

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 3044-3.42/16**

obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 2664/28 obsažené v obytné budově čp. 2663-2666 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 2663-2666 a pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 5131/2, 5132-5134 v k.ú. Most II, okres Most

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s. ,  
insolvenční dlužník Fabiáno Coverini  
Hvězdova 1716/2b  
Praha 4

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení možně dosažitelné obvyklé ceny  
nemovitosti bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 2664/28 včetně podílu na společných částech domu čp. 2663-2666 a pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 5131/2, 5132-5134 v k.ú. Most II, 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 15.5.2016 znalecký posudek vypracoval:**

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

Počet stran: 6 včetně titulního listu . Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 15.5.2016

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

určit obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 2664/28 obsažené v obytné budově čp. 2663-2666 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 2663-2666 a pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 5131/2, 5132-5134 v k.ú. Most II, okres Most

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka v osobním vlastnictví č. 2664/28 obsažená v obytném domě čp. 2663-2666 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu p.č. 2663-2666 a pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 5131/2, 5132-5134 v k.ú. Most II, okres Most
Adresa předmětu ocenění:	Maxe Švabinského 2663-2666 434 01 Most
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Most
Katastrální území:	Most II
Počet obyvatel:	67 089

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.5.2016 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN KÚ Most ze dne 24.7.2015 pro k.ú. Most II LV 11723 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Most II v oblasti oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 2664 a bytové jednotky č. 2664/28 jež byla zpřístupněna insolvenčním správcem
- pořízená fotodokumentace obytného domu a interiéru bytové jednotky
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

- Fabiáno, r.č. 740628/9935 a Eva, r.č. 785712/2779 Coverini

v SJM

### **6. Dokumentace a skutečnost, místopis**

K provedení ocenění bytové jednotky v osobním vlastnictví předložil objednatel posudku jen geodetický podklad. Veškeré dostupné informace o bytové jednotce, podílu na společných částech domu a pozemkových parcelách byly získány prohlídkou obytného domu i bytové jednotky. Bytová jednotka byla zpřístupněna insolvenčním správcem předáním klíčů od bytové jednotky, která není v době ocenění již užívána /viz. foto/. Stáří obytného domu bylo získáno informací od členů SVJ tam bydlících od počátku užívání domů a dle typu obytných domů výstavby sídliště. Jde o obytný dům jako součást sídlištní výstavby stejných obytných domů zděné výstavby sídliště postavené na jižním okraji města jehož hlavní komunikací je tř. Budovatelů, ulice M. Švabinského je na tuto třídu kolmá. Sídliště bylo postaveno v 60. a 70. letech min. století, stáří domu tedy cca 55 let což odpovídá typu výstavby obytného domu. Insolvenční dlužník získal bytovou jednotku č. 2917/10 v roce 2008 na základě kupní smlouvy. Obytný dům se zásadně nachází v původním stavu, v posledním období byla

provedena revitalizace obvodového pláště tj. zateplení vč strukturované omítky včetně soklu, okna plastová, výměna vstupních dveří za dřevěná masivní se zasklením.

Pozemkové parcely zast. plochy jsou plošně jen pod zastavěnými plochami domů a tvoří jeden pozemkový útvar. Obytný dům je složen ze čtyř bytových sekcí čísla popisnými a s pozemkovými parcelami zastavěné plochy tvoří jednotný funkční kompaktní celek jednoho společenství vlastníků jednotek a je ve spolužitnictví majitelů byt. jednotek, tedy i podílu insolvenčního dlužníka. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu i interiéru bytové jednotky- viz. příloha posudku.

Bylo zjištěno, že bytová jednotka č. 2664/28 je obsažena v obytné budově postavené jako řadové vnitřní v souboru čtyř stejných sestav panelových domů mezi stejnými nebo podobnými obytnými domy sídlištní výstavby. Obytný dům je přístupný z chodníku ulice M. Švabinského, která je nedaleko napojena na hlavní třídu Budovatelů. Okolí domu je sídlištní zeleň na pozemku cizího vlastníka. Omezené parkování možné na přilehlých ulicích sídliště.

Obytný dům je podsklepen do půle podlaží /přízemí vyvýšeno/, dále má šest nadzemních podlaží. V podzemním podlaží sklípky a ostatní zázemí a vybavenost a vstup do domu. Další nadzemní podlaží obsahují jen bytové jednotky. Zastřešení domu je plochou střechou, klempířské konstrukce úplné. Okna na domě vyměněná plastová. Venkovní omítky jsou hladké strukturované se zateplením ve vícebarevném provedení včetně soklu, fasády hladké bez lodžií a balkonů. Vstupní dveře do domu dřevěné s prosklením. Po rekonstrukci také osobní výtah. Dům se v interiéru stavebně nachází v původním stavebně technickém stavu - schody dvouramenné betonové s teraccovou úpravou, podesty s keramickou dlažbou, osobní výtah po rekonstrukci v ocelové šachtě se sklem, vstupní dveře do bytu hladké do ocel. zárubní. Byt insolvenčního dlužníka nebyl zásadně rekonstruován až na keramický obklad koupelny. Vybavení bytové jednotky je celkově podstandardní ovlivněno již dlouhodobým nepoužíváním. Ve shledaném stavu není bytová jednotka užitelná v běžném standardu bydlení.

Dům je postaven tradiční zděnou technologií a konstrukcemi, vodorovných konstrukce nespalné rovné, schody jsou dvouramenné nespalné betonové prefabrikované schodnicového typu s teraccovou úpravou, podesty s keramickou dlažbou. Dveře do bytu hladké do ocelových zárubní. V domě běžné vnitřní štukové omítky, ve vstupu keramické dlažby. Dům je plně napojen na inž. sítě. Vytápění domu je ústřední centrální vč. ohrevu TUV. Do vlastnictví společenství vlastníků patří pozemkové parcely zast. plochy na níž jsou obytné domy postaveny. V okolí domu stejné obytné domy a provozní výstavba infrastruktury sídliště.

Bytová jednotka č. 2664/28 je jak již uvedeno umístěna v obytném domě postaveném jako součást hromadné výstavby stejných obytných domů sídlištní výstavby v zastavěné části města na jižním okraji města, pozemek zásadně rovinatý. Základní infrastruktura dostupná v okolí domu /obchody/, ostatní dále v centru města. Bývalé okresní město Most položeno na krušnohorské magistrále mezi Karlovými Vary a Ústím nad Labem, sousedící města Chomutov, Litvínov, Teplice. Město napojeno na okolí i po železnici.

## **B. POSUDEK**

### **1. Celkový popis oceňované nemovité věci**

Bytová jednotka č. 2644/28

Nález:

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 2+1 umístěné ve 3. patře obytného domu. Bytová jednotka není běžně užívána a ve shledaném stavu není ani užívání schopná. Bytová jednotka obsahuje vstupní předsíň s xylolitovou mazaninou, vstupní dveře hladké s obkladovou deskou na vnější straně do ocelových zárubní, vestavěný nábytek demontován. Z chodby přístupný záchod s WC mísou kombi, keramická dlažba, bez obkladu, vstup do instalačního prostoru. Za záchodem koupelna koupelna obsahující plechovou vanu, keramický obklad a dlažba. Sociální vybavení není s bytovým jádrem, přední stěna betonová. Kuchyně s kuch. nábytkem bez dřezu, s digestoří /vybavení kuchyně nemusí být ponecháno jako ostatní nábytek/, sporák plynový vč. trouby, PVC na podlaze. Obývací pokoj a ložnice s dřevěnými vlysy. Vytápění je ústřední dálkové vč. TUV, okna plastová, vnitřní dveře rámové s prosklením do ocel. zárubní. Sklepní koje v PP. Orientace oken - z kuchyně a ložnice na SV, z PO na jihozápad. V době prohlídky jak již uvedeno byt neužíván, předán insolvenčnímu správci. Byt byl zpřístupněn.

Výměra:

Plocha bytové jednotky je dle geodetických podkladů a tedy i prohlášení vlastníka 53,41 m<sup>2</sup> včetně sklepní kóji v I.NP podlaží.

Výpočet:

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

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky v okolní cihelné typové výstavbě o velikosti 2+1 a v rozmezí od 47 - do 55 m<sup>2</sup> podlahové plochy v osobním vlastnictví v cihlové výstavbě sídliště. V dané lokalitě města Most bylo shledáno celkem 13 nabídek prodejů porovnatelných bytových jednotek v ulicích M.G.Dobreva, J.Vrchlického, Fr. Holana, Zd. Štěpánka, tř. Budovatelů, Pionýrů, V. Nezvala, A. Sochora proto se dále se okruh hledání nerozšířil do okolí města. Možno tedy konstatovat, že počet srovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je na úrovni dostatečnosti. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 0,245 mil do 0,700 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

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

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu je 7.980,- Kč/m<sup>2</sup>.

Tato cena se pak upraví směrem dolů o cca 15 % jelikož jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodejů bytových jednotek, které lze po uskutečněním prodeji jen nesnadno zjistit, dále je nutno uvažovat s náklady na provize realitním zprostředkovatelům, administrativní poplatky, právní služby, daně a konečně i smluvní ujednání stran /celostátní sledování rozdílů v cenách v nabídkách a realizovaných cenách bytových jednotek je cca 23%/.

Potom:

7.980,- Kč/m<sup>2</sup> \* /1,0 - 0,15/ =

6.780,- Kč/m<sup>2</sup>.

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky potom bude:

53,41 m<sup>2</sup> \* 6.780,- Kč/m<sup>2</sup> =

362.120,- Kč.

Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomocí aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných bytů /i z fotodokumentace/ jde o byty jejichž vybavenost je na standardní úrovni a bytové jednotky jsou v užitelném stavu. Oceňovaná bytová jednotka těchto parametrů nedosahuje, podstandardní vybavení a celkový stav bytové jednotky je vyjádřen ve výpočtu koeficientu vybavení 0,869/viz. příloha/. Proto bude při konečném posouzení výpočtu obvyklé ceny této bytové jednotky přistoupeno k úpravě ceny z tohoto důvodu.

Potom obvyklá cena bytové jednotky:

362.120,- Kč \* 0,869 =

**314.682,- Kč.**

## **C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ**

Insolvenční dlužník je vlastníkem oceňované bytové jednotky č. 2664/28 a podílu na společných částech domu čp. 2663-2666 a pozemkových parcel p.č. 5131/2, 5132-5134 v k.ú. Most II dosud v SJM. Proto nebude obvyklá cena bytové jednotky z tohoto důvodu optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

## **D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH**

Po prostudování všech informací a podkladů o bytové jednotce č. 2664/28 je možno konstatovat, že na bytovou jednotku č. 2664/28 včetně podílu na obytném domě čp. 2663-2666 a pozemkových parcelách p.č. 5131/2, 5132-5134 v k.ú. Most II, okres Most je mimo toto insolvenční řízení uvaleno další zástavní smluvní pro finanční instituci. Na bytovou jednotku je dále uvaleno věcné břemeno užívání měříče tepla v obytném domě čp. 2665. Znalec tuto situaci posoudil tak, že tato závada a ani tento typ zřízeného věcného břemene nemají vliv na určení obvyklé ceny bytové jednotky, věcné břemeno žádným způsobem neovlivňuje její užívání. Bytová jednotka není v době ocenění užívána k bydlení.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možně dosažitelná obvyklá cena nemovitosti bytové jednotky č. 2664/28 obsažená v obytné budově čp. 2663-2666 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. 5131/2, 5132-5134 a podílu o velikosti 5341/395820 na společných částech domu čp. 2663-2666 a pozemkových parcelách zastavěné plochy p.č. 5131/2, 5132-5134 v k.ú. Most II, okres Most byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

**315.000,- Kč.**

tj. slovy: třistapatnáctisíc korun českých

## Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Most pro k.ú. Most II na LV 11723 ze dne 24.7.2015
- informační mapa položení města Most s vyznačením lokality umístění bytové jednotky /obytného domu/
- kopie katastrální mapy k.ú. Most II v lokalitě obytného domu čp. 2663-2666 v M 1:1000
- výpočet koeficientu vybavení byt. jednotky č. 2664/28
- fotodokumentace

## Popis fotodokumentace

- 1/ obytný dům čp. 2664 ze vstupní strany
- 2/ -,- ze zadní strany
- 3/ byt. č. 2664/28 - kuchyně
- 4/ -,- - obývací pokoj
- 5/ -,- - ložnice
- 6/ -,- - koupelna
- 7/ -,- - záchod

V Praze dne 15.5.2016

Vypracoval:



Vladimír Pauer  
U nových domů III 1/533  
140 00 Praha 4

### ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze dle rozhodnutí z 8. 6. 83 pod č. j. 969/83 Spr. pro obor ekonomika - ceny a odhady nemovitosti. Znalecký posudek jsem zapsal do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 3064 - J.42/16. Znalečné o náhrady účtuji dle přiložené likvidace.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2015 15:15:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolveční řízení, č.j.: KSUL74INS5697/2015 pro Administraci insolvencí CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

kat.území: 699594 Most II

List vlastnictví: 11723

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Coverini Fabiano a Coverini Eva, Osiková 3245, 41501 Teplice	740628/9935 785712/2779	
JM = společné jméno manželů		

## Nemovitosti

### ednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2664/28	byt		byt.z.	5341/395820

### Vymezeno v:

Budova Most, č.p. 2663, 2664, 2665, 2666, byt.dům, LV 5217  
 na parcele 5131/2, LV 5217  
 5132, LV 5217  
 5133, LV 5217  
 5134, LV 5217

Parcela	5131/2	zastavěná plocha a nádvoří	280m <sup>2</sup>
	5132	zastavěná plocha a nádvoří	274m <sup>2</sup>
	5133	zastavěná plocha a nádvoří	273m <sup>2</sup>
	5134	zastavěná plocha a nádvoří	291m <sup>2</sup>

### 1 Jiná práva - Bez zápisu

#### Omezení vlastnického práva

Typ vztahu  
 Oprávnění pro Povinnost k

#### ○ Zástavní právo smluvní

pro Oberbank AG se sídlem Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakouská republika ve výši 1.640.000,-Kč s příslušenstvím

Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2011.

V-2965/2011-508

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### ○ Věcné břemeno užívání

měříče tepla v čp.2665 ze dne 6.4.1999, právní účinky vkladu ke dni 1.6.1999

Statutární město Most, Radniční 1/2, 43401 Most, RČ/IČO: 00266094

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 1893/1999.

POLVZ:1836/1999 Z-9001836/1999-508

#### ○ Zahájení exekuce

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.07.2015 15:15:02

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567027 Most

Kat. území: 699594 Most II

List vlastnictví: 11723

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Coverini Fabiano, Osiková 3245, 41501 Teplice,  
RČ/IČO: 740628/9935

Z-1222/2015-509

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-316/2015 -58 ze dne  
25.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2015. Zápis proveden dne 03.03.2015;  
uloženo na prac. Teplice

Z-1222/2015-509

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

Coverini Eva, Osiková 3245, 41501 Teplice, RČ/IČO:  
785712/2779

Z-3245/2015-508

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ústí nad Labem KSUL44INS-  
16422/2015 -A-8 ze dne 07.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2015. Zápis  
proveden dne 09.07.2015; uloženo na prac. Most

Z-3245/2015-508

Jiné zápis - Bez zápisu

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 26.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2008.

V-939/2008-508

Pro: Coverini Fabiano a Coverini Eva, Osiková 3245, 41501 Teplice RČ/IČO: 740628/9935  
785712/2779

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

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  
prostоры.

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

Vyhodobil:

eský úřad zeměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno: 24.07.2015 15:22:32





## Bytová jednotka č. 2664/28 v k.ú. Most II

### 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	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	5,70	100,00	0,46	2,62
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	60,00	0,00	0,00
	S	1,30	40,00	1,00	0,52
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	N	5,30	100,00	1,54	8,16
14. Povrchy podlah:	P	3,00	30,00	0,46	0,41
	S	3,00	70,00	1,00	2,10
15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	P	3,20	100,00	0,46	1,47
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	P	1,90	100,00	0,46	0,87
23. Vnitřní hygienické vybavení:	P	3,90	100,00	0,46	1,79
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	P	5,70	100,00	0,46	2,62
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	C	3,70	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					86,86
Hodnota koeficientu vybavení :					0,8686



1



2



3



