

Znalecký posudek odhad obvyklé ceny nemovité věci číslo 3980-98/2018

Odhadce: Ing. Petr Bicenc Koldům 1581/312 1581, 436 01 Litvínov, 603748486, pbicenc@volny.cz
Datum objednání: Datum místního šetření: 03.09.2018
Místní šetření proběhlo za účasti: majitele pana Kuchařského
Datum převzetí kompletních podkladů: 03.09.2018
Vlastník jednotky: Zdeněk Kuchařský, Vinohradská 970, 43601 Litvínov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Zdeněk Kuchařský, Vinohradská 970, 43601 Litvínov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Klient: saluka v.o.s., Masarykovo náměstí 1484, 530 02 Pardubice, 734243234, kramarik@saluka.cz



Základní údaje

Název nemovité věci: Bytová jednotka 970/35 v k.ú. Horní Litvínov
Adresa nemovité věci: Vinohradská 970, 43601 Litvínov - Horní Litvínov
Předmět ocenění: Bytová jednotka - byt, číslo jednotky 970/35 v budově č.p. 968,969,970 na pozemku p.č. 96/1, 96/2, 96/3 včetně spoluvlastnického podílu 5507/214157 na společných částech domu včetně pozemků p.č. 96/1, 96/2, 96/3 v k.ú. Horní Litvínov.
Účel ocenění: Podklad pro insolvenční řízení

Katastrální údaje

Kraj:	Ústecký	Okres:	Most
Obec:	Litvínov	Katastrální území:	Horní Litvínov
Ulice:	Vinohradská	Číslo popisné	968,969,970
List vlastnictví č.:	5678, 5358	Parcelní čísla pozemků:	96/1, 96/2, 96/3
Číslo jednotky:	970/35	Spoluvlastnický podíl:	5 507 / 214 157

ÚČEL OCENĚNÍ: Podklad pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)

Rizika

- + Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- + Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- + Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- + Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1
- + Bez reálných břemen a služebností
- Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
- Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.
- + Nemovitá věc není pronajímána
- + Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn přes pozemky p.č. 100/1

Současný stav

Budoucí stav

OBVYKLÁ CENA

450 000 Kč

JEDNOTKOVÁ CENA

8 171 Kč/m²

0 Kč/m²

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 10

Vytvořeno programem NEMExpress verze 2.1.41

V Litvínově, dne 11.09.2018



Otisk razítka

Petr Bicenc
Ing. Petr Bicenc

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Nemovitost se nachází ve východní širším centru města Litvínov, ve Vinohradské ulici. Oceňovaná nemovitost je přístupná po zpevněné komunikaci. Dům, ve kterém se bytová jednotka nachází je řadový krajní o třech vchodech s čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím. Vstup do domu je z severní a jižní strany. Pozemek je zastavěný hlavní budovou. Obytný dům je napojený na přípojku vody z veřejného řádu, kanalizace do veřejného řádu, elektřiny a dálkovod ÚT A TUV. Ve městě Litvínov je veškerá občanská vybavenost (pošta, škola, školka, obchod, restaurace, lékař, ...) a dobrá dopravní obslužnost zajišťována zejména MHD. Pracovní příležitosti jsou v místě, okolních průmyslových podnicích, či v nedalekém Mostě. Poměrně klidná lokalita bytových domů vhodná pro nerušené bydlení.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - bytové domy zděné		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
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	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Předmětný objekt - bytová jednotka o dispozici 2+1 se nachází ve 4.NP, naproti schodišti, v řadovém bytovém domě o třech vchodech. Bytová jednotka obsahuje kuchyň, obývací pokoj, ložnici, WC, koupelna, chodba a 2xsklep, který se nachází v 1.PP. Dům je zděný klasickou technologií s plochou střechou.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	neudržovaná k částečné rekonstrukci
Energetický průkaz stavby:	Kategorie D
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 4
Počet bytových/nebytových jednotek:	36 / 0

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 100/1		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
100/1	Ostatní plocha - manipulační	Město Litvínov

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitost není pronajímána

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika nebyla zjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Rizika nebyla zjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní, zákaz zcizení a rozhodnutí o úpadku(viz příloha) nemají vliv na ocenění. Ostatní reálná břemena nebyla zjištěna.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

Rizika nebyla zjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ					
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0425 Most		
Obec:	567256 Litvínov	Katastrální území:	686042 Horní Litvínov		
Ulice:	Vinohradská	č.o.:			
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: ██████████	Zdeněk Kuchařský	Vinohradská 970, 43601 Litvínov	1 / 1	
Stavby na LV 5358			stavba je součástí pozemku		
část obce	Horní Litvínov	Bytový dům	č.p. 968,969,970	na pozemku p.č. 96/1, 96/2, 96/3	NE
Jednotky na LV 5678					
Horní Litvínov, č.p. 1095, LV 7102		Číslo jednotky: 970/35	Spoluvlastnický podíl: 5 507 / 214 157	Byt	
Pozemky na LV 5358					
96/1	Pozemková parcela	Parcela KN	216 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
96/2	Pozemková parcela	Parcela KN	215 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
96/3	Pozemková parcela	Parcela KN	203 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Předmětný objekt - bytová jednotka o dispozici 2+1 se nachází ve 4.NP, naproti schodišti, v řadovém bytovém domě o třech vchodech. Bytová jednotka obsahuje chodbu, kuchyň, obývací pokoj, ložnici, WC, koupelnu a sklepní kóji, která se nachází v 1.PP.

Základy jsou standardní betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná tl. 45 cm. Stropy jsou rovné omítnuté. Střecha je rovná s asfaltovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. Fasádní omítky jsou bílé. Vnější obklady chybí. Vnitřní keramické obklady chybí. Schody jsou betonové s teracem. Dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené do původních ocelových zárubní. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy v obytných místnostech jsou vlysové a plovoucí. V ostatních

místnostech jsou podlahy z PVC. Vytápění je lokální plynovými kamny jen v jedné místnosti, ohřev vody je plynovou karmou v kuchyni. Elektrorozvody jsou jen světelného proudu. V objektu jsou provedeny rozvody studené i teplé vody. Rozvody kanalizace jsou svedeny ze všech zařizovacích předmětů. K vybavení kuchyně patří kombinovaný plyn. sporák, digestoř a dřez. K vnitřnímu vybavení patří smaltovaná vana, umyvadlo a splachovací záchod. Z Ostatního vybavení je osazeny vestavěné skříně(v chodbě a kuchyni) a hydranty na chodbách.

K objektu nebyla předložena správní ani projektová dokumentace. Objekt byl postaven přibližně v roce 1952. V roce 2007 byla na domě provedena částečná rekonstrukce(vchodové dveře a klempířské konstrukce, výměna oken, vnitřní rozvody vody, výměna střešní krytiny). Na obvodových stěnách jsou patrné trhliny, které jsou zatřené omítkou. Objekt se nachází ve fázi před zateplením fasády, které by dle informací vlastníka měla být provedeno do půl roku. Byt samotný je převážně v původní stavu. V letošním roce byla položena plovoucí podlaha v ložnici a chodbě. Byt se nachází v průměrném stavu. Některé prvky krátkodobé životnosti jsou před výměnou. Ke stavbě nebyla k dispozici PENB podle vyhlášky č. 148/2007 Sb. Podle dostupných informací a vzhledem k provedené stavební technologii, způsobu vytápění, typu a stavu oken se domnívám, že objekt může být zařazen do třídy D - nevyhovující.

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
Celkem	Byt	55,07 m ²	1,00	55,07 m ²
Celková podlahová plocha		55,07 m²		55,07 m²

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované
Svislé konstrukce	zděné tl. 45cm
Stropy	rovné omítnuté
Krov, střecha	Plochá
Krytiny střech	Asfaltové
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	Vápenné
Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky
Vnitřní obklady keramické	Chybí
Schody	betonové s povrchem terasa
Dveře	dřevěné plné a částečně prosklené do původních ocelových zárubní, plastové na balkon a lodžii
Vrata	Chybí
Okna	plastová s izolačním dvojsklem
Povrchy podlah	vlysové a plovoucí
Vytápění	lokální plynová kamna
Elektroinstalace	Světelná
Bleskosvod	Bleskosvod
Vnitřní vodovod	teplá i studená voda
Vnitřní kanalizace	ze všech zařizovacích předmětů
Vnitřní plynovod	zemní plyn
Ohřev teplé vody	Karma
Vybavení kuchyní	dřez, kombinovaný plyn. sporák, digestoř
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, smaltovaná vana
Výtahy	Chybí
Ostatní	vestavěné skříně, hydrant
Instalační pref. jádra	umakartové jádro

Podlahová plocha	[m ²]	55
Započítatelná plocha	[m ²]	55,07
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	18 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	991 260
Stáří	roků	64
Další životnost	roků	36
Opotřebení	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	396 504

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č.96/1, p.č.96/2 a p.č.96/3 se nacházejí ve východním širším centru města. Pozemky jsou zastavěné hlavními budovami. Pozemek je napojený na napojený na přípojku vody z veřejného řádu, kanalizace do veřejného řádu, plynu, elektřiny a dálkovod ÚT A TUV. Přístup je po zpevněné komunikaci p.č. 100/1, která je ve vlastnictví . Tvar pozemků je patrný ze snímku z katastrální mapy, který je součástí příloh.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

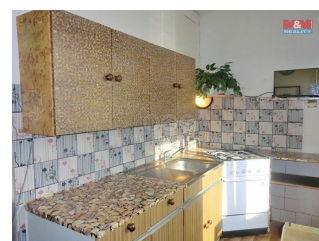
Cena pozemku byla stanovena na základě průzkumu trhu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	96/1	216	800	5 509 / 214 157	4 445
zastavěná plocha a nádvoří	96/2	215	800	5 509 / 214 157	4 425
zastavěná plocha a nádvoří	96/3	203	800	5 509 / 214 157	4 178
Celková výměra pozemků:		634		Hodnota pozemků celkem:	13 048

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro srovnání byly vybrány převážně byty v cihlových bytových domech po částečné rekonstrukci či původním stavu ve stejné lokalitě. V porovnání vycházíme vzhledem k dostatku informací o uskutečněných prodejkách z vlastní databáze a částečně z nabídky inzerce obdobných nemovitostí. Redukovaná jednotková cena leží v rozmezí 7 830 - 8 870 Kč/m² pro užitnou plochu. Pro stanovení jednotkové ceny byla určena hodnota mírně pod průměrem intervalu upravených jednotkových cen tj. 8 170 Kč/m² bytové započitatelné plochy. Důvodem je umístění v 4.NP v domě bez výtahu a omezené parkovací možnosti u domu.

Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Oceňovaná jednotka							
Byt č. 970/35 v k.ú. Horní litvínov zděná s plochou střechou						Litvínov, ulice Vinohradská	
Srovnávané jednotky							
Byt 2+1 Byt 2+1 ve spolupodílovém vlastnictví, nacházející se ve druhém patře cihlového domu v klidné lokalitě města Litvínova. Byt se skládá z chodby, kuchyně s kuchyňskou linkou a sporákem, koupelny s vanou, WC a dvou slunných pokojů z nichž k jednomu náleží balkón. Na podlahách jsou položeny koberce a v kuchyni korková krytina. Celý byt je v původním, ale udržovaném stavu vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. S financováním rádi poradíme. Pro více informací volejte makléře. Hodnocení: Zdroj ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost - stejná - koeficient 1,00; Lokalita - sousední - koeficient 1,00; Typ stavby - stejná - koeficient 1,00; Stav bytu - původní - koeficient 1,00; Vybavení - podobné - koeficient 1,00; Komora/Sklep - ano - koeficient 1,00; Parkovací možnost - omezené - koeficient 1,00; Typ vlastnictví - podílové spoluvlastnictví - koeficient 0,90; Patro - výhodnější - koeficient 0,95; Zdůvodnění koeficientu K _c : Zdroj ceny - nabídka RK 0,9; Velikost - stejná 1; Lokalita - sousední 1; Typ stavby - stejná 1; Stav bytu - původní 1; Vybavení - podobné 1; Komora/Sklep - ano 1; Parkovací možnost - omezené 1; Typ vlastnictví - podílové spoluvlastnictví 0,9; Patro - výhodnější 0,95;						ulice Studentská, Litvínov - Horní Litvínov	
zděná s plochou střechou	52,00	4.NP	2+1	599 000	11 519	0,77	8 870



Zdůvodnění koeficientu K_c: Zdroj ceny - nabídka RK 0,9; Velikost - stejná 1; Lokalita - sousední 1; Typ stavby - stejný 1; Stav bytu - po částečné rekonstrukci 0,95; Vybavení - podobné 1; Komora/Sklep - ano 1; Parkovací možnost - omezené 1; Typ vlastnictví - podílové spoluvlastnictví 1,1; Patro - podobné 1;

zděná s plochou střechou	52,00	podobné	2+1	439 000	8 442	0,94	7 935
-----------------------------	-------	---------	-----	---------	-------	------	-------

Byt 2+1/B

ulice Vinohradská, Litvínov - část obce Horní Litvínov

Exkluzivní nabídka prostorného bytu v OV s dispozicí 2+1 s balkonem na jih. Před deseti lety byl byt zrekonstruován: koupelna ve světlých obkladech, umývadlová skříňka v bílém lesku, rozvody vody, elektřiny v mědi, nové jističe, plynový kotel s rozvody do deskových radiátorů v mědi, plastová okna. Původní dispozice bytu byla upravena v části chodby, kdy byl zastavěn průchod do kuchyně a tím vznikla menší praktická šatna. Kuchyně je spojena s obývacím pokojem a díky otevřenému prostoru působí pokoj velmi prostorně, vzdušně. Klasická kuchyňská linka podélného tvaru s plynovými volně stojícími kamny, plynový kotel zajišťující teplo i ohřev teplé vody. Podlahy v pokojích s původními parketami jsou pokryty novými kvalitními koberci béžové barvy. V kuchyni a na chodbě leží plovoucí podlahy v designu dubu. V bytě je nová výmalba. Letos se bude na domě dělat nová fasáda a dům bude zateplen. K bytu patří i dva sklepy. V blízkosti domu veškerá občanská vybavenost, supermarkety, MHD.



Hodnocení: Zdroj ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost - stejná - koeficient 1,00; Lokalita - stejná - koeficient 1,00; Typ stavby - stejná - koeficient 1,00; Stav bytu - po rekonstrukci - koeficient 0,90; Vybavení - lepší - koeficient 0,95; Komora/Sklep - ano - koeficient 1,00; Parkovací možnost - omezené - koeficient 1,00; Typ vlastnictví - osobní - koeficient 1,00; Patro - podobné - koeficient 1,00;

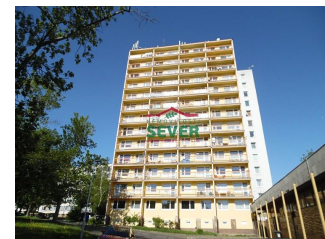
Zdůvodnění koeficientu K_c: Zdroj ceny - nabídka RK 0,9; Velikost - stejná 1; Lokalita - stejná 1; Typ stavby - stejná 1; Stav bytu - po rekonstrukci 0,9; Vybavení - lepší 0,95; Komora/Sklep - ano 1; Parkovací možnost - omezené 1; Typ vlastnictví - osobní 1; Patro - podobné 1;

zděná s plochou střechou	54,00	neuvedené	2+1	549 000	10 167	0,77	7 829
-----------------------------	-------	-----------	-----	---------	--------	------	-------

Byt 2+1/L

ulice Valdštejská, Litvínov - Horní Litvínov

Byt 2+1 s lodžii situovaný v klidné části Litvínova ulice Valdštejská. Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve 3. patře věžového domu se dvěma výtazy, prošel částečnou úpravou, bytové jádro se sprchovým koutem je obložené keramickými obklady a keramickou dlažbou, novější kuchyňská linka, vhodný ihned k bydlení. Součástí bytu je prostorná lodžie s krásným výhledem na Litvínov a sklep v suterénu domu. Dům, ve kterém se byt nachází, prošel revitalizací, nová plastová okna, zateplení, nová fasáda. V blízkosti domu najdeme veškerou občanskou vybavenost jako jsou obchody, autobusová zastávka, restaurace, pošta a další. Byt je volný ihned.



Hodnocení: Zdroj ceny - nabídka RK - koeficient 0,90; Velikost - částečně menší - koeficient 1,05; Lokalita - sousední méně atraktivní - koeficient 1,05; Typ stavby - panelová zateplená - koeficient 1,00; Stav bytu - po částečné rekonstrukci - koeficient 1,00; Vybavení - podobné - koeficient 1,00; Komora/Sklep - ne - koeficient 1,00; Parkovací možnost - omezené - koeficient 1,00; Typ vlastnictví - osobní - koeficient 1,00; Patro - výhodnější - koeficient 0,95;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Zdroj ceny - nabídka RK 0,9; Velikost - částečně menší 1,05; Lokalita - sousední méně atraktivní 1,05; Typ stavby - panelová zateplená 1; Stav bytu - po částečné rekonstrukci 1; Vybavení - podobné 1; Komora/Sklep - ne 1; Parkovací možnost - omezené 1; Typ vlastnictví - osobní 1; Patro - výhodnější 0,95;

panelová s plochou střechou	49,00	4.NP	2+1/L	425 000	8 673	0,94	8 153
--------------------------------	-------	------	-------	---------	-------	------	-------

Variační koeficient před úpravami:	12,80 %	Variační koeficient po úpravách:	4,95 %
Započitatelná plocha:	55,07 m ²		
Minimální jednotková cena:	7 829 Kč/m ²	Minimální cena:	431 143 Kč
Průměrná jednotková cena:	8 197 Kč/m ²	Průměrná cena:	451 409 Kč

Maximální jednotková cena:	8 870 Kč/m ²	Maximální cena:	488 471 Kč
Stanovená jednotková cena:	8 171 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	450 000 Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení obvyklé ceny posuzovaných nemovitých věcí

Pro srovnání byly vybrány převážně byty cihlových či panelových bytových domech po částečné rekonstrukci nebo v původním stavu ve stejné či sousední lokalitě. Nemovitost se nachází ve východním širším centru města. V místě je kompletní občanská vybavenost (obchody, školy, školky, pošta, divadla, hokejový a fotbalový stadion,) v docházkové vzdálenosti či dobře dostupná městskou hromadnou dopravou. Pracovní příležitosti jsou v samotném místě nebo v nedalekém Mostě a okolních průmyslových podnicích. Výhodou může být velmi dobrý stav bytu po celkové rekonstrukci či celková občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti. Za částečnou nevýhodu lze omezené parkovací možnosti. Město Litvínov je bránou do Krušných hor, které nabízí v zimě možnost lyžování v horských střediscích Klíny a Český Jiřetín, v létě řadu stezek pro pěší i cyklisty. Naproti domu se nachází sportovní hala Tenba a plavecký bazén.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	450 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	409 552 Kč	0 Kč
Obvyklá cena	450 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	13 048 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

kompletní infrastruktura v docházkové vzdálenosti
pracovní příležitosti v místě a okolních průmyslových podnicích
dobrá docházková vzdálenost do centra

Slabé stránky nemovité věci

omezené parkovací možnosti
umístění v 4.NP v domě bez výtahu
chybějící balkon nebo lodžie
převážně původní stav bytu
problémové skupiny osob v okolí

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Obvyklá cena:	450 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Z toho obvyklá cena předzahrádek:	0Kč
Upravená obvyklá cena:	450 000Kč
Započitatelná plocha:	55,07m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:	8 171Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o úpadku	4

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 27.9.1996 Spr.4741 pro obor E k o n o m i k a, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký posudek je zapsán pod poř. č.3980-98/2018 znal. deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2017 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: - pro Saluka, v.o.s.

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 686042 Horní Litvínov

List vlastnictví: 5678

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kuchařský Zdeněk, Vinohradská 970, Horní Litvínov, 43601 Litvínov		

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
970/35	byt		byt.z.	5509/214157
Vymezeno v:				
Budova	Horní Litvínov, č.p. 968, 969, 970, byt.dům, LV 5358 na parcele			
		96/1, LV 5358		
		96/2, LV 5358		
		96/3, LV 5358		
Parcela	96/1	zastavěná plocha a nádvoří		216m2
	96/2	zastavěná plocha a nádvoří		215m2
	96/3	zastavěná plocha a nádvoří		203m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zákaz zcizení nebo zatížení

zákaz zcizení po dobu trvání zástavního práva

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 970/35
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782

V-294/2014-508

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne
22.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2014. Zápis proveden dne 21.02.2014.

V-294/2014-508

Pořadí k 22.01.2014 16:20

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- veškerých peněžitých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných pohledávek
do celkové výše 235.000,- Kč s příslušenstvím
- pohledávek na zaplacení cen, smluvních pokut, náhrad škod či vydání bezdůvodného
obohacení do celkové výše 470.000,- Kč, vzniklých do 31.7.2039

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Jednotka: 970/35
1929/62, Krč, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 45244782

Z-1031/2015-508

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne
22.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.01.2014. Zápis proveden dne 21.02.2014.

V-294/2014-508

Pořadí k 22.01.2014 16:20

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2017 09:15:02

Okres: CZ0425 Most Obec: 567256 Litvínov
Kat.území: 686042 Horní Litvínov List vlastnictví: 5678
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

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

Kuchařský Zdeněk, Vinohradská 970, Horní Litvínov,
43601 Litvínov, RČ/IČO: [REDACTED]

Z-2815/2017-508

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud Ústí nad Labem KSUL 44-
INS14689/2017 -A-10 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.07.2017.
Zápis proveden dne 24.07.2017; uloženo na prac. Most

Z-2815/2017-508

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 03.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2014. Zápis proveden dne 25.02.2014.

V-512/2014-508

Pro: Kuchařský Zdeněk, Vinohradská 970, Horní Litvínov, 43601
Litvínov

RČ/IČO: [REDACTED]

F 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 prostory.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

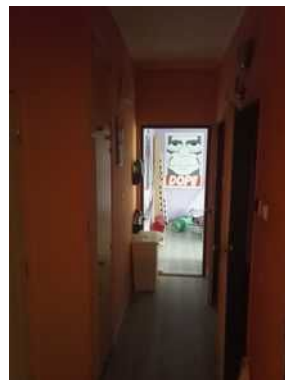
Vyhotoveno: 05.09.2017 09:27:28

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.
strana 2

Fotodokumentace nemovitosti



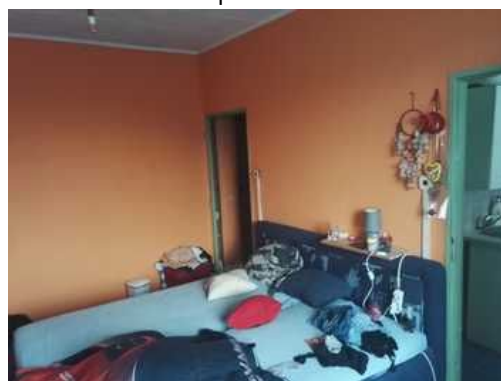
Pohled



předsíň



Pokoj



obývací pokoj



Kuchyně



koupelna



Záchod



kuchyně

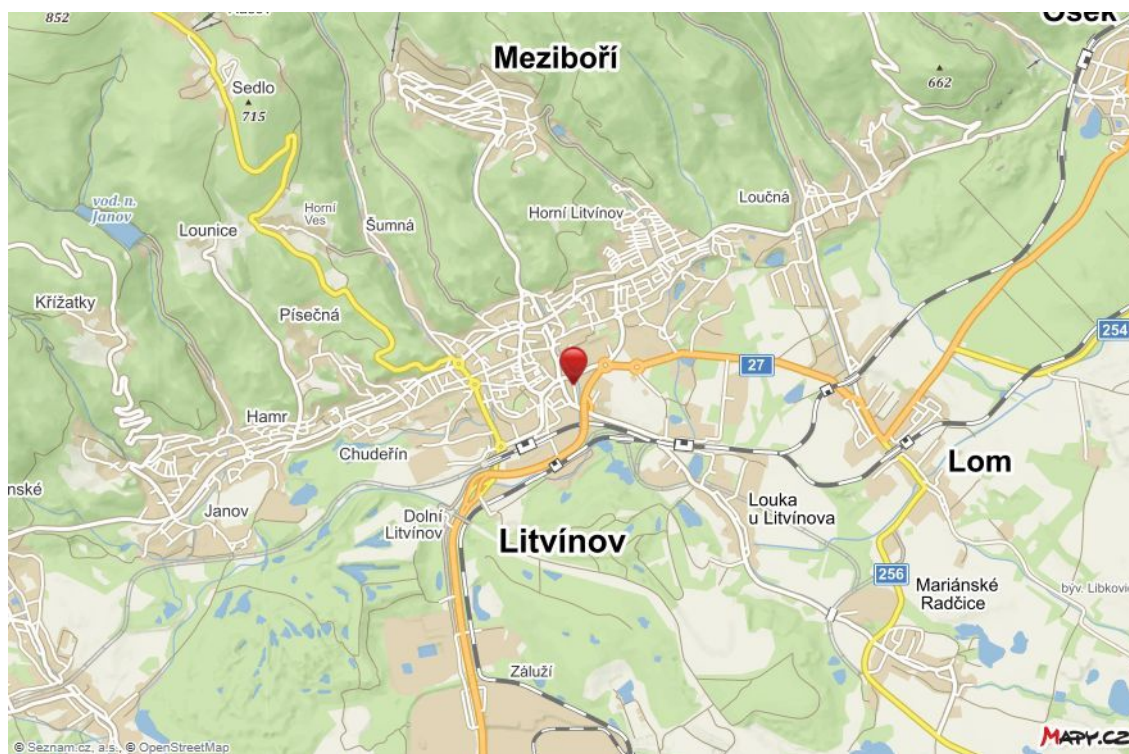
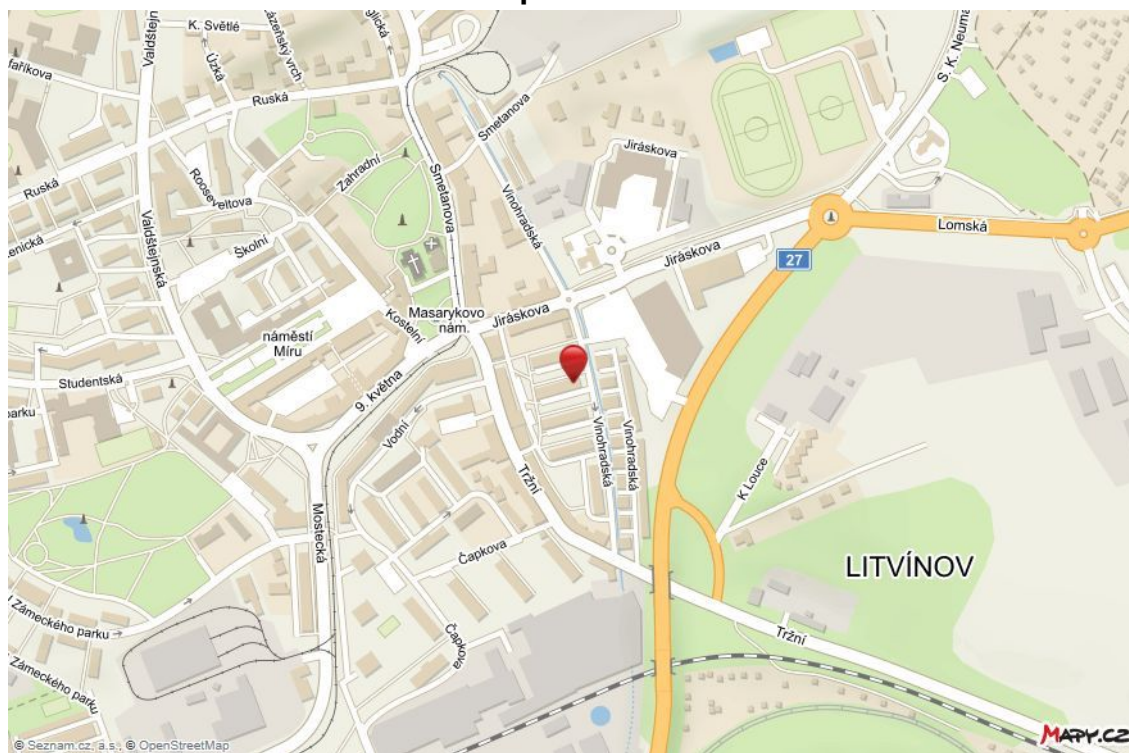
Snímek katastrální mapy



Ortofoto mapa



Mapa oblasti



Usnesení o úpadku

KSUL 44 INS 14689/2017-A-10

U s n e s e n í

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl samosoudcem JUDr. Petrou Švamberskou v insolvenční věci dlužníka Zdeňka Kuchařského, [REDACTED] bytem Vinohradská 970, 436 01 Litvínov, o insolvenčním návrhu dlužníka

t a k t o :

- I. **Z j i š ť u j e s e** úpadek dlužníka Zdeňka Kuchařského, [REDACTED] bytem Vinohradská 970, 436 01 Litvínov.
- II. Soud **p o v o l u j e** řešení úpadku oddlužením.
- III. Insolvenčním správcem **s e u s t a n o v u j e** saluka v.o.s., IČ 25995243, se sídlem Masarykovo nám. 1484, 530 02 Pardubice, provozovna nám. Tržní 876, 460 01 Liberec I – Staré Město.
- IV. Věřitelé dlužníka, kteří dosud nepřihlásili své pohledávky, **s e v y z ý v a j í**, aby tak učinili ve lhůtě 30-ti dnů ode dne rozhodnutí o úpadku; přihlášky a jejich přílohy se podávají dvojmo u Krajského soudu v Ústí nad Labem pouze na předepsaném formuláři, který je zveřejněn na internetových stránkách Ministerstva spravedlnosti (www.justice.cz) nebo na stránkách insolvenčního rejstříku <http://isir.justice.cz/>, a to včetně pokynů pro jeho vyplnění spolu se vzorově vyplněným formulářem. K přihláškám, které budou podány později, insolvenční soud nebude přihlížet - takto uplatněné pohledávky se v insolvenčním řízení neuspokojují. Platí, že věřitel, jehož pohledávka se dlužníkem pochází z dlužnickovy podnikatelské činnosti, souhlasí s řešením úpadku oddlužením, pokud nejpozději spolu s přihláškou své pohledávky výslovně nesdělí, že s řešením úpadku oddlužením nesouhlasí a toto své stanovisko odůvodní.
- V. Věřitelé dlužníka **s e v y z ý v a j í**, aby insolvenčnímu správci neprodleně sdělili, jaká zajišťovací práva uplatní na dlužnickových věcech, právech, pohledávkách nebo jiných majetkových hodnotách; nestane-li se tak, mohou věřitelé odpovídat za škodu nebo jinou újmu vzniklou tím, že do majetkové podstaty nebude včas sepsán majetek dlužníka sloužící k zajištění, nebo tím, že nebudou včas zjištěna zajišťovací práva; to neplatí, jsou-li tato zajišťovací práva zřejmá z veřejného seznamu.
- VI. Věřitelé dlužníka **s e v y z ý v a j í**, aby v případě zájmu o výkon funkce ve věřitelském orgánu, sdělili tuto skutečnost insolvenčnímu soudu.

Usnesení o úpadku

pokračování

2

- VII. Nezajištění věřitelé dlužníka **s e v y z ý v a j í**, aby soudu ve lhůtě 7 dnů od zveřejnění zprávy pro oddlužení v insolvenčním rejstříku navrhli konání schůze věřitelů podle § 399 odst. 1 nebo aby v této lhůtě hlasovali podle § 400 insolvenčního zákona. Jinak rozhodne o způsobu oddlužení insolvenční soud. Obdobně to platí pro hlasování věřitelů o tom, zda doporučují vyhovět žádosti dlužníka o stanovení jiné výše měsíčních splátek při oddlužení plněním splátkového kalendáře.
- VIII. Soud **u k l á d á** insolvenčnímu správci, aby do 30 dnů po uplynutí lhůty k přihlášení pohledávek podal insolvenčnímu soudu zprávu o přezkumu, zprávu pro oddlužení a předložil soupis majetkové podstaty.
- IX. Soud **u k l á d á** dlužníku, aby insolvenčnímu správci za výkon jeho činnosti platil zálohy na odměnu a na náhradu hotových výdajů ve výši 900 Kč s připočtením DPH, je-li správce jejím plátcem, a to za každý započatý kalendářní měsíc ode dne vydání tohoto rozhodnutí do doby, než nastanou účinky schválení oddlužení nebo prohlášení konkursu nebo usnesení, kterým se insolvenční řízení končí.
- X. Soud **u k l á d á** insolvenčnímu správci, aby neprodleně sdělil dlužníkovi číslo účtu za účelem splnění povinností stanovených výrokem IX. tohoto usnesení a rovněž jej informoval o tom, zda je plátcem DPH.
- XI. Rozhodnutí insolvenčního soudu **b u d o u d o r u č o v á n a** pouze zveřejněním v insolvenčním rejstříku, nestanoví-li zákon jinak.
- XII. Účinky tohoto rozhodnutí **n a s t á v a j í** okamžikem jeho zveřejnění v insolvenčním rejstříku.
- XIII. Mezinárodní příslušnost Krajského soudu v Ústí nad Labem k vedení tohoto insolvenčního řízení **je z a l o ž e n a** ustanovením článku 3 odstavce 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/848 ze dne 20. května 2015 o insolvenčním řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Toto rozhodnutí nemusí podle ustanovení § 136 odst. 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenčního zákona – dále jen „IZ“), obsahovat odůvodnění, neboť žádný z věřitelů neuplatnil stanovisko podle ustanovení § 389 odst. 2 písm. a) IZ a nebyly zde pochybnosti podle ustanovení § 397 odst. 1 IZ.

Podle ustanovení § 427 odst. 1 IZ musí rozhodnutí o úpadku v insolvenčním řízení s evropským mezinárodním prvkem obsahovat výrok o mezinárodní příslušnosti insolvenčního soudu podle přímo použitelného právního předpisu Evropské unie spolu

Usnesení o úpadku

pokračování

3

s odkazem na ustanovení, jímž je jeho mezinárodní příslušnost založena, a proto soud výrokem XIII. konstatoval svou mezinárodní příslušnost.

P o u č e n í : Proti výroku III. lze ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení usnesení podat odvolání k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Krajského soudu v Ústí nad Labem. V odvolání lze však namítat pouze to, že ustanovený insolvenční správce nespĺňuje podmínky pro ustanovení nebo, že není nepodjatý. Ke skutečnostem, které nastaly nebo vznikly po vydání rozhodnutí soudu prvního stupně, se v odvolacím řízení nepřihlíží (§ 26 IZ).

Proti výroku XIII. mohou dlužník a věřitelé podat odvolání z důvodu nesprávného posouzení mezinárodní příslušnosti, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení usnesení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Krajského soudu v Ústí nad Labem (§ 427 odst. 3 IZ).

Proti ostatním výrokům tohoto usnesení není odvolání přípustné (§ 141 odst. 1 a § 397 odst. 1 IZ).

Toto usnesení se považuje za doručené okamžikem zveřejnění v insolvenčním rejstříku. Insolvenčnímu správci a dlužníku však běží odvolací lhůta ode dne, kdy jim bylo usnesení doručeno zvláštním způsobem (§ 74 odst. 2 IZ).

Dlužník je i nadále povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoliv zanedbatelné zmenšení. Dlužník má povinnost poskytnout insolvenčnímu správci při zjišťování majetkové podstaty všestrannou součinnost a dbát jeho pokynů (§ 210 odst. 1 IZ).

K **přihlášce pohledávky** je nutno připojit listiny, kterých se přihláška dovolává. Vykonatelnost pohledávky se prokazuje veřejnou listinou (§ 177 odst. 1 insolvenčního zákona). Přihláška pohledávky včetně příloh se podává dvojmo.

Věřitel, který nabyl pohledávku postoupením nebo obdobným způsobem po zahájení insolvenčního řízení anebo v posledních 6 měsících před zahájením insolvenčního řízení, doloží v příloze přihlášky pohledávky čestné prohlášení, v němž uvede informaci o tom, kdo je jeho skutečným majitelem podle zvláštního zákona, a důvod, pro který se podle zvláštního zákona taková osoba považuje za skutečného majitele (§ 177 odst. 2 insolvenčního zákona).

Věřitel nemá povinnost podle odstavce 2, ač má skutečného majitele podle zvláštního zákona, jestliže se na obchod podle zvláštního zákona, z něhož pohledávka věřitele vznikla, uzavřený mezi povinnou osobou podle zvláštního zákona a věřitelem, nevztahuje povinnost provést kontrolu

Usnesení o úpadku

pokračování

4

klienta podle zvláštního zákona. Věřitel nemá povinnost podle odstavce 2 ani v případě, kdy je hodnota plnění z právního jednání učiněného mezi věřitelem a jinou než povinnou osobou, z něhož pohledávka věřitele vznikla, nižší než 10 000 EUR. Důvod, pro který je povinnost podle odstavce 2 vyloučena, uvede věřitel v čestném prohlášení, které předloží v příloze přihlášky (§ 177 odst. 3 insolvenčního zákona).

Je-li věřitelem podle odstavce 2 osoba, která skutečného majitele podle zvláštního zákona nemá, doloží v příloze přihlášky pohledávky čestné prohlášení o tom, že skutečného majitele nemá (§ 177 odst. 4 insolvenčního zákona).

Je-li věřitelem fyzická osoba, odstavce 2 a 3 se nepoužijí (§ 177 odst. 5 insolvenčního zákona).

Dokud věřitel povinnost stanovenou v odstavcích 2 až 4 nesplní, nesmí vykonávat hlasovací práva spojená s pohledávkou (§ 177 odst. 6 insolvenčního zákona).

Je-li informace o skutečném majiteli věřitele podle odstavce 2 uvedena v soudu a insolvenčnímu správci přístupné evidenci podle zvláštního právního předpisu, věřitel podle odstavce 2 nemá povinnost doložit ji podle odstavce 2 ani doložit prohlášení podle odstavců 3 a 4 (§ 177 odst. 7 insolvenčního zákona).

Věřitelé, kteří hlasovali o přijetí způsobu oddlužení, mohou namítat, že zde jsou skutečnosti, které by jinak odůvodňovaly odmítnutí nebo zamítnutí návrhu na povolení oddlužení. Tyto námitky mohou uplatnit nejpozději do skončení schůze věřitelů, která rozhodovala o způsobu oddlužení; v případě, že schůze věřitelů svolána nebude, do 7 dnů od zveřejnění zprávy pro oddlužení v insolvenčním rejstříku. K později vzneseným námitkám a k námitkám uplatněným věřiteli, kteří nehlasovali o přijetí způsobu oddlužení, se nepřihlíží. Platí, že věřitelé, kteří včas neuplatnili námitky podle věty první, souhlasí s oddlužením bez zřetele k tomu, zda dlužník má dluhy z podnikání (§ 403 odst. 2 IZ), **to platí i v případě věřitele, jenž nejpozději spolu s přihláškou své pohledávky výslovně sdělil, že s řešením úpadku dlužníka oddlužením nesouhlasí, ale tento svůj nesouhlas námitkami ve shora uvedené lhůtě nepotvrdil.**

V Ústí nad Labem dne 21.07.2017

JUDr. Petra Švambergová v. r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení:
Kateřina Sobotková, DiS.