

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3005-6.85/15

obvyklé ceně nemovité věci podílu na obytné budově čp. 178 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 237/3 v k.ú. Louka u Litvínova, obec Louka u Litvínova, okres Most

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník - Zita Kohuciková, Louka u
Litvínova
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny
nemovitosti podílu na obytném domě čp. 178 včetně
příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy
p.č.St. 237/3 v k.ú. Louka u Litvínova, obec Louka u
Litvínova, okres Most za účelem insolvenčního
řízení

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 4.12.2015 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 6 včetně titulního listu, 6 příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 12.12.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci podílu na obytné budově čp. 178 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 237/3 v k.ú. Louka u Litvínova, obec Louka u Litvínova, okres Most

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	podíl na obytné budově čp. 178 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 237/3 v k.ú. Louka u Litvínova, okres Most
Adresa předmětu ocenění:	Ruských zajatců 178 435 33 Louka u Litvínova
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Louka u Litvínova
Katastrální území:	Louka u Litvínova
Počet obyvatel:	714

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.12.2015 za přítomnosti majitele podílu na nemovité věci obytného domu čp. 178 včetně příslušenství - insolvenčního dlužníka paní Zity Kohucikové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Most dne 9.11. 2015 pro k.ú. Louka u Litvínova LV 435 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Louka u Litvínova v oblasti oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka obytné budovy čp. 178, pozemkové parcely zastavěné plochy p.č 237/3, bytové jednotky odpovídající podílu vlastnictví k obytné budově čp. 178
- pořízená fotodokumentace
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase
- Kupní smlouva ze dne 17.12.2001 a Směnná smlouva ze dne 12.4.2002 uzavřené mezi obcí Louka u Litvínova a podílovými spoluvlastníky nemovité věci

5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitá věc obytného domu čp.178 na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 237/3 v k.ú. Louka u Litvínova je ve vlastnictví osmi podílových spoluvlastníků, mezi nimi i Roman Haslberger, r.č. 630913/0938 a Zita Kohuciková, r.č. 695903/2762 1265/10000 v SJM

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci podílu na obytné budově čp. 178 vč. příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci obytného domu čp. 178, pozemkové parcely zast. plochy p.č. St. 237/3 a příslušenství venkovních skladů /sklípků/ k jednotlivým bytům postaveným ve dvou drobných stavbách po obou stranách obytného domu. Stáří obytného domu je doloženo informací z obecního úřadu, celá skupina stejných obytných domů byla postavena na konci II. světové války jako ubytovny pro válečné zajatce, stáří tedy cca 70 let. Insolvenční dlužník získal podíl na obytném

domě v roce 2001 na základě kupní smlouvy od obce a směnné smlouvy o výměně dílů na pozemku v roce 2002. Podíl na obytném domě čp. 178 představuje bytová jednotka ve II. NP - 1. patře obytného domu o velikosti 2+1 vpravo od schodů. Obytný dům i bytová jednotka byly zpřístupněny, insolvenční dlužník po předešlé dohodě se zpracovatelem posudku byl na místě samém. Insolvenční dlužník v obytném domě čp. 178 /tj. i bytové jednotce/ nebydlí. Bytová jednotka, která je předmětem spoluvlastnického podílu na obytném domě není tedy již dlouhodobě užívána, je vyklizena, zbylo jen zařízení kuchyně a koupelny. Prohlídkou bylo zjištěno, že pozemková parcela zast. plochy tvoří s obytným domem a jeho příslušenstvím /dvě stavby venkovních skladů/ jednotný vlastnický a funkční celek. Dům je domem obytným, veškeré prostory jsou určeny k obývání dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu vč. interiéru bytové jednotky co předmětu podílového spoluvlastnictví.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že obytný dům na pozemkové parcele zastavěné plochy je postaven v souboru pěti stejných obytných domů na severovýchodním konci zastavitelného území obce odděleně od souvislé zástavby původní rodinných domů na samém konci ulice Ruských zajatců. Přístup do obytného domu je ze zpevněné cesty Ruských zajatců navazující na jejím počátku na komunikační systém obce a z nádvoří mezi domy po místních chodnících po zpevněných chodnících ze zámkové dlažby, příjezd do blízkosti domu. Obytný dům je plně napojen na inž. sítě města, kanalizace přes žumpu do městské kanalizace.

Jelikož pozemek je rozlohou jen pod domem a venkovními sklady, tak provedené venkovní úpravy jsou na cizím pozemku /chodníky, přípojky inž. sítí, předložené schody do domu/ z přední strany domu i když slouží spoluvlastníkům obytného domu. Okolí domu není tím pádem oploceno.

Pozemek nemovitosti je jen jediná pozemková parcela zastavěné plochy pod domem dvěma stavbami venkovních skladů /původně otopu/ půdorysně složená ze tří obdélníků tak jak jsou postaveny stavby. Hlavní část parcely pod domem obdélníková s výstupky ploch skladů. Pozemek je vnitřní obklopen pozemky jiného vlastníka /obce/, povrchově rovinný, přístup k němu již komentován. Pozemek je plně napojen na inž. sítě města. Obec Louka u Litvínova napojeno na okolí po silnici i po železnici, obec leží na okresní silnici a regionální železniční trati mezi místy Záluží, Litvínov a Lom, v blízkosti Osek, Duchcov.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Obytný dům čp. 178

Nález:

Jde o ocenění obytného domu obsahujícího osm bytových jednotek o velikosti 2+1 se sociálním zařízením o podlahových plochách cca 66 m² tj. celkem 528 m². Obytný dům je postaven v souboru 4 stejně postavených obytných domů zděnou konstrukcí o tl. 30 cm. Obytný dům o obdélníkovém půdorysu, na vstupní straně s předsazenými nástupními schody. Obytný dům není podsklepen a má dvě obytná nadzemní podlaží v nichž jsou vždy 4 bytové jednotky. Zastřešení domu je nízkou sedlovou střechou s živícnou krytinou, klempířské konstrukce kompletní střechy, okenní parapety betonové. Vnější úprava obvodových stěn je hladká omítka s nástřikem kameniva, orámování okolo

oken hladké.

Konstrukce domu je zděná, stropy rovné polospalné s rákosovou omítkou, na chodbě I. patra a společném prostoru prádělny stropy v podhledu spádu střechy. Schody jsou nespalné betonové s teracovou úpravou, na podestách keramické dlažby nověji provedené. Vnitřní omítky jsou běžné štukové. Podlahy v bytě prkenné, PVC, koberce, keramické dlažby /vstup do bytu/. Okna plastová /cca 12 let/, vnitřní dveře hladké ev. prosklené a náplňové do ocel. zárubní, vstupní dveře do bytů hladké do ocel. zárubní. Sociální zařízení bytů je obsaženo v koupelnách s běžnými zařizovacími předměty umyvadel, van, WC mísa kombi, bez obkladů nebo jen okolo vany. Kuchyně s kuch. nábytkem, dřezem, sporák plynový vč. trouby s malým rozsahem keramického obkladu. Vytápění bytů je lokální plynové topidly WAW, ohřev TUV je na plynovou karmu. V koupelně a vstupu snížený podhled. Orientace oken domu přibližně S stranu. V době prohlídky jak již uvedeno je obytný dům plně užívám podílovými spoluvlastníky domu potažmo bytových jednotek až na byt insolvenčního dlužníka. Insolvenční dlužník v bytové jednotce nebydlí.

Příslušenstvím obytného domu jsou z obou stran domu přistavěné venkovní sklady, dříve otopu, zděné o tl. 15 cm, pultová střecha s živičnou lepenkou, bez klempířských konstrukcí, dveře svlakové, hrubá omítka, betonová podlaha.

Výměra: /užitná plocha/

V obytném domě je obsaženo 8 bytových jednotek o celkové podlahové ploše 528 m².

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Pro výpočet obvyklé ceny byly porovnávány podobně velké obytné domy v rozmezí užitné plochy od 370 - do 1.100 m² v původní výstavbě v lokalitách své výstavby. V obci Louky u Litvínova nebyla shledána žádná nabídka prodeje obytného domu, proto bylo sledování rozšířeno do nejbližšího okolí tj. Lom, Loučka, Most/2x/, Brandov tedy celkem 4 nabídky ve zděných domech. Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných obytných domů jako reprezentantů porovnání je na hranici dostatečnosti, ale vzhledem k lokalitě a druhu nemovité věci dostatečný. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 5.261 do 17.407,-Kč/m² užitné plochy byla stanovena průměrná cena za 1 m² užitné plochy na 9.540,- Kč/m².

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny zákonem dovolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Obvyklá cena oceňovaného obytného domu potom bude:

$$528 \text{ m}^2 * 9.540,- \text{ Kč/m}^2 = 5.037.120,- \text{ Kč.}$$

Statistika zjištění obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o obytné domy jejichž vybavenost je na standardní úrovni. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu dle výpočtu nedosahuje. Tento stav je zohledněn v úpravě obvyklé ceny koeficientem vybavenosti 0,780. Potom:

$$5.037.120,- \text{ Kč} * 0,780 = 3.928.954,- \text{ Kč.}$$

Insolvenční dlužník je podílovým spoluvlastníkem id 1265/10000 obytného domu. Potom obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu:

$3,928.954,- \text{ Kč} * 1265/10000 =$

497.013,- Kč.

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje porovnatelných nemovitých věcí. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. sítě a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 20 % /celorepublikové realitní sledování rozdílu v cenách v nabídkách a realizovaných prodeje je až 23 %/. Potom:

$497.013,- \text{ Kč} * /1,0-0,20/ =$

397.610,- Kč.

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je dosud v SJM jediným vlastníkem oceňované nemovité věci včetně příslušenství a pozemku. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovitou věc uvalena další exekutorská a z rozhodnutí správního orgánu zástavní práva. Tyto závady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje, aby možné dosažitelná obvyklá cena nemovité věci ideálního podílu ve výši 1265/10000 na obytném domě čp. 178 včetně příslušenství a podílu na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 237/3 v k.ú. Louka u Litvínova, obec Louka u Litvínova, okres Most byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

400.000,- Kč.

tj. slovy: čtyřistatisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Most pro k.ú. Louka u Litvínova na LV 435 ze dne 9.11.2015
- informační mapa položení obce Louka u Litvínova
- kopie katastrální mapy k.ú. Louka u Litvínova v M 1:1000 lokality konce ulice Ruských zajatců
- výpočet koeficientu vybavení obytného domu čp. 178
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ obytný dům čp. 178 ze vstupní strany
- 2/ -,- ze zadní strany
- 3/ byt insolvenčního dlužníka - kuchyně
- 4/ -,- - obývací pokoj
- 5/ -,- - ložnice
- 6/ -,- - koupelna

V Praze 12.12.2015

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3005-6.85/15 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3005-6.85/15.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2015 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL447273/2015 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567272 Louka u Litvínova

Kat.území: 687219 Louka u Litvínova

List vlastnictví: 435

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Fleischmann Luděk a Fleischmannová Petra, Ruských zajatců 178, 43533 Louka u Litvínova	720508/2786 745828/2766	1076/10000
SJM Gutek Ondřej a Gutková Světlana, Ruských zajatců 178, 43533 Louka u Litvínova	690822/2761 715318/2762	1255/10000
SJM Haslberger Roman a Kohuciková Zita, Ruských zajatců 178, 43533 Louka u Litvínova, Hornická 217, 43513 Meziboří	630913/0938 695903/2762	1265/10000
SJM Kratochvíl Petr a Kratochvílová Andrea, Ruských zajatců 178, 43533 Louka u Litvínova	740607/2773 745511/2775	1361/10000
Kůrková Jiřina, Vrchlického 106/21, 43511 Lom	606104/0359	1292/10000
Marešová Josefa, Sokolovská 97, 43533 Louka u Litvínova	375310/061	1290/10000
Šimončíčová Božena, Ruských zajatců 178, 43533 Louka u Litvínova	326216/027	1194/10000
Šindelková Lucie, Ruských zajatců 178, 43533 Louka u Litvínova	825421/2780	1267/10000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 237/3	404	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Louka u Litvínova, č.p. 178, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 237/3				

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k 1265/10000 spoluvlastnického podílu ve výši 63.497,39 Kč s příslušenstvím

Intrum Justitia Czech, s.r.o., Haslberger Roman a Kohuciková Zita, Ruských zajatců
Klimentská 1216/46, Nové Město, 178, 43533 Louka u Litvínova, Hornická 217, 43513
11000 Praha 1, RČ/IČO: 27221971 Meziboří, RČ/IČO: 630913/0938 695903/2762
Parcela: St. 237/3 Z-431/2013-508

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-22230/2012 -15 ze dne 30.11.2012. Právní moc ke dni 22.12.2012.
Z-431/2013-508

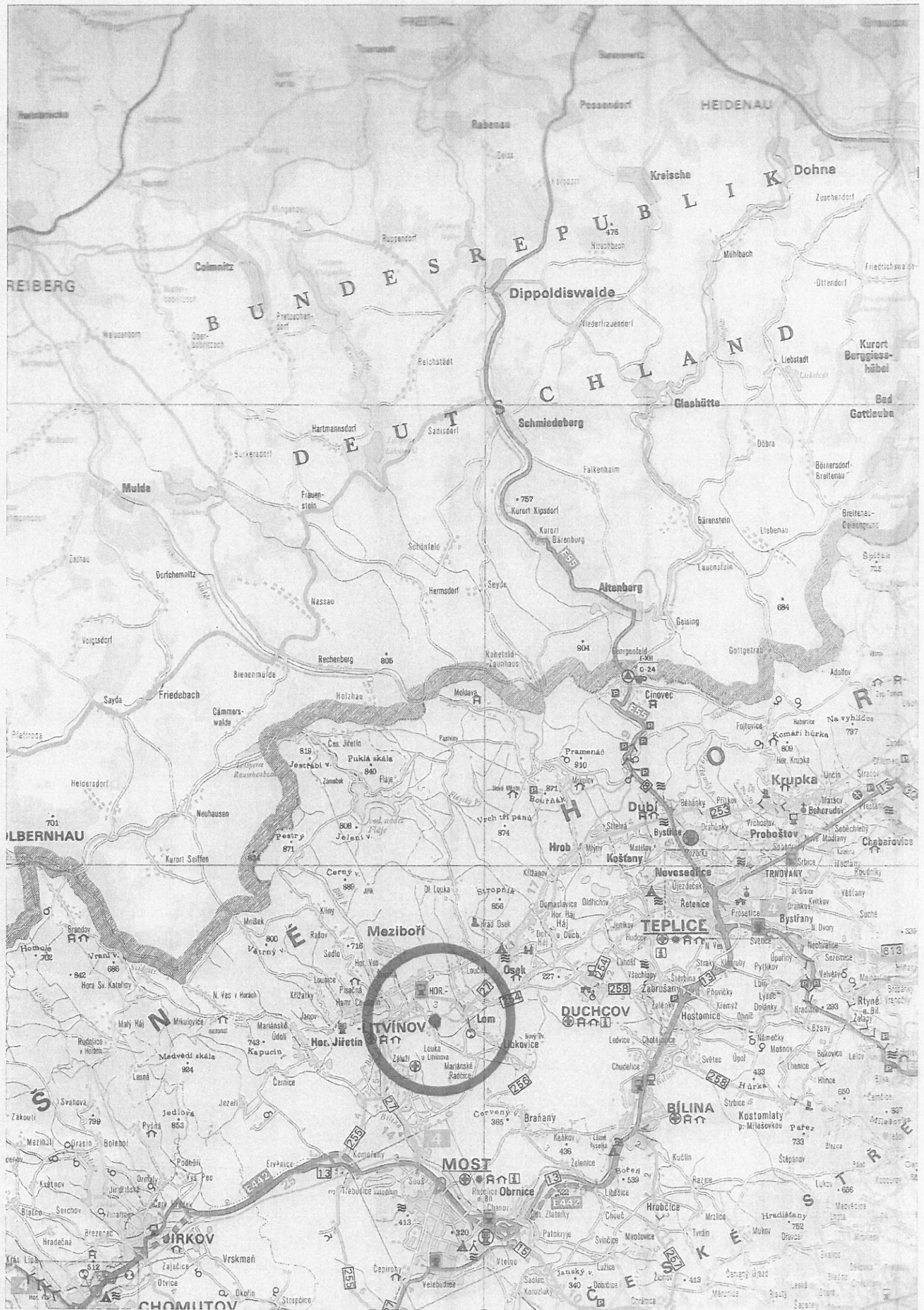
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 82.127,- Kč s příslušenstvím k 1265/10000 spoluvlastnického podílu

CETEM ČR, a.s., Karla Engliše Haslberger Roman a Kohuciková Zita, Ruských zajatců
3208/5, Smíchov, 15000 Praha 5, 178, 43533 Louka u Litvínova, Hornická 217, 43513
RČ/IČO: 25085689 Meziboří, RČ/IČO: 630913/0938 695903/2762
Parcela: St. 237/3 Z-2190/2013-508

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.
strana 1





Obytný dům čp. 178 v k.ú. Louka u Litvínova

Výpočet koeficientu vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

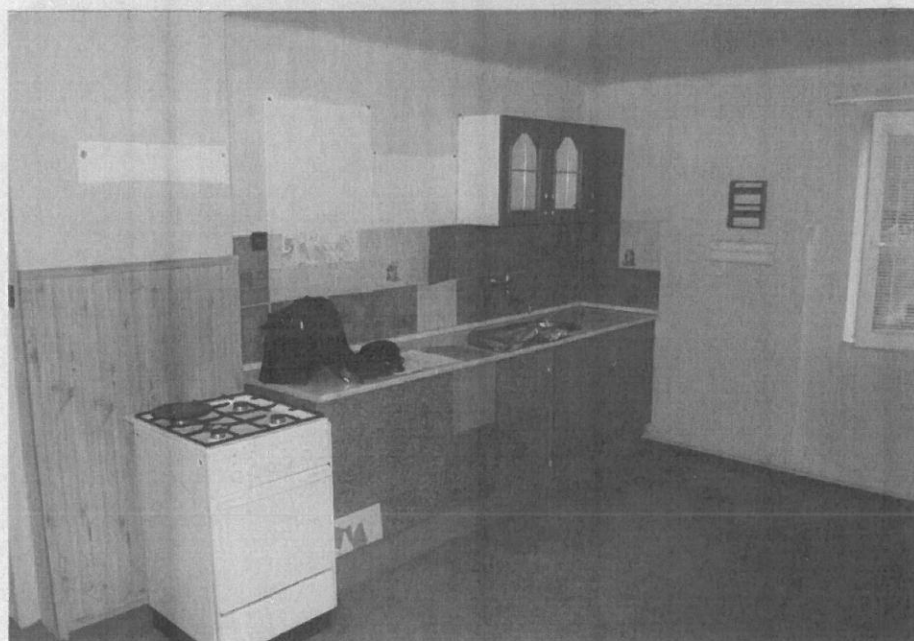
Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100,00	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	P	18,80	100,00	0,46	8,65
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické:	P	2,10	100,00	0,46	0,97
10. Schody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	P	3,10	100,00	0,46	1,43
15. Vytápění:	S	4,70	100,00	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní:	P	1,80	100,00	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,80	100,00	0,46	1,75
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	P	5,60	100,00	0,46	2,58
Součet upravených objemových podílů:					78,04
Hodnota koeficientu vybavení:					0,7804



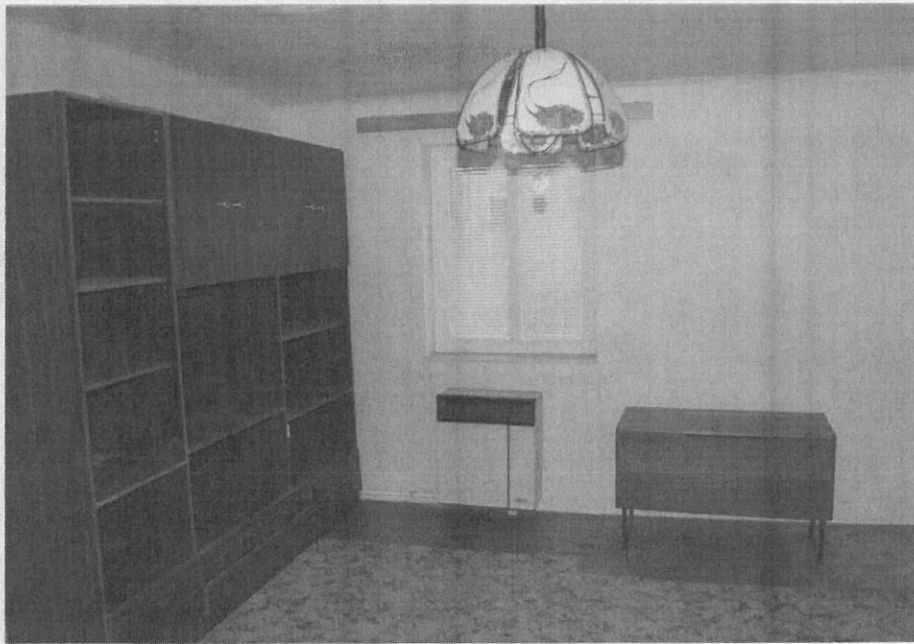
1



2



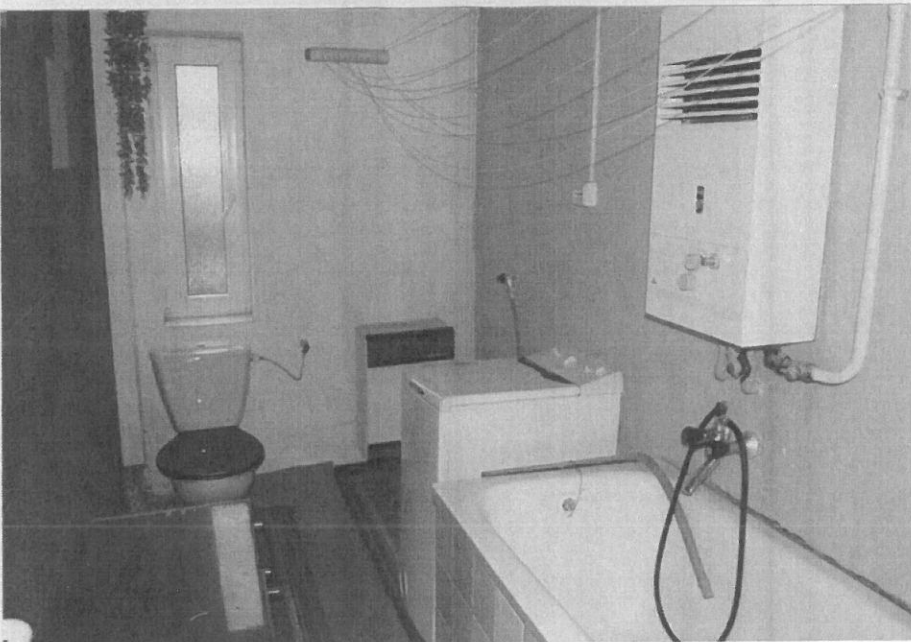
3



4



5



6