


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 247/6817/2014

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 730/18
v bytovém domě č.p. 730
včetně podílu na společných částech domu
a podílu na pozemku čís. parcely 1636/48, k.ú. Bílina,
v ulici Sídliště Za Chlumem v Bílině,
okres Teplice, Ústecký kraj**



| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|
| ID (Surveyor's Report): 247/6817/2014/2014 | | LV no.: 4062 | |  | | | |
| Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) – byt č. 730/18 v bytovém domě č.p. 730 včetně podílu na společných částech domu a podíl na pozemku čis. parcely 1636/48, k.ú. Bílina, v ulici Sídliště Za Chlumem ve městě Bílina, okres Teplice, Ústecký kraj | | | | | | | |
| Address of subject / Adresa majetku: Sídliště Za Chlumem 730, 418 01 Bílina 1 | | | | | | | |
| 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: | | 668 401 Kč | | Market value Tržní hodnota | | 160 000 Kč | |
| Yield value: Výnosová hodnota: | | nestanovena Kč | | Common price Obvyklá cena | | 160 000 Kč | |
| Comparative value: Porovnávací hodnota: | | 166 000 Kč | | Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců): | | nestanoveno Kč | |
| Number of properties: Počet objektů: | | 1 | | LAND / POZEMEK | | | |
| Main building: Hlavní stavba: | | byt č. 730/18 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.) | | Číslo parcel Parcel of land nr. | | 1636/48 | |
| Appurtenances: Příslušenství: | | komora, skl. kóje, loggie | | Size: Velikost | | celkem 375 m ² , podíl 726/13087, tj.20,80 m ² | |
| Location in the town: Poloha v obci: | | obytná zóna | | Type: Druh | | zastavěná plocha a nádvoří | |
| Infrastructure: Infrastruktura | | úplná | | Unit price: Jednotková cena | | 250 Kč/m ² | |
| MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT | | | | LEASE / PRONÁJEM | | | |
| Construction system: Konstrukční systém: | | montovaný z panelových dílců plošných | | Whole property: Celá nemovitost: | | m ² | |
| Built-up area: Zastavěná plocha: | | m ² | | Office area: Kancelářské plochy: | | m ² | |
| Floor area: Podlahová plocha: | | 72,6 m ² | | Storage area: Skladové plochy: | | m ² | |
| Built-up space: Obestavěný prostor: | | m ³ | | Other and manufacturing: Ostatní | | m ² | |
| Unit price: Jednotková cena: | | Kč/m ² | | Income: Příjem: | | Kč | |
| Building finished in year Rok pořízení: | | cca 1969 | | Cost: Náklady: | | Kč | |
| Wear (average): Znehodnocení: | | 55 % | | Capitalization rate: Kapitalizační míra: | | % | |

Property right / vlastnické právo:

Podle části A listu vlastnictví č. 3977 je jednotka – byt č. 730/18 ve SJM Františka Šliksbíra a Blanky Šliksbírové, oba bytem Sídliště Za Chlumem 730, Teplické Předměstí, 418 01 Bílina

Restricting conditions / omezující podmínky:

Podle části C listu vlastnictví č. 3977 je vlastnické právo k bytu omezeno

- zástavním právem smluvním - pohledávka ve výši 120.000,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše 120.000,- Kč, které vzniknou od 26.10.2009 do 26.1.2018, smlouva o úvěru č. 2920 ve prospěch UNIDEBT Czech, SE, (IČ 24797880) podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.10.2009
- zástavním právem exekutorským – pohledávka ve výši 95.799,74 Kč s příslušenstvím ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782) podle exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního
- zahájením exekuce pověřená soudním exekutorem JUDr. Marcel Smékal podle vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce ze dne 27.11.2013
- exekučním příkazem k prodeji nemovitosti podle exekučního příkazu k prodeji nemovitých věcí ze dne 6.1.2014

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Real burden / věcná břemena:

Podle části C listu vlastnictví č. 3977 není vlastnické právo k bytu omezeno žádným věcným břemenem.

Mortgages: / zástavní práva:

V části C listu vlastnictví č. 3977 je evidováno

- zástavní právo smluvní - pohledávka ve výši 120.000,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše 120.000,- Kč, které vzniknou od 26.10.2009 do 26.1.2018, smlouva o úvěru č. 2920 ve prospěch UNIDEBT Czech, SE, (IČ 24797880) podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.10.2009
- zástavní právo exekutorské – pohledávka ve výši 95.799,74 Kč s příslušenstvím ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782) podle exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního

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:

- panelový dům
- byt je situován v 5.NP v bytovém domu bez výtahu

Strong points / silné stránky:

- byt je v zatepleném bytovém domě, má plastová okna a loggii
- dostatek parkovacích míst u domu

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 3977 pro k.ú. Bílina a obec Bílina, prokazující stav evidovaný k datu 12.5.2014, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální mapa pro část k.ú. Bílina, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka bytu byla domluvena na 5.6.2014 v 15.00 hodin, majitelka bytu Blanka Šliksbírová neumožnila prohlídku interiéru, pouze byt popsala na chodbě domu (proto nebyla pořízena fotodokumentace interiéru)

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | |
|----------------------------------|--|
| Kód katastrálního území : | Bílina |
| Název katastrálního území : | Bílina |
| Kód obce : | 567451 |
| Název obce : | Bílina |
| Počet obyvatel obce : | 15 852 |
| Datum stanovení počtu obyvatel : | 1.1.2014 |
| Kód okresu : | CZ0426 |
| Název okresu : | Teplice |
| Název kraje : | Ústecký |
| Poloha v obci : | Obytná zóna s odpovídající infrastrukturou |

Infrastructure / infrastruktura:

Město Bílina (15.852 obyvatel) leží v Ústeckém kraji a spadá do okresu Teplice. Bílina disponuje dobrou občanskou vybaveností mj. Městský úřad, Finanční úřad, Gymnázium, nemocnice, supermarkety, sportoviště, železnice a v neposlední řadě lázně Kyselka. Okolí Bíliny je průmyslové, typická je povrchová těžba hnědého uhlí, elektrárna, sklárny apod.

Po dopravní stránce je město Bílina velmi dobře napojeno na silniční síť, městem prochází silnice I/13 (E442) Most – Bílina - Teplice, silnice II/257 je na tah I/13 napojena v centru města a propojuje Bílinu s Louny. Místní komunikační síť zahrnuje sběrné a obslužné trasy včetně průtahových úseků silničních tahů. Městem je vedena hlavní železniční magistrála 1. hlavní tah. Má dvě větve - severní přes Oldřichov (trať č.130 Ústí nad Labem - Chomutov) a jižní přes Úpořiny (trať č. 131 Ústí nad Labem - Bílina). Trať jsou dvokolejné a elektrifikované. Hromadná doprava je na území města zastoupena vnější autobusovou dopravou ČSAD.

Property Location / poloha nemovitosti:

Oceňovaný byt se nachází v severovýchodní části města Bílina, v části obce Teplické Předměstí, v ulici Sidliště Za Chlumem. Jedná se o lokalitu s převládající zástavbou bytových domů a staveb občanské vybavenosti. Lokalita vznikla koncem 60. let minulého století, v rámci tehdejší tzv. komplexní bytové výstavby.

Short description property / stručný popis majetku:

Oceňovaný byt je situován v 5. nadzemním podlaží, v bytovém domě č.p. 730, umístěného na pozemku čís. parcely 1636/48, k.ú. Bílina. Bytový dům má 5 nadzemních podlaží (bytové jednotky).

K bytu náleží podíl o velikosti 726/13087 na společných částech domu č.p. 730 a na pozemku čís. parcely 1636/48, k.ú. Bílina.

Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 1+3 sestává z předsíně, 3 pokojů, kuchyně, koupelny, WC, komory, komory na společné chodbě, sklepní kóje a loggie.

Podlahová plocha bytu činí 72,6 m².

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou panelové, z betonových dílců plošných, střecha je plochá s krytinou z asfaltové lepenky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, schodiště jsou betonová, s povrchem z PVC, okna bytu jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní dveře dřevěné, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou a nátěrem.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, plynu a kanalizace, vytápění včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově.

Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, umyvadlo a záchod, 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 a keramickou dlažbou.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům pochází z roku 1969, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 45 let. V domě již byla provedena řada stavebních úprav, např. byla vyměněna dřevěná okna za plastová, provedeno zateplení fasády, obnoveny vnitřní rozvody a další. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady, dům je dobře udržován.

Podle majitelky bytu je oceňovaný byt v původním stavu bez modernizace. Byt je řádně udržován. Celkový technický stav oceňovaného bytu lze hodnotit jako dobrý.

Pozemky:

K oceňovanému bytu č. 730/48 náleží podíl 726/13087 na pozemku čís. parcely 1636/48, k.ú. Bílina.

Pozemek je zastavěn stavbou bytového domu, je rovinné konfigurace, napojen na inženýrské sítě el. proudu, vody, kanalizace, plynu a tepelné rozvody. Pozemek je přístupný z okolního veřejně přístupného pozemku, který je ve vlastnictví Města Bílina.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky (podle zák.č. 72/1994 Sb.) – bytu č. 730/18 v bytovém domě č.p. 730 včetně podílu na společných částech domu a pozemku čísl. parcely 1636/48, k.ú. Bílina, v ulici Sídliště Za Chlumem, v Bílině, okres Teplice, Ústecký kraj, zapsané na listu vlastnictví č. 3977 pro k.ú. Bílina, obec Bílina u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Teplice, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 5. června 2014

160.000,- Kč

Slovy: Stošedesáttisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

V části C listu vlastnictví č. 3977 je evidováno:

- zástavní právo smluvní - pohledávka ve výši 120.000,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše 120.000,- Kč, které vzniknou od 26.10.2009 do 26.1.2018, smlouva o úvěru č. 2920 ve prospěch UNIDEBT Czech, SE, (IČ 24797880) podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.10.2009
- zástavní právo exekutorské – pohledávka ve výši 95.799,74 Kč s příslušenstvím ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČ 45244782) podle exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního
- zahájení exekuce pověřená soudním exekutorem JUDr. Marcel Smékal podle vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce ze dne 27.11.2013
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti podle exekučního příkazu k prodeji nemovitých věcí ze dne 6.1.2014

Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 3913.

Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje případné dluhy související se správou domu a pozemku.

Jiná rizika v souvislosti s nemovitou věcí nebyla zjištěna.

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 247/6817/2014.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 6. června 2014