

ZNALECKÝ POSUDEK O TŽNÍ HODNOTĚ

číslo 125/875/2018

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č.5106/15 k.ú. Chomutov I, Bytová jednotka č.5106/15

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

Adresa nemovité věci: Kamenná 5106, 430 04 Chomutov

OBJEDNAVATEL: Hart & Partners v.o.s., insolvenční správce

Adresa objednatele: Kořenského 1107/15, 15000 Praha 5

ZHOTOVITEL : Ing. Šárka Poláčková

Adresa zhotovitele: Kaštanová 540, 412 01 Litoměřice

IČ: 69913234

telefon: 724212989

e-mail:

sarka.polackova@odhadyltm.

CZ

ÚČEL OCENĚNÍ: insolvenční řízení KSUL 69 INS 7092/2018 dlužník Marek Veselý (ocenění stávajícího stavu)



TRŽNÍ HODNOTA

370 000 Kč

Stav ke dni : 05.09.2018

Datum místního šetření: 5.9.2018

Za přítomnosti: Marka Veselého

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 2

V Litoměřicích, dne 24. 9. 2018

Ing. Šárka Poláčková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit cenu obvyklou dle § 219 odst. 4 a § 219 odst. 5 insolvenčního zákona pro řízení KSUL 69 INS 7092/2018 (dlužník Marek Veselý) bytové jednotky č. 5106/15 vymezené v budově Chomutov, č.p. 5106, bytový dům, LV 9742, stojící na parcele 5885/4, 5885/5, 5885/257 (zastavěná plocha a nádvoří), LV 9742 a 13816, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 753/20358 na společných částech domu a spoluvlastnického podílu ve výši 753/20358 na pozemku parc. č. 5885/4, 5885/5, 5885/257, to vše na LV č.10499, kú 652458 Chomutov I, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě

uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku

Přehled podkladů

Skutečnosti zjištěné na místním šetření 5.9.2018.
Výpis z katastru nemovitostí LV č.10499 ze dne 1.1.2018.
Realizované ceny KN a www.cenovamapa.cz

Místopis

Oceňovaný byt se nachází v bytovém panelovém domě zatepleném v ulici Kamenná v severní části Chomutova, poblíž hlavní silnice Most-Chomutov-Karlovy Vary. Tato lokalita je podprůměrná s výskytem vyloučených skupin obyvatelstva. K dispozici je MHD, kompletní občanská vybavenost.

SOUČASNÝ STAV	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová 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	veř. / vl. <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input checked="" type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. <input type="checkbox"/> 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

Celkový popis

Bytová jednotka č.5106/15 se nachází v 5.NP /6.NP a je o dispozici 4+1.
Bytová jednotka prošla před 5-ti lety částečnou rekonstrukcí koupelny (zděné jádro z Ytongu) vana, umyvadlo a wc a kuchyňské linky. Dům je zateplený s má plastová okna.
Plyn je zaveden. Vytápění je dálkové.

Silné stránky

větší byt 4+1, zděná koupelna a wc, zateplený dům, plastová okna, nový výtah

Slabé stránky

omezené parkovací možnosti, výskyt sociálně slabých skupin obyvatelstva

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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
Komentář: Bytová jednotka se nachází v 5.NP.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Oceněno bez ohledu na zástavní právo smluvní uvedeno na LV č.10499 ze dne 1.1.2018 ve prospěch Hypoteční banky, a.s.

V době ocenění byla vlastníkem BJ manželka dužníka, ale podíl na pozemcích p.č.5885/5 a 5885/257 zůstal panu Veselému.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Dle sdělení majitele není byt pronajímán.

OBSAH**Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č.5106/15
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Bytová jednotka č.5106/15
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Porovnávací metoda

OCENĚNÍ**Ocenění prováděné podle cenového předpisu**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.5106/15

Adresa předmětu ocenění: Kamenná 5106
430 04 Chomutov

LV: 10499

Kraj: Ústecký

Okres: Chomutov

Obec: Chomutov

Katastrální území: Chomutov I

Počet obyvatel: 48 739

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **873,00 Kč/m²****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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
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: Negativní - sociálně zatížená lokalita	I	-0,05
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,810}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,842}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,729}$$

1. Bytová jednotka č.5106/15

1.1. byt

Bytová jednotka se nachází v předposledním nadzemním podlaží 5.NP bytového domu panelového zatepleného.

Bytová jednotka je dispozice 4+1 s orientací na JV.

Byt je po částečné rekonstrukci 5 let - zděná koupelna, kuchyňská linka, dveřní křídla.

Technický stav bytu je průměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Chomutov
Stáří stavby:	33 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	6 603,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
balkon:	(1,35*2,87) * 0,20 = 0,77 m ²
obývací pokoj:	(4,82*3,46) * 1,00 = 16,68 m ²
chodba:	(2,46*1,22+2,3*1,36) * 1,00 = 6,13 m ²
šatna:	(1,2*2,21) * 1,00 = 2,65 m ²
wc:	(0,72*1,14) * 1,00 = 0,82 m ²
pokoj:	(3,51*2,3) * 1,00 = 8,07 m ²
kuchyň:	(2,5*0,89+2,15*3,47) * 1,00 = 9,69 m ²
koupelna:	(2,41*1,5-0,8*0,72) * 1,00 = 3,04 m ²
pokoj:	(3,48*3,55) * 1,00 = 12,35 m ²
pokoj:	(4,67*3,49) * 1,00 = 16,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>76,50 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V_i</u>
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 nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
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	II	1,00

Koeficient pro stáří 33 let:

$$s = 1 - 0,005 * 33 = \mathbf{0,835}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,835 = \mathbf{0,835}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,810}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 6\,603,- \text{ Kč/m}^2 * 0,835 = 5\,513,51 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 76,50 \text{ m}^2 * 5\,513,51 \text{ Kč/m}^2 * 0,900 * 0,810 = 307\,480,18 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 307 480,18 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Pozemky jsou zastavěny bytovým domem.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,810}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,810 = 0,729$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	873,-	0,729		636,42

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5885/4	4	636,42	2 545,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5885/5	227	636,42	144 467,34
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5885/257	218	636,42	138 739,56
Stavební pozemky - celkem			449		285 752,58

Pozemek - zjištěná cena = **285 752,58 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 285 752,58Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **285 752,58 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **307 480,18 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 285 752,58 Kč

Spoluvlastnický podíl: 753 / 20 358

Hodnota spoluvlastnického podílu:

285 752,58 Kč * 753 / 20 358 = 10 569,39 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 10 569,39 Kč

Bytová jednotka č.5106/15 - zjištěná cena = **318 049,57 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č.5106/15

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
lodžie	Obytné prostory	3,87 m ²	0,50	1,94 m ²
obývací pokoj	Obytné prostory	18,12 m ²	1,00	18,12 m ²
chodba	Obytné prostory	6,13 m ²	1,00	6,13 m ²
pokoj	Obytné prostory	16,30 m ²	1,00	16,30 m ²
WC	Obytné prostory	0,82 m ²	1,00	0,82 m ²
pokoj	Obytné prostory	8,07 m ²	1,00	8,07 m ²
kuchyň	Obytné prostory	10,90 m ²	1,00	10,90 m ²
koupelna	Obytné prostory	3,04 m ²	1,00	3,04 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,35 m ²	1,00	12,35 m ²
Celková podlahová plocha		79,61 m²		77,67 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové
3. Stropy	železobetonové montované
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	asfaltové
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	pohledové panely
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC, plovoucí
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	dálkový
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

Jednotková cena	25 000 Kč/m ²
Podlahová plocha	77,67 m ²
Reprodukční cena	1 941 869 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	104 861	104 861	5,42
2. Svislé konstrukce	18,20	353 420	353 420	18,27
3. Stropy	8,40	163 117	163 117	8,43
4. Krov, střecha	4,90	95 152	95 152	4,92
5. Krytiny střech	2,30	44 663	44 663	2,31
6. Klempířské konstrukce	0,70	13 593	13 593	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	110 687	110 687	5,72
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	56 314	56 314	2,91
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	25 244	25 244	1,31
10. Schody	2,90	56 314	56 314	2,91
11. Dveře	3,30	64 082	64 082	3,31
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	102 919	102 919	5,32
14. Povrchy podlah	3,00	58 256	58 256	3,01
15. Vytápění	4,80	93 210	93 210	4,82
16. Elektroinstalace	5,10	99 035	99 035	5,12
17. Bleskosvod	0,40	7 767	7 767	0,40
18. Vnitřní vodovod	3,20	62 140	62 140	3,21
19. Vnitřní kanalizace	3,10	60 198	60 198	3,11
20. Vnitřní plynovod	0,40	7 767	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	42 721	42 721	2,21
22. Vybavení kuchyní	1,90	36 896	36 896	1,91
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	75 733	75 733	3,92
24. Výtahy	1,30	25 244	25 244	1,31
25. Ostatní	5,70	110 687	110 687	5,72
26. Instalační pref. jádra	3,70	71 849	71 849	3,71

Upravená reprodukční cena	1 934 101 Kč
Podlahová plocha	77,67 m ²
Základní upravená jedn. cena (JC)	24 900 Kč/m ²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	77,67
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	24 900
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 934 101
Stáří	roků	32
Další životnost	roků	68
Opotřebení	%	32,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 315 189

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

K porovnání byly vybrány podobné byty v ulici Kamenná v Chomutově. Tržní hodnota podobných bytů se pohybuje okolo 4.500-5.000,-Kč/m²

Užitná plocha:	77,67 m ²
Obestavěný prostor:	76,50 m ³
Plocha pozemku:	449,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání bylo provedeno s podobnými nemovitostmi na trhu pomocí vyrovnání rozdílů pomocí Koeficientu odlišnosti.

Koeficienty vyjadřují cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávací nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost cenově lepší je koeficient větší než 1 a jeví-li se horší je menší než 1. Za výchozí cenu se bere cena srovnávací nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Byt č.1 Chomutov 2+1 59 m²
Lokalita: ulice Kamenná, Chomutov - část obce Chomutov
Popis: k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví v Chomutově, ulice Kamenná. V bytě jsou plastová okna, dlažba, zrekonstruovaná kuchyně. Jádro je původní umakartové, udržované. Dům prošel kompletní rekonstrukcí. Parkování před domem. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Klidný a slušný vchod. 3.NP

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 zdroj nabídky - nabídková	0,85
K2 poloha v obci - Kamenná	1,00
K3 poloha v domě - 3.NP	1,00
K4 vybavení jednotky - novější linka, umakartové jádro	1,10
K5 velikost - menší	0,90
K6 názor znalce	1,00
K7	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: zdroj nabídky - nabídková; poloha v obci - Kamenná; poloha v domě - 3.NP; vybavení jednotky - novější linka, umakartové jádro; velikost - menší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
325 000	59,00	5 508	0,84	4 635

Název: Byt č.2 Chomutov 3+1 60 m²

Lokalita: ulice Kamenná, Chomutov - část obce Chomutov

Popis: k prodeji byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví o rozloze 60m², který se nachází v pátém patře panelového domu na Kamenné ulici v Chomutově. Byt je po celkové rekonstrukci. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je zateplený a parkování je přímo u domu. Fond oprav činí 1.791Kč poloha 6.NP

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 zdroj nabídky - nabídková	0,85
K2 poloha v obci - Kamenná	1,00
K3 poloha v domě - 6.NP poslední	1,05
K4 vybavení jednotky - mírně lepší	0,90
K5 velikost - menší	0,90
K6 názor znalce	1,00
K7	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: zdroj nabídky - nabídková; poloha v obci - Kamenná; poloha v domě - 6.NP poslední; vybavení jednotky - mírně lepší; velikost - menší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
400 000	60,00	6 667	0,72	4 820

Název: Byt č.3 Chomutov 4+1 78 m²

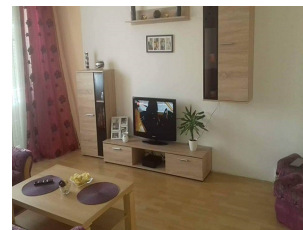
Lokalita: ulice Kamenná, Chomutov - část obce Chomutov

Popis: k prodeji byt 4+1 s lodžii o rozloze 78m², který se nachází v sedmém patře panelového domu v ulici Kamenná v Chomutově. Byt je po menších úpravách s novější kuchyňskou linkou. Dům je zateplený s novou fasádou. Parkování přímo u domu. Poloha 8.NP

Užitná plocha: 78,00 m²

Použité koeficienty:

K1 zdroj nabídky - nabídková	0,85
K2 poloha v obci - Kamenná	1,00
K3 poloha v domě - 8.NP poslední	1,05
K4 vybavení jednotky - podobné	1,00
K5 velikost - podobná	1,00
K6 názor znalce	1,00
K7	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: zdroj nabídky - nabídková; poloha v obci - Kamenná; poloha v domě - 8.NP poslední; vybavení jednotky - podobné; velikost - podobná;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
399 000	78,00	5 115	0,89	4 565

Název: Byt č.4 Chomutov 2+1 60 m²

Lokalita: ulice Kamenná, Chomutov - část obce Chomutov

Popis: Prodej bytu 2+1, 60 m², OV, ul.Kamenná, Chomutov Zprostředkujeme Vám prodej bytu 2+1 se společným balkonem v mezipatře v plně revitalizovaného domě s výtahem. Bytová jednotka se nachází ve 3.NP a je v původním udržovaném stavu. Byt je vhodný pro investice nebo k rekonstrukci, dle představ nového majitele. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost včetně MHD,školy,školky a nákupní zóny. V blízkosti domu je lesopark a Kamencové Jezero. Parkování pro více aut je před domem. Byt je volný, ihned k dispozici.

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 zdroj nabídky - nabídková	0,85
K2 poloha v obci - Kamenná	1,00
K3 poloha v domě - 3.NP	1,00
K4 vybavení jednotky - původní	1,10
K5 velikost - menší	0,90
K6 názor znalce	1,00
K7	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c : zdroj nabídky - nabídková; poloha v obci - Kamenná; poloha v domě - 3.NP; vybavení jednotky - původní; velikost - menší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
360 000	60,00	6 000	0,84	5 049

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání byly vybrány podobné byty v ulici Kamenná v Chomutově. Tržní hodnota podobných bytů se pohybuje okolo 4.500-5.000,-Kč/m².

Průměrná cena bytu na placeném portále www.cemovemapy.cz je v této oblasti 4.300,-Kč/m², avšak není znám stav porovnávaných bytů.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 565 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 767 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 049 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	4 767 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	77,67 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	370 253 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č.5106/15	318 049,60 Kč
1.1. Oceňovaný byt	307 480,18 Kč
1.2. Pozemek	10 569,39 Kč
	<hr/>
	= 318 049,60 Kč

Výsledná cena - celkem:**318 049,60 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****318 050,- Kč**

slovy: Třistaosmnácttisíc padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**318 050 Kč**

slovy: Třistaosmnácttisíc padesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č.5106/15 1 315 188,70 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda 370 253,- Kč

Porovnávací hodnota

370 253 Kč

Věcná hodnota

1 315 189 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota byla stanovena porovnáním s podobnými nemovitostmi na trhu.

Věcná hodnota ve v tomto případě méně bonitní lokalita několikanásobně vyšší než tržní hodnota bytu.

Administrativní hodnota je zhruba podobná tržní hodnotě a slouží k daňovým účelům.

Lokalita v okolí ulice Kamenná je méně bonitní s výskytem sociálně slabých skupin obyvatelstva, tržní hodnota neovivosti za posledních 10 let klesla cca o 50%.

V bytovém domě nezjištěn výskyt těchto skupin.

Tržní hodnota

370 000 Kč

slovy: Třístasedmdesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

Závěr

Tržní hodnotu bytové jednotky č. 5106/15 vymezené v budově Chomutov, č.p. 5106, 5107, bytový dům, LV 9742, stojící na parcele 5885/4, 5885/5, 5885/257 (zastavěná plocha a nádvoří), LV 9742 a 13816, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 753/20358 na společných částech domu a spoluvlastnického podílu ve výši 753/20358 na pozemcích parc. č. 5885/4, 5885/5, 5885/257, to vše na LV č. 10499 kú 652458 Chomutov I odhaduji na 370.000,-Kč

Oceněno bez ohledu na zástavní právo smluvní na LV č.10499 ze dne 1.1.2018.

V Litoměřicích 24. 9. 2018

Ing. Šárka Poláčková

Kaštanová 540

412 01 Litoměřice

telefon: 724212989

e-mail: sarka.polackova@odhadyltm.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Doložka dle zákona §127a z. 99/1963 Sb.

Jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Prohlašuji, že tento posudek má všechny zákonem požadované náležitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 125/875/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18-0155.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.10499.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Fotodokumentace.	3
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2018 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 69 INS 7092 / 2018 pro Hart & Partners, v.o.s.

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 562971 Chomutov

Kat.území: 652458 Chomutov I

List vlastnictví: 10499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Veselý Marek, Kamenná 5106, 43004 Chomutov	801028/0663	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
5106/15	byt		byt.z.	753/20358
Vymezeno v:				
	Budova	Chomutov, č.p. 5106, 5107, byt.dům, LV 9742 na parcele 5885/4, LV 9742 5885/5, LV 13816 5885/257, LV 13816		
	Parcela	5885/4	zastavěná plocha a nádvoří	4m2

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 smluvní

pohledávka na výši 750.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 5106/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2008.

V-6139/2008-503

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.09.2008.

V-6157/2008-503

Pro: Veselý Marek, Kamenná 5106, 43004 Chomutov

RČ/IČO: 801028/0663

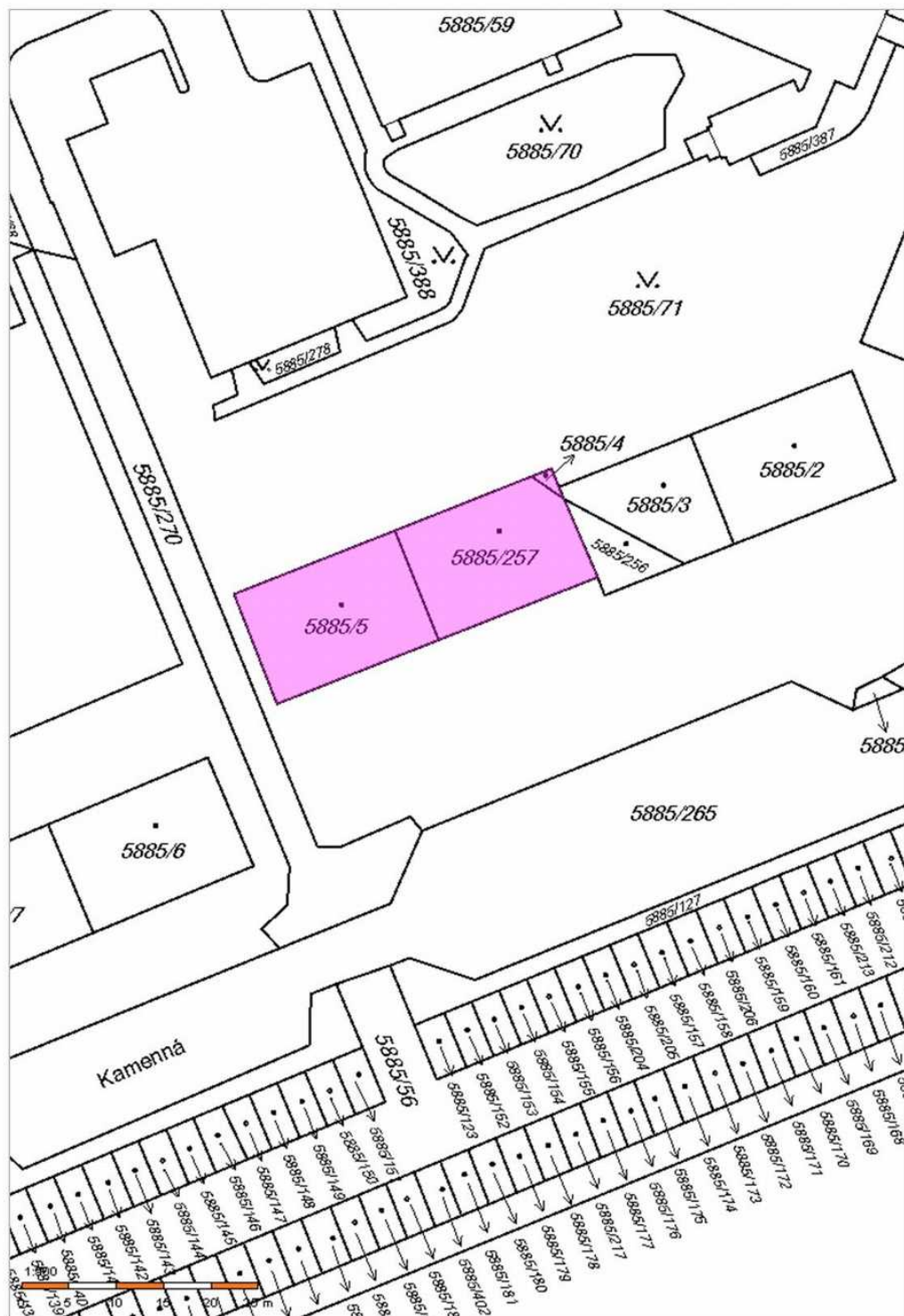
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

strana 1

Kopie katastrální mapy.

31. 8. 2018

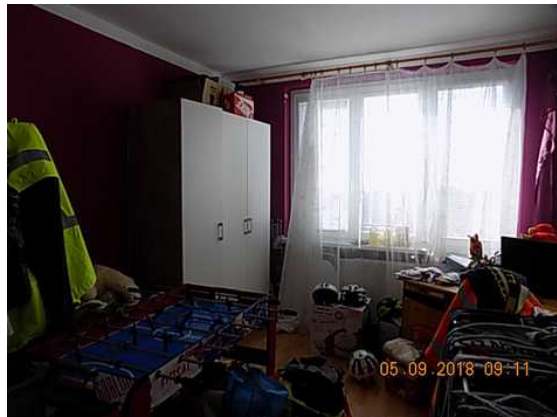
Publikace dle ISKN Tisk - Ds :8778, 521 Prvků.



<http://sgi-nahizenidokn.cuzk.cz/#RushKR/PrintAsPx>

1/1

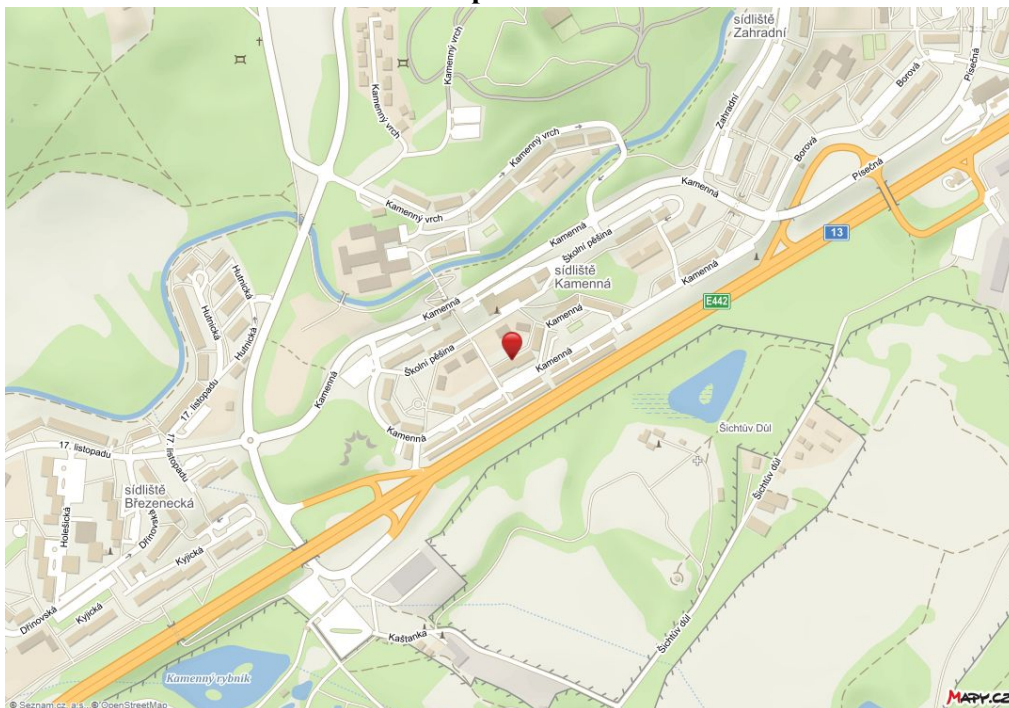
Fotodokumentace.



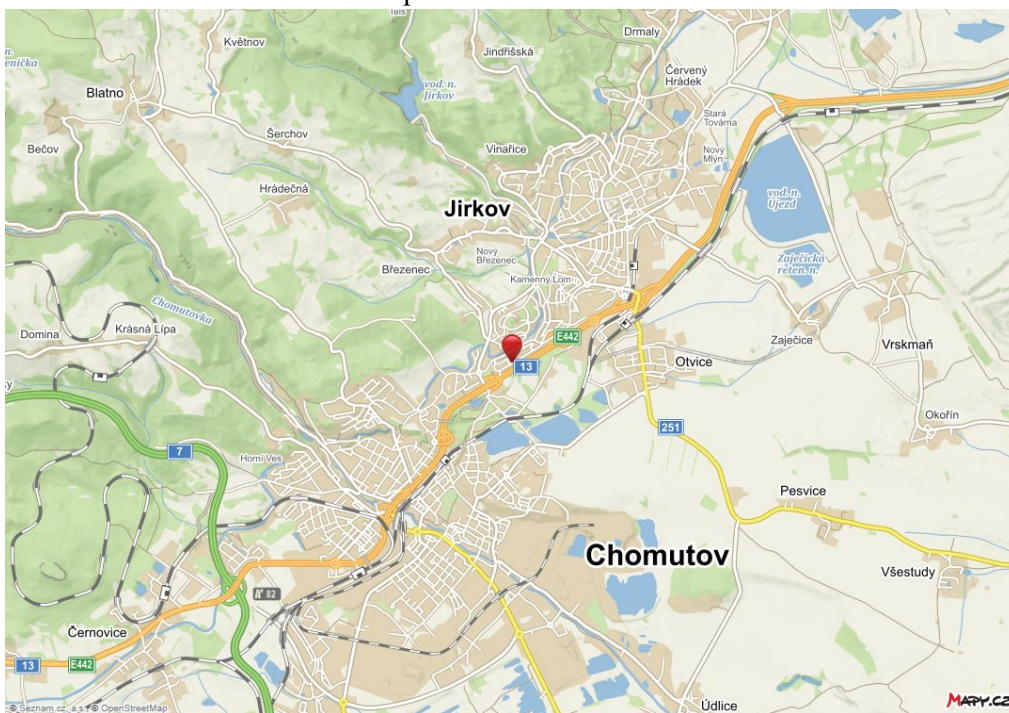




Mapa oblasti



Pozemek p.č. 5885/4 v k.ú. č. 652458



Pozemek p.č. 5885/4 v k.ú. č. 652458