

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 119/7209/2015

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 2376/7
v bytovém domě č.p. 2375 a 2376
včetně podílu na společných částech domu
a podílu na pozemku čís. parcely St. 2754, k.ú. Žatec,
v ulici Husova v Žatci,
okres Louny, Ústecký kraj**



ID (Surveyor's Report): 119/7209/2015		LV no.: 5776			
Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) – byt č. 2376/7 v bytovém domě č.p. 2375 a 2376 včetně podílu na společných částech domu a podíl na pozemku čísl. parcely St. 2754, k.ú. Žatce, v ulici Husova v Žatci, okres Louny, Ústecký kraj					
Address of subject / Adresa majetku: Husova 2376, 438 01 Žatec					
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:	788 490 Kč	Market value Tržní hodnota	510.000 Kč		
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena Kč	Common price Obvyklá cena	510.000 Kč		
Comparative value: Porovnávací hodnota:	515 000 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. 2376/7 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)	Číslo parcel Parcel of land nr.	St. 2754		
Appurtenances: Příslušenství:	sklepní kóje	Size: Velikost	podíl 729/15168 z 469 m ² tj. 22,5 m ²		
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna	Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Infrastructure: Infrastruktura	úplná, odpovídající velikosti města	Unit price: Jednotková cena	700 Kč/m ²		
MAIN PROPERTY / Hlavní objekt			LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:	montovaný z panelů	Whole property: Celá nemovitost:	m ²		
Built-up area: Zastavěná plocha:	m ²	Office area: Kancelářské plochy:	m ²		
Floor area: Podlahová plocha:	72,9 m ²	Storage area: Skladové plochy:	m ²		
Unit price: Jednotková cena:	Kč/m ²	Other and manufacturing: Ostatní	m ²		
Building finished in year Rok pořízení:	1975	Income: Příjem:	Kč		
Wear: Znehodnocení:	50 %	Cost: Náklady:	Kč		
		Capitalization rate: Kapitalizační míra:	%		

<p>Property right / Vlastnické právo: Podle části A listu vlastnictví č. 5776 je oceňovaný byt ve vlastnictví SJM Jana Harvánka a Ivety Harvánkové, oba bytem Husova 2376, 438 01 Žatec.</p>
<p>Restricting conditions / omezující podmínky: Podle části C listu vlastnictví č. 5776 je vlastnické právo k bytu omezeno následujícím omezením: - zástavním právem smluvním ve výši 656.000,- Kč a budoucí pohledávky až do výše 656.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s., (IČ 45244782), podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 27.4.2009 - rozhodnutím o úpadku podle usnesení insolventního soudu o úpadku ze dne 31.1.2012. Jiná omezení nebyla zjištěna.</p>
<p>Real burden / věcná břemena: V části C listu vlastnictví č. 5776 nejsou evidována žádná věcná břemena.</p>
<p>Mortgages: / zástavní práva: V části C listu vlastnictví č. 5776 je evidováno toto zástavní právo: - zástavní právo smluvní ve výši 656.000,- Kč a budoucí pohledávky až do výše 656.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s., (IČ 45244782), podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 27.4.2009</p>
<p>Legal and structural state / stavebně právní stav: Byt je v katastru nemovitostí evidován jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití byt. Z dostupných informací a informací zjištěných na místě je byt užíván pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.</p>
<p>Weak points / slabé stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - panelový dům bez výtahu
<p>Strong points / silné stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v docházkové vzdálenosti je občanská vybavenost - byt je v zatepleném bytovém domě, má plastová okna - dostatek parkovacích míst
<p>Background Papers / podklady: a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 5776 pro k.ú. a obec Žatec, prokazující stav evidovaný k datu 24.2.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí b/ katastrální mapa pro část k.ú. Žatec, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí c/ zjištění při prohlídce na místě</p>
<p>Tour / prohlídka Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 23.4.2015 za účasti Ivety Harvánkové (vlastník bytu).</p>

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	794732
Název katastrálního území:	Žatec
Kód obce:	566985
Název obce:	Žatec
Počet obyvatel obce:	19 203
Datum stanovení počtu obyvatel:	1.1.2014
Kód okresu:	CZ0424
Název okresu:	Louny
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	Obytná zóna s úplnou infrastrukturou

Infrastructure / infrastruktura:

Město Žatec patří mezi větší města Ústeckého kraje, podle Malého lexikonu obcí ČR 2012ČSÚ má 19.203 obyvatel, město se nachází v jihozápadní části Ústeckého kraje, přibližně 20 km od bývalého okresního města Louny a přibližně 80 km od centra hlavního města Prahy. Město má občanskou vybavenost odpovídající jeho velikosti. Po dopravní stránce je město Žatec dobře dostupné, leží na významné silniční trase I/27 Most - Žatec - Plzeň a v blízkosti silniční trasy I/7 Praha - Chomutov, město je spojeno i železniční tratí ČD ve směrech Chomutov - Praha a Plzeň - Most.

Property Location / poloha nemovitostí:

Bytový dům se nachází v jižní části města Žatec, v lokalitě se zástavbou převážně bytovými domy a občanskou vybaveností, v ulici Písečná. V lokalitě je rozvod el. proudu, pitné vody, kanalizace, zemního plynu a tepelné rozvody.

Short description property / stručný popis majetku:

Bytová jednotka č. 2376/7:

Oceňovaný byt je situován ve 3. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 2375 a 2376, umístěného na pozemku čís. parcely St. 2745, k.ú. Žatec. Bytový dům má 1 podzemní podlaží (sklepy a společné prostory) a 4 nadzemní podlaží (bytové jednotky).

K bytu náleží podíl o velikosti 729/15168 na společných částech domu č.p. 2375 a 2376 a na pozemku čís. parcely St. 2754, k.ú. Žatec.

Oceňovaný byt o velikosti 2+1 sestává z předstíň (6,46 m²), pokoje (21,4 m²), pokoje (19,33 m²), kuchyně (12,78 m²), koupelny (2,48 m²), WC (1,66 m²), šatny (2,04 m²), spíže (1,25 m²) a loggie (3,89 m²). K bytu náleží sklepní kóje (1,55 m²).

Celková podlahová plocha bytu činí 72,9 m².

Konstrukční řešení a vybavení domu:

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 teracová, okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací a omítkou s nátěrem.

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

Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, umyvadlo a záchod, kuchyňská linka, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny keramickou dlažbou, krytinou z PVC a laminátem.

Stáří a stavební stav:

Budova byla kolaudovaná v roce 1975, její stáří ke dni ocenění je tedy 40 let. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, bytový dům prošel rekonstrukcí (zateplení domu, plastová okna a atd.). Současný stavební stav domu je dobrý. Dům je běžně udržován.

Stavební stav bytu:

Oceňovaný byt je v původním stavu, má nové nášlapné vrstvy, je dobře udržován. Předpokládá se provedení menších stavebních úprav (především vyždění bytového jádra).

Pozemek:

K oceňovanému bytu č. 2376/7 náleží podíl o velikosti 729/15168 na pozemku čís. parcely St. 2754 (výměra 469 m²), k.ú. Žatec.

Pozemek je zastavěný stavbou bytového domu, je napojený na inženýrské sítě el. proudu, vody, kanalizace, zemního plynu a tepelné rozvody a je přístupný z veřejně přístupného pozemku ve vlastnictví Města Žatec.

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. 2376/7 v bytovém domě č.p. 2375 a 2376, včetně podílu na společných částech domu a pozemku čís. parcely St. 2754, k.ú. Žatec, v ulici Husova Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Žatec, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 23.dubna 2015

510.000,- Kč

Slovy: Pětsedesettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Podle části C listu vlastnictví č. 5776 je vlastnické právo k bytu omezeno následujícím omezením:

- zástavní právo smluvní ve výši 656.000,- Kč a budoucí pohledávky až do výše 656.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s., (IČ 45244782), podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 27.4.2009
- rozhodnutím o úpadku podle usnesení insolventního soudu o úpadku ze dne 31.1.2012.

Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 5776.

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 119/7209/2015.

Ing. Vladimír Hůda
Jednatel

V Mostě, dne 24.dubna 2015

ID (Surveyor's Report): **119/7209/2015**

LV no.: **5776**

Cost Value (Buildings) - Věcná hodnota (Stavby)

Item no.	Name of "the tangible investment asset" - TIA	Build-up space	Unit price	Built-up area	Unit price	Starting price	Wear	Time price "TIA"	Comments
Pol.č.	Název HIM	Obestavěný prostor stavby	Jednotková cena	Užitná plocha	Jednotková cena	Výchozí cena	Znehodnocení	Časová cena HIM	Komentář
		m ³	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	byt č. 2376/7			72,90	21 200	1 545 480	50,0	772 740	
2									
3									
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								772 740	

Cost Value (Lands) - Věcná hodnota (Pozemky)

Item no.	Site no.	Type land	Acreage	Price	Total	Comments
Pol.č.	Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra	Cena	Cekem	Komentář
			m ²	Kč/m ²	Kč	
1	St. 2754	zastavěná plocha a nádvoří	23	700	15 750	podíl o velikosti 729/15168
2						
3						
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					15 750	

**Cost Value (Buildings and Lands total)
Věcná hodnota (Stavby a pozemky celkem)**

788 490 Kč

Yield value - Výnosová hodnota

Item no.	Name	Area for lease	Lease price per sq. m.	Gross yield	Risk of loss of rent	Net rent	Costs total	Net yield	Capitalization rate	Yield value	Comments
Pol.č.	Název	Pronajimatelná plocha	Cena za pronájem m2	Hrubý výnos	Riziko výpadku nájemného	Čistě nájemné	Náklady celkem	Čistý výnos	Kapitalizační míra	Výnosová hodnota	Komentář
		m ²	Kč/m ² /year/rok	Kč/year/rok	%	Kč	Kč	Kč	%	Kč	
1											
2											
3											

**Yield value
Výnosová hodnota**

nebyla stanovena

Comparative value - Porovnávací hodnota

Item no.	Name	Realized / offer price	Date of sale / offers	Residential / utility area	Type of unit	Unadjusted price	Rate of price adjustment	Total price of residential / utility area	Price per object	Comments
Pol.č.	Název	Realizovaná / nabídková cena	Datum prodeje / nabídky	Obytná / užitná plocha	Typ jednotky	Neupravená cena	Koeficient cenové úpravy	Celková cena obytné / užitné plochy	Cena za objekt	Komentář
		Kč		m ²		Kč/m ²		Kč	Kč/m ²	
1	BJ Žatec, ul. Husova	680 000,00	IV-15	68,00	2,1	10 000	0,70	476 000,00	7 000	nabídka 1)
2	BJ Žatec, ul. Písečná	629 000,00	IV-15	69,00	3+1	9 116	0,70	440 300,00	6 381	nabídka 2)
3	BJ Žatec, ul. Družstevní	579 000,00	IV-15	52,00	2+1	11 135	0,70	405 300,00	7 794	nabídka 3)

1) byt v původním stavu s novou kuchyňskou linkou, nabídková cena realitní kanceláře M & M reality holding Praha



2) byt v původním stavu, nabídková cena realitní kanceláře M & M reality holding Praha



3) byt v původní stavu v panelovém domě, nabídka realitní CERET Reality Žatec



Cost Value - Věcná hodnota

0,788 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota

nebyla stanovena

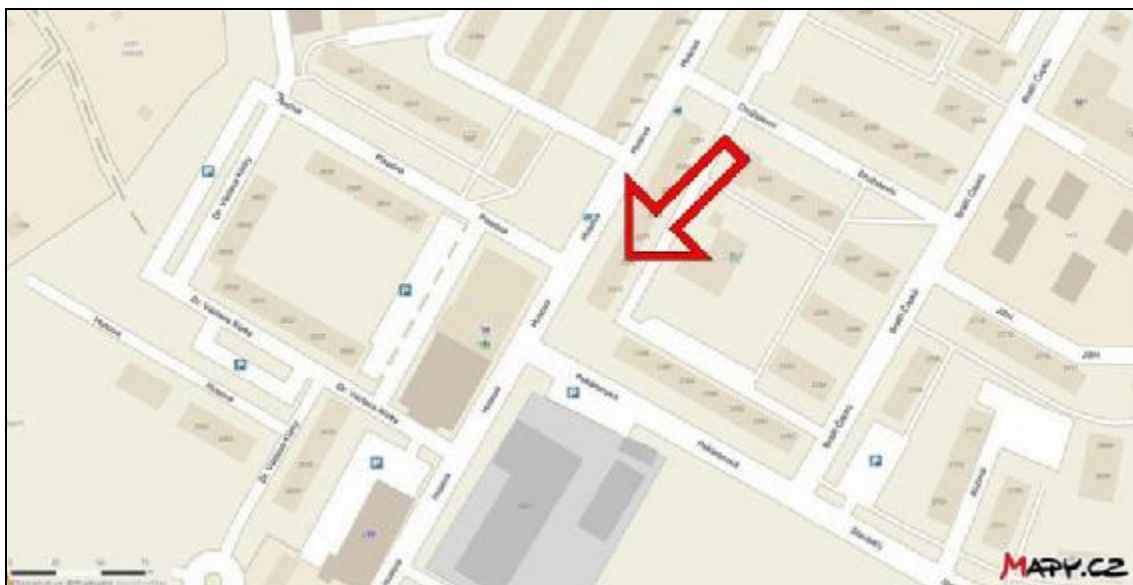
Comparative value - Porovnávací hodnota

0,515 mil.Kč

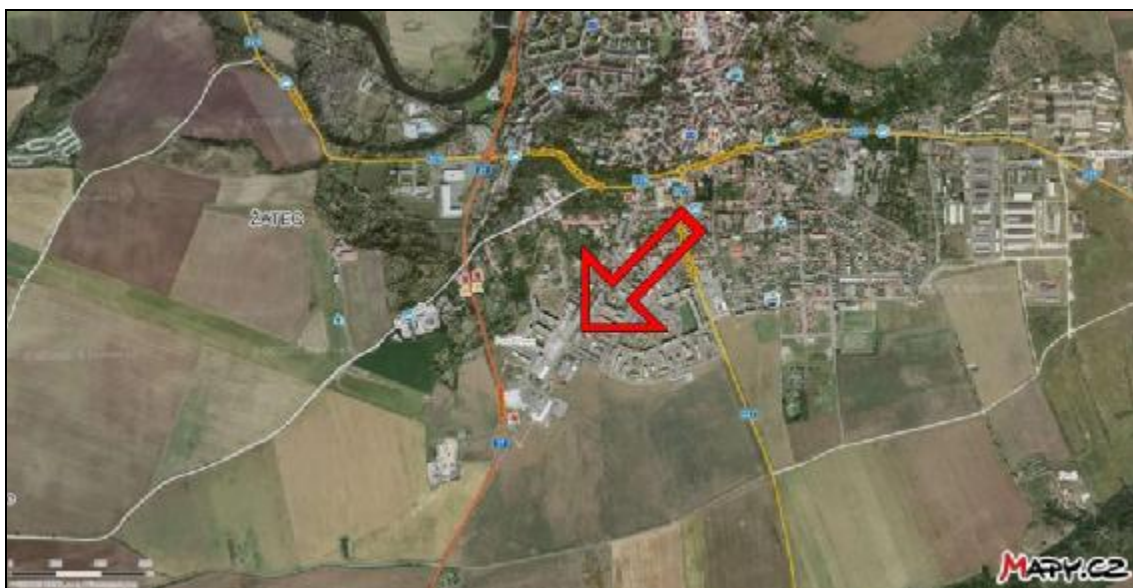
Market value - Tržní hodnota (Common price - Obvyklá cena)

0,510 mil.Kč

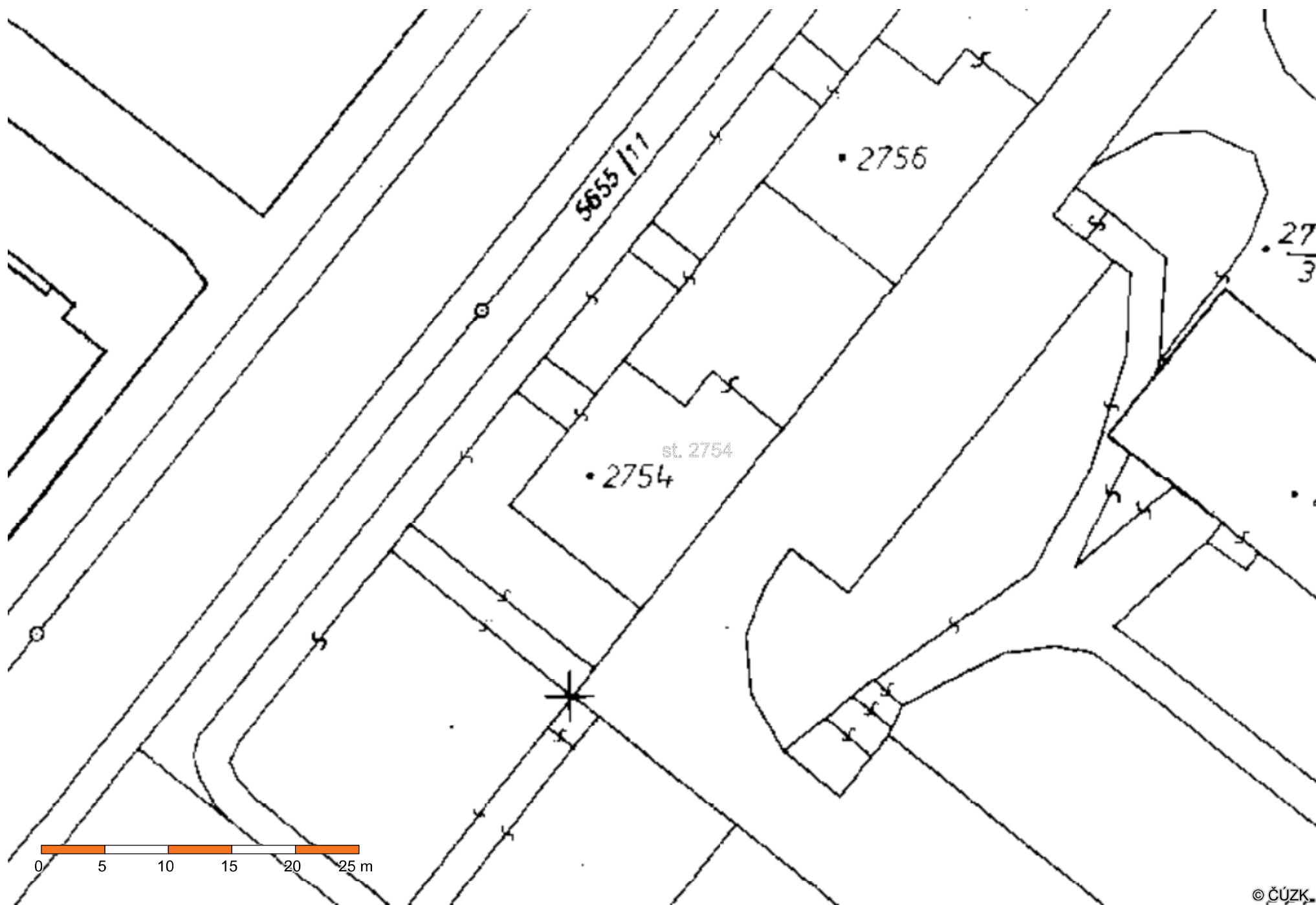
Byt č. 2376/7 v ulici Husova v Žatci



Situace lokality



Fotomapa



Byt č. 2376/7 v ulici Husova v Žatci



Bytový dům č.p. 2375 a 2376



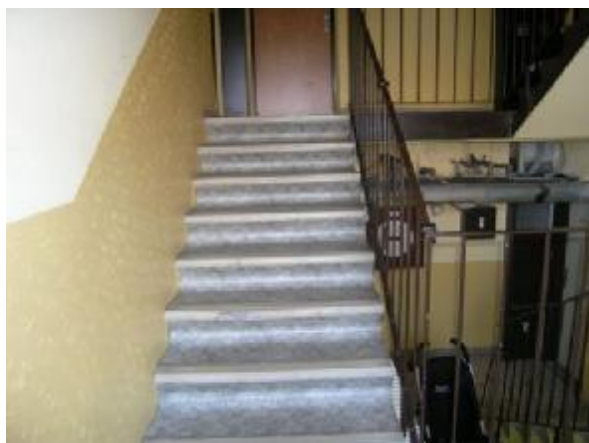
Bytový dům č.p. 2375 a 2376



Komunikace u domu



Vchod do domu č.p. 2376



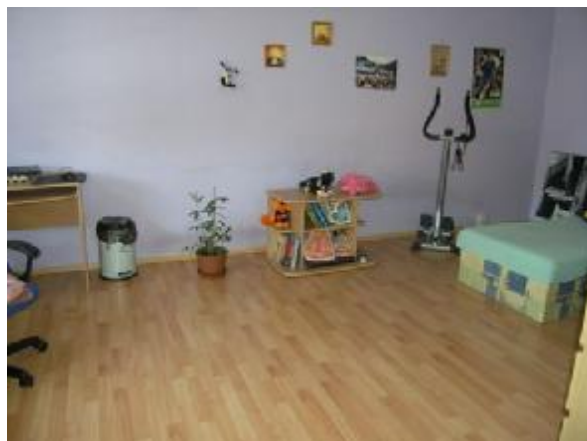
Schodiště v domě



Vchod do bytu č. 2376/7



Pokoj



Pokoj



Kuchyně



Koupelna



Předsíň



loggie