

Okres:Most
Obec :Litvínov

ZNALECKÝ POSUDEK č.4043/92/2015

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

bytu č.1198/8 v osobním vlastnictví v domě č.p.1198 v ulici Dvořákova v obci Litvínov, okres Most, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 8760/74302.

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 14.dubna 2015.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.6445 pro k.ú.Horní Litvínov, okres Most ze dne 18.2.2015, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- c)Prohlídka a zaměření na místě samém.

List vlastnictví č.6445 pro k.ú.Horní Litvínov, okres Most ze dne 18.2.2015

Vlastnické právo:

Šindelářová Marie, Dvořákova 1198, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 11.dubna 2015.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je byt 3+1 č.1198/8 s příslušenstvím ve 3.nadzemním podlaží ve zděném bytovém domě se 3 nadzemními podlažími čp.1198 v ulici Dvořákova v obci Litvínov, okres Most. Dům se nachází přibližně v severovýchodní zastavěné části obce Horní Litvínov. Město Litvínov leží administrativně v okrese Most a náleží pod Ústecký kraj. Litvínov je také obcí s rozšířenou působností. Obec Litvínov se rozkládá asi dvanáct kilometrů severně od Mostu. Dle regionálního turistického členění patří do oblasti Krušných hor a Podkrušnohoří. Trvalý pobyt na území tohoto středně velkého města má nahlášeno asi 27120 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 8 km od německých hranic.

Byt má výměru 87,6 m² a je v průměrném stavu. Vytápění ÚT. Příprava TUV bojler, okna plastová, kuchyňská linka, sporák combi, digestoř, sprchový kout, záchod splachovací. Byt má standardní vybavení. K bytu patří sklep. V místě existuje napojení na veškeré inž.sítě. Objekt je v průměrném stavu. Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění. Fotodokumentace je poskytnuta objednatelem.

Jedná se o zděný, vnitřní řadový rohový dům se sedlovou střechou umístěný v uliční zástavbě. Objekt má půdorys do L. Objekt obsahuje 9 bytových jednotek. Objekt domu je užíván přibližně od roku 1943 a je v průměrném stavu. Dům se nachází na st.p.č.1997/1 o výměře 391 m². Dále k objektu patří p.č.1997/2 – ostatní plocha, zeleň o výměře 217 m².

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny bytu č.1198/8 v osobním vlastnictví v domě č.p.1198 v ulici Dvořákova v obci Litvínov, okres Most, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 8760/74302.

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovná oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušnosti vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Nemovitost č.1:

Byt 3+1, 83 m², Podkrušnohorská, Litvínov - Horní Litvínov, **cena 699 000,- Kč**

Dovolují si Vám exkluzivně nabídnout velmi pěkně dispozičně řešený byt 3+1 o velikosti 83m² v podílovém vlastnictví, včetně pozemku pod stavbou. Do bytu je možné se okamžitě nastěhovat, a nebo byt zrekonstruovat. V případě rekonstrukce je v ceně jako bonus základní návrh nového dispozičního řešení bytové jednotky od profesionálního architekta. Byt má nová plastová okna, dále je v původním, zachovalém a čistě udržovaném stavu, dřevěné parkety ve všech pokojích. Velmi žádaná lokalita města s veškerou občanskou vybaveností a možností sportovního i kulturního života uspokojí i náročného klienta.

Nemovitost č.2:

Byt 3+1, 98 m², Mládežnická, Litvínov - Hamr, **cena 699 000,- Kč**

Exkluzivní nabídka velmi prostorného a dispozičně dobře řešeného bytu v OV v Litvínově, Hamru v blízkosti školy. Byt s obytnou plochou 98,38 m² se nachází v 2. nadzemním podlaží cihlového domu. Dispoziční řešení bytu 3+1 osloví i početnější rodinu, neboť i tu lze snadno změnit na 4+1. Obývací pokoj prosluněný celodenním sluncem, je spojen s kuchyní, takže při vstupu působí velice příjemně, dominantně. Kuchyňská linka rovného tvaru v designu buku + dlouhý pult s dekorací trámoví, oddělující kuchyň od obývacího pokoje, má dva vstupy - z předsíně i z obývacího pokoje. Z obývacího pokoje vstoupíme i na lodžii, kde můžeme za krásných slunných dnů posedět u kávičky se svými přáteli. V bytě jsou: plastová okna, rozvody vody, dlažba v předsíni a v koupelně, koupelna se sprchovým koutem, světlé vkusné obklady, WC s horizontálním oknem a úložnými prostory (vertikální výklenek pro policový systém). K bytu náleží dva sklepy (dlažba i ve sklepech). Otop bytu je zajištěn gamaty, teplá voda je ohřívána karmou. Dalším zdrojem tepla je plně funkční krb, vybudovaný v obývacím pokoji, jež splňuje veškeré technické parametry a jsou zde prováděny pravidelné revize. Podlahy prkenné, pokryté linem a koberci, které zde zůstávají. Předsíň ve tvaru „L“ je částečně zastavěna vestavnými skříněmi s dostatečným úložným prostorem (původní, obnovené novým nátěrem). Bonusem této nabídky jsou velmi nízké náklady na bydlení. Fond oprav je zde 300,- Kč a ostatní dle Vaší spotřeby. Kde v bytě můžete posedět u krbu a slyšet praskání ohně. Pro tuto ojedinělost nabídky mohu jen doporučit. A navíc jde o velmi klidnou lokalitu, plnou zeleně, v blízkosti veškeré občanské vybavenosti

Nemovitost č.3:

Byt 3+1, 67,0 m², Mánesova, Litvínov - Horní Litvínov, **cena 899 000,- Kč**

Mimořádná nabídka prodeje bytu v osobním vlastnictví, s velmi nízkými náklady na bydlení, který se nachází v lukrativní části Litvínova-Osadě, v cihlovém domě, o celkové ploše i s příslušenstvím 96,8 m², v blízkosti školy, školky, sportoviště jak pro letní, tak pro zimní sporty, v těsné blízkosti lesa, což nabízí nepřeberné množství aktivit. Byt je velmi hezký, prostorný, vzdušný, s výhledem do oplocené zahrady v osobním vlastnictví, která umožňuje pro rodiny s dětmi bezpečné zázemí, hlavně pro děti, s možností grilování a posezení s přáteli u ohniště. Dům zajišťuje klidné a pohodové spoluzití, panují zde ohleduplné a přátelské vztahy, čistota, s přehledným a řádným ročním vyúčtováním fondu oprav. Nutná modernizace koupelny a kuchyně. Byt je jinak ve velmi dobrém stavu, s plastovými okny a s rozvodem ústředního vytápění v mědi plynovým kotlem Dakon. K bytu náleží velké sklepní prostory.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

700 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.4043/92/2015 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.87/2015.

V Hradci Králové dne 14.dubna 2015.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.6445 pro k.ú.Horní Litvínov, okres Most

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2015 14:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 686042 Horní Litvínov

List vlastnictví: 6445

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Šindelářová Marie, Dvořákova 1198, Horní Litvínov, 43601 Litvínov | | |

B Nemovitosti

Jednotky

| Č.p./ Č.jednotky | Způsob využití | Způsob ochrany | Typ jednotky | Podíl na společných částech domu a pozemku |
|---------------------|----------------|---|-----------------|--|
| 1198/8 | byt | | byt.z. | 8760/74302 |
| Vymezeno v: | | | | |
| | Budova | Horní Litvínov, č.p. 1198, byt.dům, LV 3044 na parcele 1997/1, LV 3044 | | |
| | Parcela | 1997/1 zastavěná plocha a nádvoří 1997/2 ostatní plocha | zelen | 391m2 217m2 |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 25.950,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Jednotka: 1198/8

V-7852/2014-508

001, vykonává: Okresní správa
sociálního zabezpečení Most, Báňská
284, 43401 Most

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i
zákona č. 582/1991 Sb.) 45008-220-8030/ 19.11.2014-01426/180/14-1 ze dne
19.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2014. Zápis proveden dne 18.12.2014.

V-7852/2014-508

Pořadí k 26.11.2014 08:42

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 27.981,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Jednotka: 1198/8

V-3755/2014-508

001, vykonává: Okresní správa
sociálního zabezpečení Most, Báňská
284, 43401 Most

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i
zákona č. 582/1991 Sb.) 45008-015133/2014 220/PB ze dne 20.05.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 17.06.2014. Zápis proveden dne 09.07.2014.

V-3755/2014-508

Pořadí k 17.06.2014 08:46

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

3.a) - pohledávky o výši jistiny 230.000,- Kč s příslušenstvím

b) - budoucí pohledávky do celkové výše 160.000,- Kč, vzniklé do 30.3.2034

c) - budoucí pohledávky do celkové výše 1.000.000,- Kč, vzniklé do 30.3.2034

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2015 14:55:02

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 686042 Horní Litvínov

List vlastnictví: 6445

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Typ vztahu Oprávnění pro | Povinnost k |
|---|---------------------|
| d) - budoucí pohledávky do celkové výše 1.000.000,- Kč, vzniklé do 30.3.2034 e) - budoucí pohledávky do celkové výše 1.000.000,- Kč, vzniklé do 30.3.2034 f) - budoucí pohledávky do celkové výše 1.000.000,- Kč, vzniklé do 30.3.2034 4.- budoucí pohledávky do celkové výše 1.000.000,- Kč, vzniklé do 30.3.2034 5.- případné další náklady Bolona a.s., Jiráskova 81/13, Jednotka: 1198/8 V-200/2014-508 Hodolany, 77900 Olomouc, RČ/IČO: 28568249 | |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.01.2014. Zápis proveden dne 11.02.2014. | V-200/2014-508 |
| Pořadí k 20.01.2014 09:19 | |
| o Věcné břemeno oprav a údržby veřejného osvětlení na části parcely Město Litvínov, náměstí Míru 11, Jednotka: 1198/8 V-3437/2010-508 Horní Litvínov, 43601 Litvínov, RČ/IČO: 00266027 | |
| Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná. ze dne 15.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2006. | V-2155/2006-508 |
| <hr/> <hr/> | |
| D Jiné zápisy - Bez zápisu | |
| <hr/> <hr/> | |
| Plomby a upozornění - Bez zápisu | |
| <hr/> <hr/> | |
| E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu | |
| Listina | |
| o Dohoda o zrušení a vypořádání podíl.spoluvl. (§5 zák.o vlast.bytl) ze dne 22.01.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2010. | V-3437/2010-508 |
| Pro: Šindelářová Marie, Dvořákova 1198, Horní Litvínov, 43601 Litvínov | RČ/IČO: 685717/0210 |
| <hr/> <hr/> | |
| F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu | |
| Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory. | |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2015 14:55:02

Okres: CZ0425 Most

Obec: 567256 Litvínov

Kat.území: 686042 Horní Litvínov

List vlastnictví: 6445

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most, kód: 508.

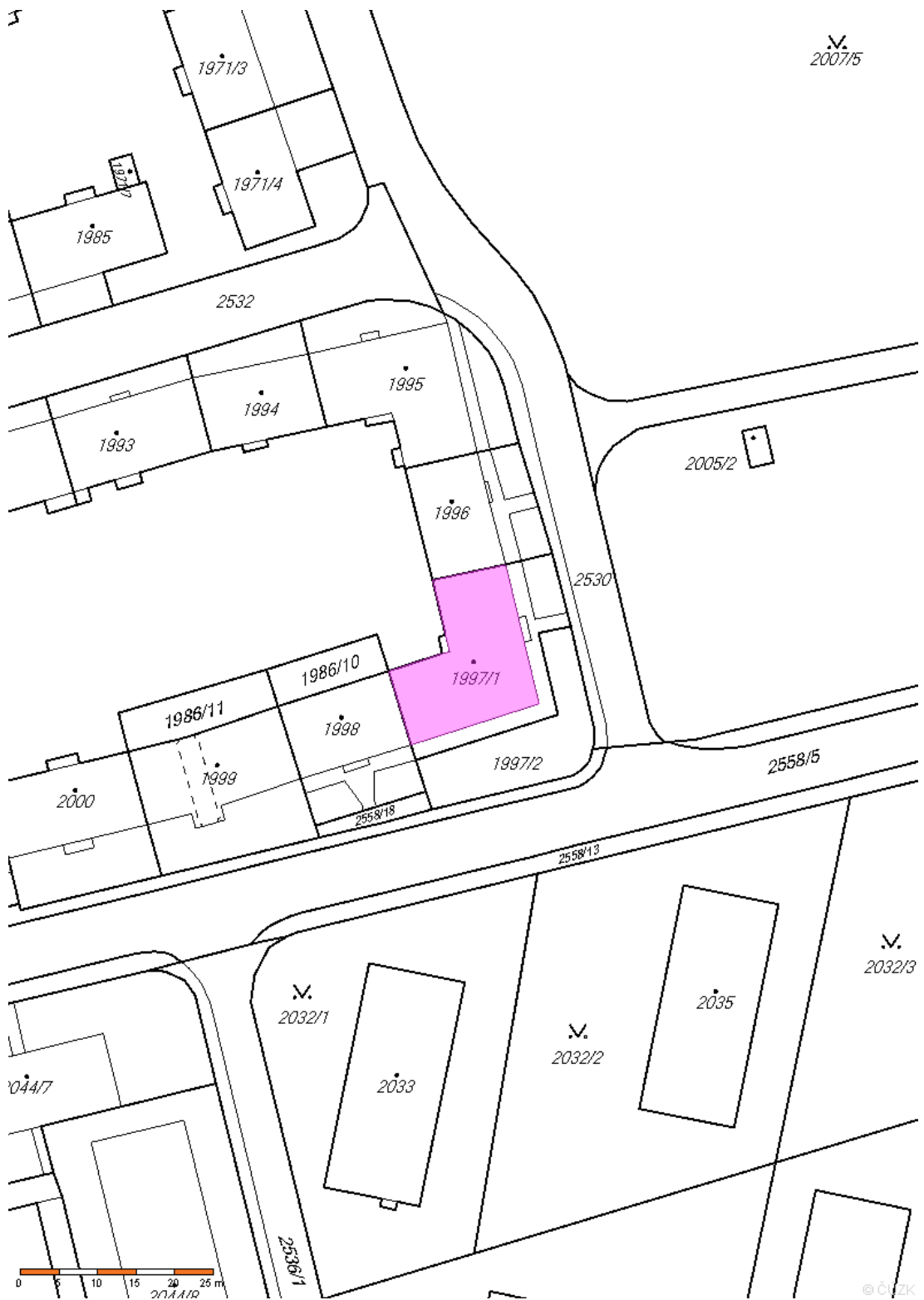
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.02.2015 15:15:27

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Horní Litvínov, okres Most



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa

