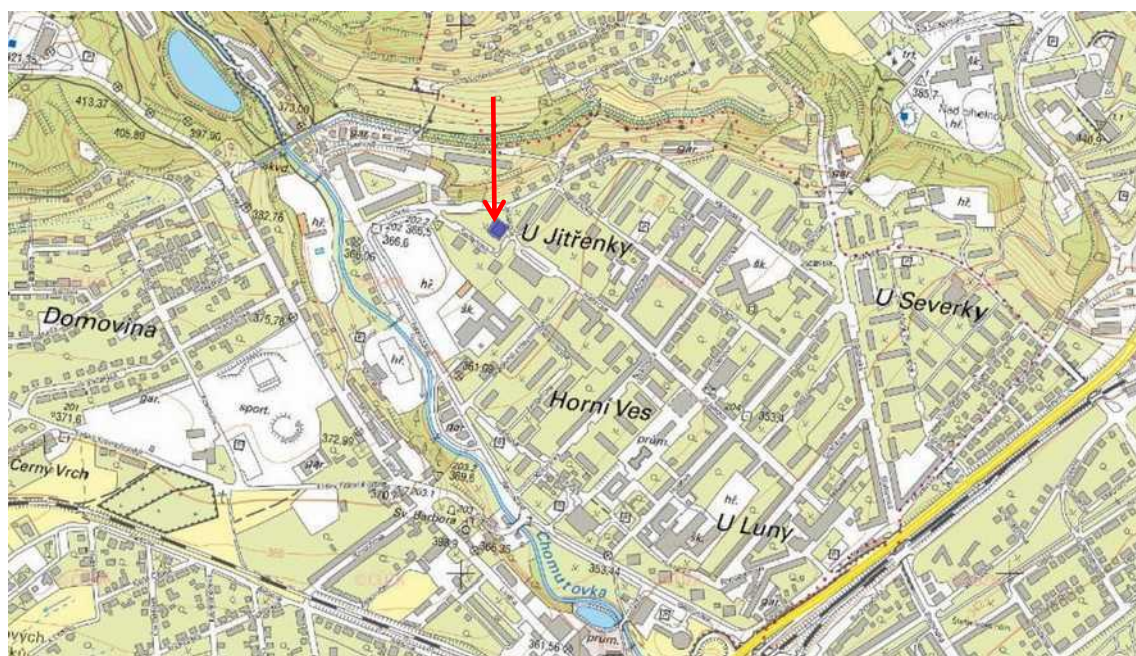
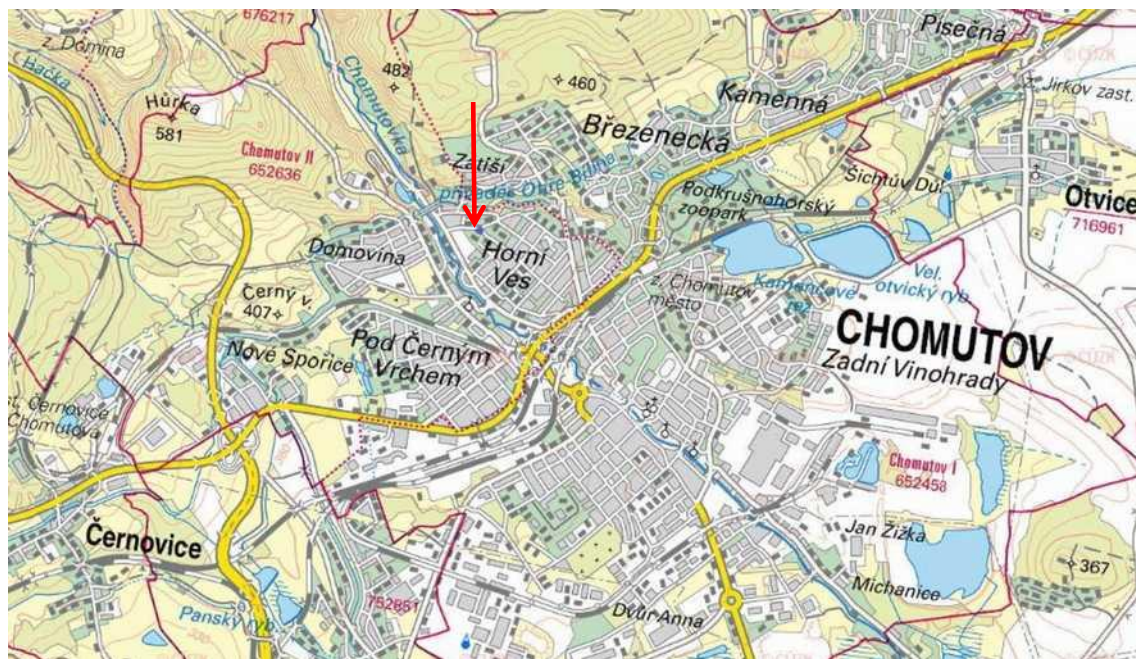
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2019 13:35:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 70 INS 6583 / 2018 pro LIQUIDATORS v.o.s.				
Okres: CZ0422 Chomutov			Obec: 562971 Chomutov	
Kat.území: 652636 Chomutov II			List vlastnictví: 2761	
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Vrábík Miloš, Zelená 90, 43102 Málkov		591207/1132		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
Č.jednotky				
4164/39	byt		byt.z.	16/1000
Vymezeno v:				
Budova	Chomutov, č.p. 4164, byt.dům, LV 2373			
	na parcele	1257, LV 2373		
Parcela	1257	zastavěná plocha a nádvoří		556m2
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
pohledávka ve výši 1 750,00Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
Intrum Czech, s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971				
Povinnost k				
Jednotka: 4164/39				
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti				
Exekutorský úřad Klatovy, č.j. 120 EX-20544/2011 -13 ze dne 27.06.2011. Právní moc ke dni 28.06.2011.				
				Z-11432/2011-503
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
pohledávka ve výši 39 841,64Kč s příslušenstvím				
Oprávnění pro				
Alfa Inkaso s.r.o., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 29050910				
Povinnost k				
Jednotka: 4164/39				
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti				
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-32208/2011 -14 ze dne 18.10.2011. Právní moc ke dni 31.10.2011.				
				Z-18108/2011-503
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva				
o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu				
pohledávka ve výši 12 637,09Kč s příslušenstvím				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.				
strana 1				

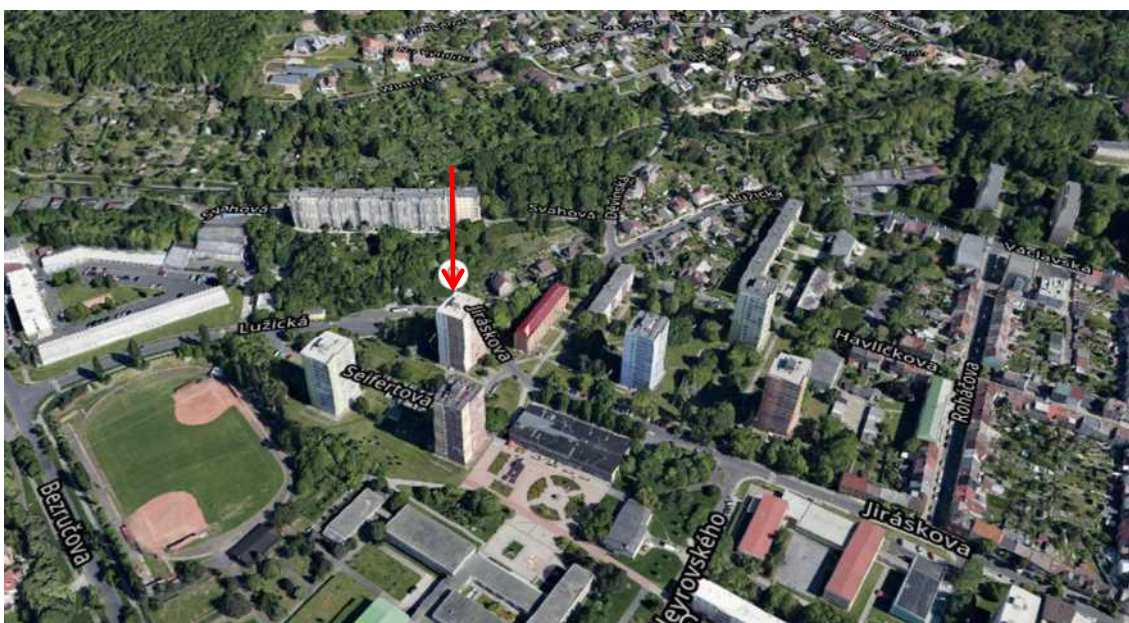
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality



Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí







Příloha č. 4: Fotodokumentace



