

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 181/7271/2015

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 2208/1
v bytovém domě č.p. 2208, 2209 a 2210
včetně podílu na společných částech domu
a podílu na pozemku čís. parcely St. 2384, k.ú. Žatec,
v ulici Moskevská v Žatci,
okres Louny, Ústecký kraj**



ID (Surveyor's Report): 181/7271/2015		LV no.: 10451			
Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) – byt č. 2208/1 v bytovém domě č.p. 2208, 2209 a 2210 včetně podílu na společných částech domu a podíl na pozemku čísl. parcely St. 2384, k.ú. Žatce, v ulici Moskevská v Žatci, okres Louny, Ústecký kraj					
Address of subject / Adresa majetku: Moskevská 2208, 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:		775 349 Kč		Market value Tržní hodnota 520.000 Kč	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena Kč		Common price Obvyklá cena 520.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		525 000 Kč		Quick sale: (validity 6 months): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců): nestanoveno Kč	
Number of properties: Počet objektů:		1		LAND / POZEMEK	
Main building: Hlavní stavba:		byt č. 2208/1 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)		Číslo parcel Parcel of land nr. St. 2384	
Appurtenances: Příslušenství:		sklepní kóje, loggie		Size: Velikost podíl 7907/176645 z 671 m ² tj. 30,03 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:		79,07 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:		1965		Income: Příjem: Kč	
Wear: Znehodnocení:		55 %		Cost: Náklady: Kč	
				Capitalization rate: Kapitalizační míra: %	

<p>Property right / Vlastnické právo: Podle části A listu vlastnictví č. 10451 je oceňovaný byt ve vlastnictví Anny Černé, bytem Moskevská 2208, 438 01 Žatec.</p>
<p>Restricting conditions / omezující podmínky: Podle části C listu vlastnictví č. 10451 je vlastnické právo k bytu omezeno následujícím omezením: - zástavním právem smluvním ve výši 495.000,- Kč a budoucí pohledávky až do výše 495.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s., (IČ 45244782), podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 20.5.2011 - rozhodnutím o úpadku podle usnesení insolvenčního soudu o úpadku ze dne 11.3.2015. Jiná omezení nebyla zjištěna.</p>
<p>Real burdens / věcná břemena: V části C listu vlastnictví č. 10451 nejsou evidována žádná věcná břemena.</p>
<p>Mortgages: / zástavní práva: V části C listu vlastnictví č. 10451 je evidováno toto zástavní právo: - zástavní právo smluvní ve výši 495.000,- Kč a budoucí pohledávky až do výše 495.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s., (IČ 45244782), podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 20.5.2011</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 - byt v 1.NP
<p>Strong points / silné stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v docházkové vzdálenosti je občanská vybavenost - byt je v zatepleném bytovém domě - dostatek parkovacích míst v okolí domu
<p>Background Papers / podklady: a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 10451 pro k.ú. a obec Žatec, prokazující stav evidovaný k datu 2.6.2015, 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 23.6.2015 za účasti Jiřího Černého.</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 severozápadní části města Žatec, v lokalitě se zástavbou převážně bytovými domy a občanskou vybaveností, v ulici Moskevská. V lokalitě je rozvod el. proudu, pitné vody, kanalizace, zemního plynu a tepelné rozvody.

Short description property / stručný popis majetku:

Bytová jednotka č. 2208/1:

Oceňovaný byt je situován v 1. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 2208, 2209 a 2210, umístěného na pozemku čís. parcely St. 2384, k.ú. Žatec. Bytový dům má 1 podzemní podlaží (sklepní kóje a společné prostory) a 4 nadzemní podlaží (bytové jednotky).

K bytu náleží podíl o velikosti 7907/176645 na společných částech domu č.p. 2208, 2209 a 2210 a na pozemku čís. parcely St. 2384, k.ú. Žatec.

Oceňovaný byt o velikosti 4+1 sestává z předsíně, 4 pokojů, kuchyně, koupelny, WC, šatny, loggie a komory na společné chodbě. K bytu náleží sklepní kóje.

Celková podlahová plocha bytu činí 79,07 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 úplně z pozinkovaného plechu, schodiště jsou betonová s krytinou z PVC, okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné plně i prosklené do kovových zárubní, vnitřní omítky jsou štukové, v kuchyni a předsíni doplněny dřevěným obkladem, 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 ke dni prohlídky tvoří vnitřní dveře, vana a záchod, kuchyňská linka, plynový sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny krytinou z PVC.

Stáří a stavební stav:

Budova byla kolaudovaná v roce 1965, její stáří ke dni ocenění je tedy 50 let. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, bytový dům prošel rekonstrukcí (zateplení domu, vstupní vchodové dveře, rozvody vody a atd.). Současný stavební stav domu je dobrý. Dům je běžně udržován.

Stavební stav bytu:

Oceňovaný byt je v původním stavu, je však dobře udržovaný. Předpokládá se provedení menších stavebních úprav (především vyzdění bytového jádra).

Pozemek:

K oceňovanému bytu č. 2208/1 náleží podíl o velikosti 7907/176645 na pozemku čís. parcely St. 2384 (výměra 671 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 veřejných přístupných pozemků 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. 2208/1 v bytovém domě č.p. 2208, 2209 a 2210, včetně podílu na společných částech domu a pozemku čís. parcely St. 2384, k.ú. Žatec, v ulici Moskevská 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.června 2015

520.000,- Kč

Slovy: Pětsedvacettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Podle části C listu vlastnictví č. 10451 je vlastnické právo k bytu omezeno následujícím omezením:

- zástavním právem smluvním ve výši 495.000,- Kč a budoucí pohledávky až do výše 495.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s., (IČ 45244782), podle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 20.5.2011
- rozhodnutím o úpadku podle usnesení insolventního soudu o úpadku ze dne 11.3.2015.

Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná na listu vlastnictví č. 10451.

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 181/7271/2015.

Ing. Vladimír Hůda
Jednatel

V Mostě, dne 24.června 2015

ID (Surveyor's Report): **181/7271/2015**

LV no.: **10451**

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. 2208/1			79,07	21 200	1 676 284	55,0	754 328	
2									
3									
Buildings subtotal - Stavby mezisoučet								754 328	

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. 2384	zastavěná plocha a nádvoří	30	700	21 021	podíl o velikosti 7907/176645
2						
3						
Lands subtotal - Pozemky mezisoučet					21 021	

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

775 349 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. U Jezu	850 000,00	VI-15	111,00	4+1	7 658	0,70	595 000,00	5 360	nabídka 1)
2	BJ Žatec, ul. V Zahradách	370 000,00	VI-15	38,00	1+1	9 737	0,70	259 000,00	6 816	nabídka 2)
3	BJ Žatec, ul. Svatováclavská	399 000,00	VI-15	36,00	1+1	11 083	0,70	279 300,00	7 758	nabídka 3)

1) byt v původním stavu, dům po rekonstrukci, nabídková cena realitní kanceláře RE/MAX 4 you Chomutov

2) byt v původním stavu, dům po rekonstrukci, nabídková cena realitní kanceláře RE/MAX 4 you Chomutov

3) byt v původním stavu, dům po rekonstrukci, nabídková cena realitní kanceláře M & M reality holding Praha



Cost Value - Věcná hodnota

0,775 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota

nebyla stanovena

Comparative value - Porovnávací hodnota

0,525 mil.Kč

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

0,520 mil.Kč

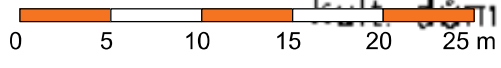
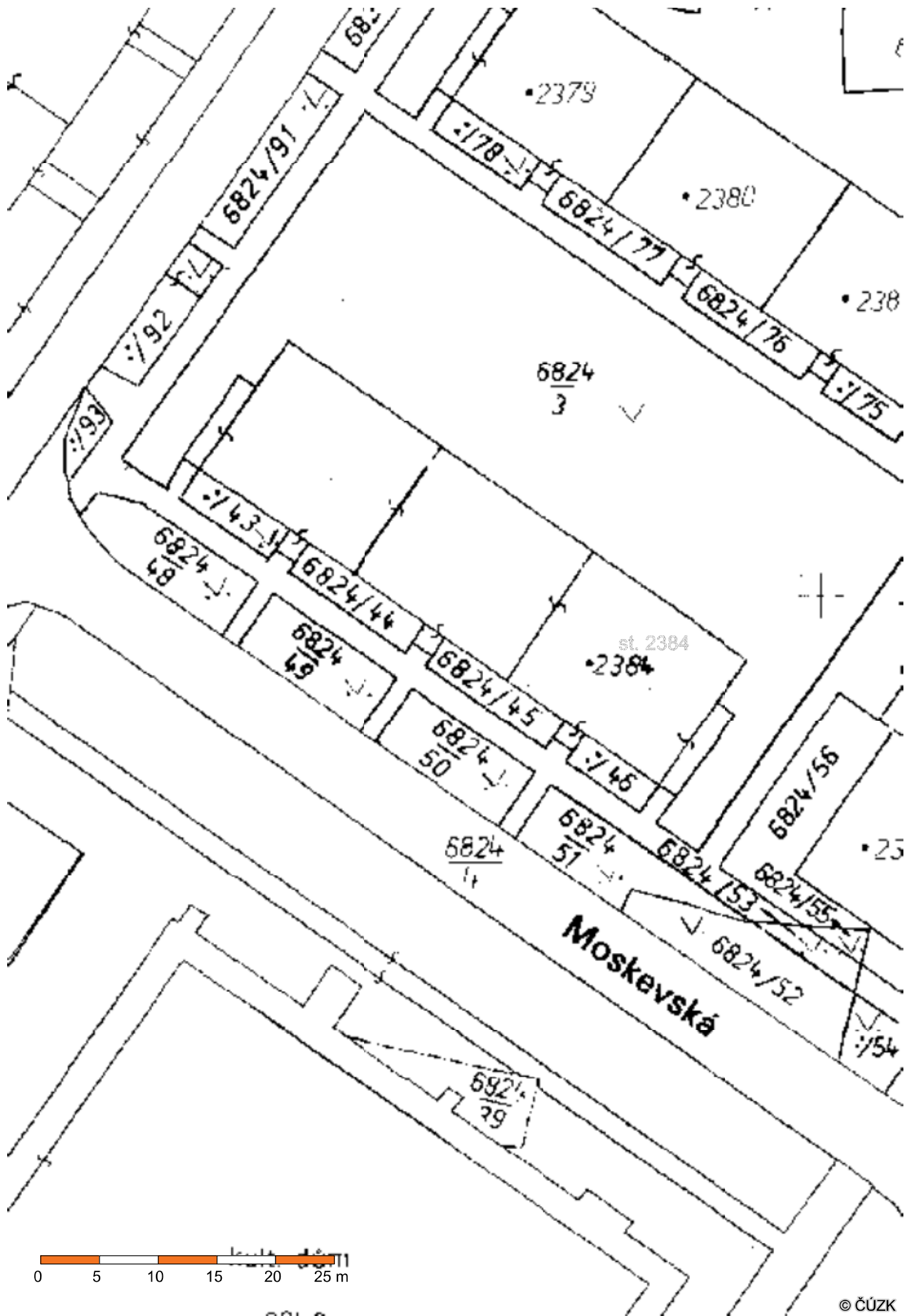
Byt č. 2208/1 v ulici Moskevská v Žatci



Situace oblasti



Situace lokality



Byt č. 2208/1 v ulici Moskevská v Žatci



Bytový dům č.p. 2208, 2209 a 2210



Bytový dům č.p. 2208, 2209 a 2210



Komunikace u domu



Pozemek za domem



Vchod do domu č.p. 2208



Chodba v domě



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Kuchyně



Koupelna



Předsíň



Loggie