ENI CONSULT spol. s r.o.
znalecký ústav
obor ekonomika
oceňování majetku

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 261/6341/2013

**o obvyklé ceně bytu č. 247/41
v bytovém domě č.p. 246, 247 a 248
včetně podílu na společných částech domu
a pozemcích čís. parcel St. 600/1, St. 600/2 a St. 600/3,
k.ú. Hamr u Litvínova, v ulici Přátelství v Litvínově,
okres Most, Ústecký kraj**

ID (Surveyor´s Report):	LV no.:
261/6341/2013	**1323**

Name of subject / Předmět ocenění:

Byt (jednotka podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 247/41 v bytovém domě č.p. 246, 247 a 248 včetně podílu na společných částech domu a podíl na pozemku čís. parcel St. 600/1, St. 600/2 a St 600/3, k.ú. Hamr u Litvínova, v ulici Přátelství v Litvínově, okres Most, Ústecký kraj

Address of subject / Adresa majetku:

Přátelství 247, 435 42 Litvínov - Hamr

Purpose of Appraisal / Účel ocenění:

Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění

Cost value: Věcná hodnota:	315.334 Kč	**Market value** **Tržní hodnota**	**120.000 Kč**
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena Kč	**Common price** **Obvyklá cena**	**120.000 Kč**
Comparative value: Porovnávací hodnota:	121.000 Kč	**Quick sale:** (validity 6 monts): **Rychlý prodej** (platnost 6 měsíců):	**nestanoveno Kč**

Number of properties: Počet objektů:	1
Main building: Hlavní stavba:	byt č. 247/41(jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)
Appurtenances: Příslušenství:	
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna
Infrastructure: Infrastruktura	úplná, odpovídající velikosti města

LAND / POZEMEK

Čísla parcel Parcel of land nr.	St. 600/1, St. 600/2 a St. 600/3
Size: Velikost	celkem 747 m^2, podíl 4029/434276, tj. 6,93 m^2
Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří
Unit price: Jednotková cena	300 Kč/m^2

MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT

Construction system: Konstrukční systém:	montovaný z panelů
Built-up area: Zastavěná plocha:	m^2
Floor area: Podlahová plocha:	40,29 m^2
Unit price: Jednotková cena:	
Building finished in year Rok pořízení:	1982
Wear (average): Znehodnocení:	50 %

LEASE / PRONÁJEM

Whole property: Celá nemovitost:	m^2
Office area: Kancelářské plochy:	m^2
Storage area: Skladové plochy:	m^2
Other and manufacturing: Ostatní	m^2
Income: Příjem:	Kč
Cost: Náklady:	Kč
Capitalization rate: Kapitalizační míra:	%

Property right / Vlastnické právo:
Podle části A listu vlastnictví č. 1323 je bytová jednotka č. 247/41 ve vlastnictví Libora Bílého, bytem Přátelství 247, 435 42 Litvínov – Hamr.

Restricting conditions / omezující podmínky:
Podle části C listu vlastnictví č. 1323 je vlastnické právo k bytu omezeno

- zástavním právem smluvním ve výši 450.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 450.000,- Kč s příslušenstvím, ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782) podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 7.2.2011.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Real burden / věcná břemena:
V části C listu vlastnictví č. 1323 není evidováno žádné věcné břemeno.

Mortgages: / zástavní práva:
V části C listu vlastnictví č. 1323 je evidováno

- zástavní právo smluvní ve výši 450.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 450.000,- Kč s příslušenstvím, ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782) podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 7.2.2011.

Legal and structural state / stavebně právní stav:
Byt je v katastru nemovitostí evidován jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití k bydlení a k tomuto účelu je i užíván.

Weak points / slabé stránky:

- bytový dům se nachází v blízkosti lokality s nepříznivým demografickým zatížením
- typový panelový bytový dům

Strong points / silné stránky:

- v domě se nachází obchod s potravinami (večerka)
- dostatek parkovacích míst v blízkosti domu

Background Papers / podklady:
a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 1323 pro k.ú. Hamr u Litvínova a obec Litvínov, prokazující stav evidovaný k datu 23.7.2013
b/ katastrální mapa pro část k.ú. Janov u Litvínova, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí
c/ zjištění při prohlídce na místě
d/ informace z archivu stavebního úřadu

Tour / prohlídka
Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 12.8.2013 v 11.00 hodin za účasti p. Josefa Hájka (švagr vlastníka bytu).

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	637050
Název katastrálního území :	Hamr u Litvínova
Kód obce :	567256
Název obce :	Litvínov
Počet obyvatel obce :	25 766
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.02.2013
Kód okresu :	CZ0425
Název okresu :	Most
Název kraj :	Ústecký
Poloha v obci :	Obytná zóna

Infrastructure / infrastruktura:
Město Litvínov patří se svými 25.766 obyvateli (podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 ČSÚ) k větším městům Ústeckého kraje a okresu Most. Infrastruktura města je úplná včetně vysokého školství.

Dopravní spojení města Litvínov je velmi dobré, silnicí I/27 ve směru Most – Plzeň a silnicí I/13 ve směru Chomutov - Karlovy Vary, dále železničními tratěmi ČD ve směrech Most, Chomutov a Ústí nad Labem. Dálková silniční doprava je vedena obchvaty mimo zastavěné území města. Město Litvínov je spojeno se Statutárním městem Most i hromadnou městskou dopravou autobusy i tramvajovou tratí.

Property Location / poloha nemovitostí:
Bytový dům se nachází v západní části města Litvínov, v městské čtvrti Hamr, v ulici Přátelství. Jde o lokalitu se sídlištní zástavbou bytovými domy a stavbami občanské vybavenosti (škola, obchody, zdravotní středisko).

Short description property / stručný popis majetku:
Oceňovaný byt č. 247/41 je situován v 6.nadzemním podlaží bytového domu č.p. 246, 247 a 248 na pozemcích čís. parcel St. 600/1, St. 600/2 a St. 600/3, k.ú. Hamr u Litvínova, v ulici Přátelství v Litvínově.

K bytu náleží podíl o velikosti 4029/434276 na společných částech domu č.p. 246, 247 a 248 a na pozemcích čís. parcel St. 600/1, 600/2 a 600/3, k.ú. Hamr u Litvínova

Dispoziční řešení :
Oceňovaný byt o velikosti 1+1 sestává z předsíně, pokoje, pokoje s kuchyňským koutem, koupelny, WC, komory.

Podlahová plocha bytu činí 40,29 m^2, podle podílu na celkové podlahové ploše bytů v domě (podíl 4029/434276).

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):
Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových panelů, vodorovné nosné konstrukce jsou železobetonové, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky jsou úplné z pozinkovaného plechu, schodiště jsou železobetonová s povrchem z PVC, okna jsou plastová s izolačními dvojskly. Vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny strukturovanou omítkou. V bytovém domě je výtah.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, plynu, topení včetně přípravy teplé vody je ústřední.

Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, sprchový, umývadlo a záchod, kuchyňská linka, kuchyňský elektrický sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny krytinou z PVC.

Stáří a stavební stav:
Bytový dům pochází z roku 1982, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 31 let. V bytovém domě byla vyměněna dřevěná okna za plastová. Stavební stav domu odpovídá jeho stáří a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady.

Oceňovaný byt je v původním stavu s průměrnou údržbou, vybavení již jeví značné opotřebení.

Pozemky:

Bytový dům č.p. 246, 247 a 248 je situován na pozemcích čís. parcel St. 600/1, St. 600/2 a St. 600/3, k.ú. Hamr u Litvínova.

Pozemky čís. parcely St. 600/1, St. 600/2 a St. 600/3, k.ú. Hamr u Litvínova jsou rovinné konfigurace, napojené na inženýrské sítě el. proudu, vody, kanalizace, plynu a tepelné rozvody, a jsou přístupný z veřejné komunikace ve vlastnictví města.

Tvar pozemků je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) bytu (jednotky podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 247/41 v bytovém domě č.p. 246, 247 a 248 na pozemcích čís. parcel St. 600/1, St. 600/2 a St. 600/3, k.ú. Hamr u Litvínova, v ulici Přátelství v Litvínově, okres Most, Ústecký kraj, zapsaného na listu vlastnictví č. 1323 pro k.ú. Hamr u Litvínova, obec Litvínov, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v přiložené tabulce, činí ke dni ocenění 12.srpna 2013

120.000,- Kč

Slovy: Jednostodvacettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

V části C listu vlastnictví č. 1323 je evidováno:

- zástavní právo smluvní ve výši 450.000,- Kč, budoucí pohledávky do výše 450.000,- Kč s příslušenstvím, ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782) podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 7.2.2011.

Výše uvedené omezení není v návrhu obvyklé ceny zohledněno.

S výše uvedenými nemovitostmi nejsou spojena žádná jiná ocenitelná práva nebo závady.

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 261/6341/2013.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 20.srpna 2013