

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 271/7361/2015

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 486/6
v bytovém domě č.p. 486
včetně podílu na společných částech domu
a podílu na pozemku čís. parcely 867, k.ú. Lovosice,
v ulici Terezínská v Lovosicích,
okres Litoměřice, Ústecký kraj**



ID (Surveyor's Report): 271/7360/2015		LV no.: 3973			
Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka (podle zákona č. 72/1994 Sb.) - byt č. 486/6 v bytovém domě č.p. 486 včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku čís. parcely 867, k.ú. Lovosice, v ulici Terezińska v Lovosicích, okres Litoměřice, Ústecký kraj					
Address of subject / Adresa majetku: Terezińska 486/69, 410 02 Lovosice					
Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:	610.618,- Kč	Market value Tržní hodnota	600.000,- Kč		
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena Kč	Common price Obvyklá cena	600.000,- Kč		
Comparative value: Porovnávací hodnota:	595.000,- 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. 486/6 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)	Číslo parcel Parcel of land nr.	867		
Appurtenances: Příslušenství:	sklep	Size: Velikost	podíl 6896/82578 z 473 m ² tj. cca 39 m ²		
Location in the town: Poloha v obci:	obytná zóna	Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří		
Infrastructure: Infrastruktura	odpovídající velikosti města	Unit price: Jednotková cena	771,- Kč/m ²		
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT			LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:	zděný	Whole property: Celá nemovitost:	m ²		
Built-up area: Zastavěná plocha:	m ²	Office area: Kancelářské plochy:	m ²		
Floor area: Podlahová plocha:	74,38 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:	1924	Income: Příjem:	Kč		
		Cost: Náklady:	Kč		

Wear (analytic method): Znehodnocení (analyt. metoda):	50 %	Capitalization rate: Kapitalizační míra:	%
Property right / Vlastnické právo: Podle části A listu vlastnictví č. 3973 je jednotka ve SJM Miroslava Chabady a Jany Chabadové, Terezínská 486/69, 410 02 Lovosice.			
Restricting conditions / omezující podmínky V části C listu vlastnictví č. 3973 je evidováno zástavní právo smluvní ve výši 600.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČO 45244782), ze dne 1.9.2011, právní účinky vkladu práva ke dni 5.9.2011. Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.			
Real burden / věcná břemena: Podle části C listu vlastnictví č. 3973 není vlastnické právo k jednotce omezeno žádným věcným břemenem.			
Mortgages: / zástavní práva: V části C listu vlastnictví č. 3973 je evidováno zástavní právo smluvní ve výši 600.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČO 45244782), ze dne 1.9.2011, právní účinky vkladu práva ke dni 5.9.2011.			
Legal and structural state / stavebně právní stav: Byt je v katastru nemovitostí evidován jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití byt. Z dostupných informací a informací zjištěných na místě je jednotka užívána pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.			
Weak points / slabé stránky: - poloha v těsné blízkosti průmyslového areálu			
Strong points / silné stránky: - dostatek parkovacích míst v blízkosti domu			
Background Papers / podklady: a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 3973 pro k.ú. a obec Lovosice, prokazující stav evidovaný k datu 23.9. 2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí b/ katastrální mapa pro část k.ú. Lovosice, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí c/ zjištění při prohlídce na místě			
Tour / prohlídka Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 17. 9. 2015 za účasti paní Jany Chabadové, přítomné v bytě v době prohlídky.			

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	687707
Název katastrálního území:	Lovosice
Kód obce:	565229
Název obce:	Lovosice
Počet obyvatel obce:	8.730
Datum stanovení počtu obyvatel:	16.12.2014
Kód okresu:	CZ0423
Název okresu:	Litoměřice
Název kraje:	Ústecký
Poloha v obci:	Obytná zóna

Infrastructure / infrastruktura:

Město Lovosice (8 730 obyvatel) leží ve středu Ústeckého kraje, cca 20 km jižně od Ústí nad Labem - krajského města a 8 km od bývalého okresního města Litoměřic, v labské rovině, pod úpatím jižní části Českého středohoří, při levém břehu řeky Labe. První zmínka o Lovosicích pochází z roku 1143 a v roce 1600 byla tehdejší obec povýšena na město. Lovosice byly až do šedesátých let okresním městem, dnes jsou městem s rozšířenou působností. Město Lovosice disponuje dostatečnou občanskou vybaveností (městský úřad, pošta, policie, živnostenský úřad, zdravotní střediska, obchody, restaurace, banky, sportoviště a ostatní služby).

Pod dopravní stránce je město Lovosice velmi dobře dostupné, městem prochází silnice I/15 Litoměřice – Lovosice – Most, v těsné blízkosti je dálnice D 8 Praha – Ústí nad Labem – hranice se S.R.N. Vzdálenost do centra Prahy je 65 km, do krajského města Ústí nad Labem je 21 km. Velmi dobré je spojení tratěmi ČD ve směru Praha, Ústí nad Labem a dalších.

Property Location / poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci se nacházejí na východním okraji zastavěného území města Lovosice v ulici Tereziánská, ve skupině několika bytových domů, v těsné blízkosti průmyslového areálu. V lokalitě je rozvod elektrického proudu, vody, plynu a kanalizace.

Short description property / stručný popis majetku:

Jednotka č. 486/6:

Oceňovaný byt je situován v podkroví bytového domu č.p. 486. Bytový dům je postaven na pozemku čís. parcely 867, k.ú. Lovosice.

Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 1+3 sestává z kuchyně, tří pokojů, komory a koupelny s WC. K bytu náleží úložný prostor pod schodištěm, kóje v půdním prostoru (11,27 m²) a sklep (8,50 m²).

Podlahová plocha:

koupelna s WC	5,82 m ²
komora	1,63 m ²
kuchyně	13,06 m ²
pokoj č. 1	12,94 m ²
pokoj č. 2	15,99 m ²
pokoj č. 3	17,01 m ²
kóje v půdním prostoru	1,13 m ²
sklep	6,80 m ²
Celkem cca	74,38 m ²

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné z cihel, vodorovné nosné konstrukce s rovným podhledem, založení stavby je na základových pasech, střecha je valbová, krytina je z pálených tašek, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná s povrchem z broušeného teraca, okna jsou plastová s izolačními dvojskly i dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné plně do kovových zárubní, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy jsou opatřeny tepelnou izolací.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace vedené do septiku, zemního plynu, vytápění je ústřední dálkové, včetně přípravy teplé vody.

Vybavení bytu tvoří vana, umývadlo, záchod, topná tělesa, vodovodní míchací baterie, vnitřní dveře, zvonek, poštovní schránka, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Kuchyňská linka a elektrický sporák nejsou součástí oceňovaného bytu. Podlahy bytu jsou kryté v koupelně keramickou dlažbou, v pokojích sololitovými deskami, plovoucí podlahou a povlaky z PVC.

Stáří a stavební stav:

Bytový dům podle informace z archivu Stavebního úřadu města Lovosice pochází z roku 1924, jeho stáří ke dni ocenění je tedy 91 rok. Některé konstrukce domu byly již obnoveny, např. vnější povrchy byly opatřeny izolací (zateplením), byly vyměněny vstupy do domu apod. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady.

V oceňovaném bytě proběhla v roce 2012 celková rekonstrukce koupelny, včetně výměny zdravotně-technického vybavení. Stavební stav bytu odpovídá jeho stáří, provedené rekonstrukci a běžné údržbě.

Pozemky:

K oceňovanému bytu č. 486/6 náleží podíl o velikosti 6896/82578 na pozemku čís. parcely 867 (zastavěná plocha a nádvoří, 473 m²), k.ú. Lovosice. Jedná se o pozemek převážně zastavěný bytovým domem č.p. 486.

Pozemek je rovinné konfigurace, napojený na inženýrské sítě el. proudu, vody, a plynu.

Pozemek je přístupný z okolních veřejně přístupných pozemků (ul. Terezínská) ve vlastnictví Města Lovosice.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. - bytu č. 486/6 v bytovém domě č.p. 486, včetně podílu na společných částech domu a podílu na pozemku čís. parcely 867, k.ú. Lovosice, v ulici Tereziánská v Lovosicích, okres Litoměřice, Ústecký kraj, zapsané na listu vlastnictví č. 3973 pro k.ú. a obec Lovosice u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Litoměřice, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 17.9.2015

600.000,- Kč

Slovy: Šestsettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi

V části C listu vlastnictví č. 3973 je evidováno zástavní právo smluvní ve výši 600.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s. (IČO 45244782), ze dne 1.9.2011, právní účinky vkladu práva ke dni 5.9.2011.

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedené omezení evidované na listu vlastnictví č. 3973.

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

Jiná rizika v souvislosti s oceňovanými nemovitými věcmi 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 271/7361/2015.

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 26.září 2015

ID (Surveyor's Report):

271/7361/2015

LV no.:

3973

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 ²	Kč/m ³	m ²	Kč/m ²	Kč	%	Kč	
1	byt č. 486/6			74,38	19 500	1 450 410	60,0	580 164	

Buildings subtotal - Stavby mezisoučet

580 164

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	867	zastavěná plocha a nádvoří	39,50	771	30 454	podíl o velikosti 6896/82578

Lands subtotal - Pozemky mezisoučet

30 454

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

610 618 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	Pronajímatelná 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											
0											
0											

**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 Lovosice, ul. Okružní	690 000,00	IX-15	79,00	3+1	8 734	0,80	552 000,00	6 987	1) osob. vlastnictví, zděný dům, zateplení, 3.NP, byt v původním udržovaném stavu
2	BJ Lovosice, ul. U Nadjezdu	800 000,00	IX-15	79,00	3+1	10 127	0,80	640 000,00	8 101	2) osobní vlastnictví, zděný dům, 1.NP, zateplení, byt v původním udržovaném stavu
3	BJ Lovosice, ul. Terežinská	680 000,00	IX-15	61,00	2+1	11 148	0,80	544 000,00	8 918	3) osob. vlastnictví, zděný dům, 1.NP, plastová okna, vestavěné skříňe, byt po celkové rekonstrukci

1) aktuální nabídka realitní kanceláře AVAREAL, Třebenice



2) aktuální nabídka realitní kanceláře AVAREAL, Třebenice



3) aktuální nabídka realitní kanceláře AVAREAL, Třebenice



Cost Value - Věcná hodnota

0,611 mil.Kč

Yield value - Výnosová hodnota

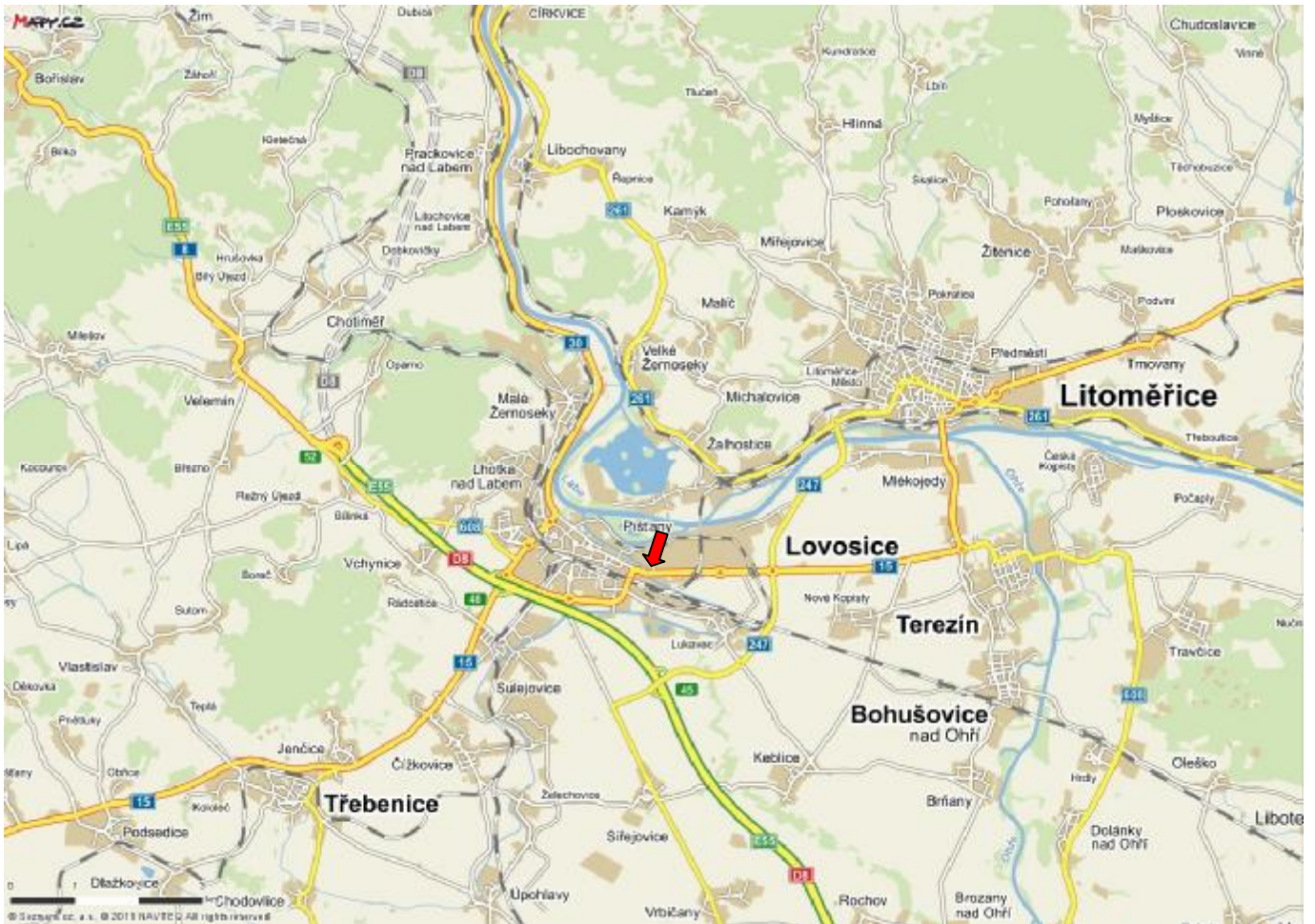
nebyla stanovena

Comparative value - Porovnávací hodnota

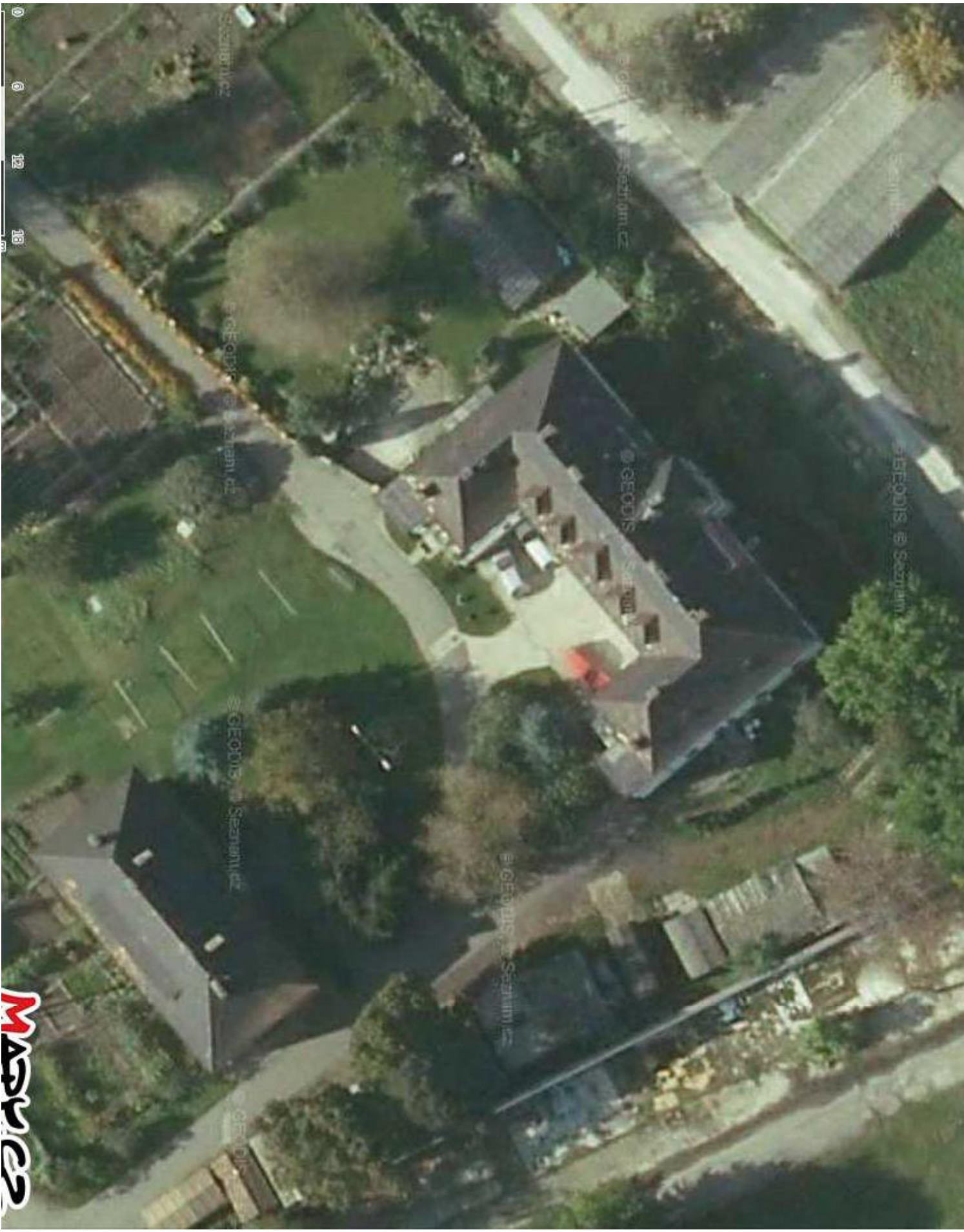
0,595 mil.Kč

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

0,600 mil.Kč







0 6 12 18

Mashpees



Přístupová komunikace



Budova č.p. 486



Vstup do č.p. 486



Kuchyně



Koupelna



Pokoj 1



Pokoj 2



Pokoj 3