

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 106/1210/2020

O hodnotě bytové jednotky č.1844/21 v domě Předměstí č.1844 a podíl 329/10000 na společných částech domu č.p.1844 a pozemku p.č.3718/76 k.ú. Litoměřice.

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, bytová jednotka č.1844/21

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Litoměřice, k.ú. Litoměřice
Adresa: Marie Majerové 1844/23, 412 01
Litoměřice

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Oyuntsetseg Bilguun, Stránského 1986/21, 412 01 Litoměřice, LV: 11226, podíl: 1 / 2
Khashchuluun Boldbaatar, Marie Majerové 1844/23, 412 01 Litoměřice, LV: 11226, podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL: GAVLAS, spol.s r.o.

Adresa: Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL: Ing. Šárka Poláčková

Adresa: Kaštanová 540, 412 01 Litoměřice
IČ: 69913234 telefon: 724212989 e-mail: sarka.polackova@odhadyltm.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: dobrovolná dražba (ocenění stávajícího stavu)



Tržní hodnota

1 630 000 Kč

Stav ke dni: 31.08.2020

Datum místního šetření: 31.8.2020

Za přítomnosti: p.Boldbaatara

Počet stran: 24 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

V Litoměřicích, dne 02.09.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit tržní hodnotu bytové jednotky č.1844/21 v domě Předměstí č.p.1844 včetně podílu 329/10000 na společných částech domu č.p.1844 a pozemku p.č.3718/76 k.ú. Litoměřice pro účely dobrovolné dražby.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednájí informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Tržní hodnota je stanovena na základě porovnávací metody, nejedná se však o obvyklou cenu, kterou je možno stanovit pouze na základě statistického vyhodnocení realizovaných cen podobných nemovitostí bez možnosti úpravy koeficienty.

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí LV 11226 k.ú.Litoměřice ze dne 16.7.2020.

Kopie katastrální mapy.

Prohlášení vlastníka.

Skutečnosti zjištěné na místním šetření.

Databáze porovnatelných nemovitostí valuo.cz, cenovamapa.cz, realitní inzerce.

Vlastnické a evidenční údaje

Ocenění bez ohledu na zástavní právo smluvní a exekuce na LV č.11226 ze dne 16.4.2020

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v severní části Litoměřic v ulici Marie Majerové. V blízkosti domu je Penny Market, MŠ, 7.ZŠ. V Litoměřicích je dobrá občanská vybavenost okresního města, MHD, autobusové a vlakové dopravní spojení. Nájezd na dálnici D8 je vzdálen cca 10 km u Lovosic. K dispozici jsou všechny základní inženýrské sítě.

Vzdálenost do centra města je cca 20 minut pěšky. V okolí je smíšená bytová zástavba rodinných a panelových domů.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	širší centrum - sídlištní zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

3718/113 Město Litoměřice - ostatní komunikace

Celkový popis

Bytový dům je klasický panelový v ulici Marie Majerové v severní části Litoměřic. V domě není výtah.

V této lokalitě je spíše zástavba panelových domů, ale i RD.

Dům je zateplen a má vyměněna okna za plastová, domě jsou 4 nadzemní podlaží a jedno podzemní bez výtahu. Bytový dům byl postaven v 80.letech 20.století

Bytová jednotka č.1844/21 se nachází v 3.NP/4.NP.

Dispozice je 3+1 v původním stavu. V bytě je umakartové jádro. K bytu náleží sklepní kóje v 1.PP ve společných prostorách a komora na chodbě k výměře bytu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Oceněno bez ohledu na zástavní právo smluvní ve prospěch České spořitelny, a.s. a exekuce.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní vztah nezjištěn.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek podíl

Porovnávací metoda

Pozemek 3718/76 je ve funkčním celku s domem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stavební pozemky se v Litoměřicích prodávají od 2000,-Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3718/76	618	2 000,00	109 / 2 500	53 890
Celková výměra pozemků		618	Hodnota pozemků celkem		53 890

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č.1844/21

Panelový dům je zateplen a má vyměněna okna za plastová, domě je 4 nadzemních podlaží a jedno podzemní s výtahem. Bytový dům byl postaven v 80.letech 20.století

Bytová jednotka č.1844/21 se nachází v 3.NP/4.NP.

Dispozice je 3+1 v původním stavu.

Vytápění je dálkové se staršími radiátory, v koupelně je vana, umyvadlo a wc - umakartové jádro obloženo starším keramickým obkladem. WC je osazeno novější. Podlahy jsou PVC. Vnitřní dveře původní prosklené do ocelových zárubní. Kuchyňská linka je základní s plynovým sporákem.

Vytápění je dálkové.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
kuchyň:	(3,86*2,52) * 1,00 = 9,73 m ²
pokoj:	(3,22*5) * 1,00 = 16,10 m ²
wc:	(1,18*0,83) * 1,00 = 0,98 m ²
koupelna:	(1,6*1,6) * 1,00 = 2,56 m ²
chodba:	(1,04*2,64+3,2*1,6) * 1,00 = 7,87 m ²
pokoj:	(2,98*3,4) * 1,00 = 10,13 m ²
pokoj:	(2,99*2,38) * 1,00 = 7,12 m ²

komora na chodbě:

$$(1,56 \cdot 1,4) \cdot 1,00 =$$

$$\frac{2,18 \text{ m}^2}{56,67 \text{ m}^2}$$

Započítaná podlahová plocha bytu:

$$56,67 \text{ m}^2$$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	panelové betonové	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda s probarvenou omítkou	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	PVC	S	100
15. Vytápění	dálkové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžný plynový sporák, základní kuchyňská linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vana	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	běžné digestoře a odvětrání	S	100
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty,	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S 5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S 18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S 8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S 4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S 2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S 0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S 5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S 2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S 1,30	100	1,00	1,30

10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	8 020,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	19 134,30
Plná cena: 56,67 m ² * 19 134,30 Kč/m ²	=	1 084 340,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 100 = 32,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 32,0 % / 100)	*	0,680

Bytová jednotka č.1844/21 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = **737 351,73 Kč**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 329 / 10 000

Bytová jednotka č.1844/21 - zjištěná cena = **737 351,73 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací metoda

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Marie Majerové Litoměřice
Popis:	3+1, původní stav nez lodžie
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelová zateplená
Podlaží:	3.NP
Užitná plocha:	56,67 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Porovnání bylo provedeno s podobnými nemovitostmi na trhu pomocí vyrovnání rozdílů pomocí Koeficientu odlišnosti.

Koeficienty vyjadřují cenový vztah mezi oceňovanou nemovitostí a srovnávací nemovitostí. Jeví-li se oceňovaná nemovitost cenově lepší je koeficient větší než 1 a jeví-li se horší je menší než 1. Za výchozí cenu se bere cena srovnávací nemovitosti.

Srovnatelné jednotky:

Název:	1. Masarykova 2000/17, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41201, Česká republika			
Lokalita:	Masarykova 2000/17, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41201, Česká republika			
Popis:	V panelovém domě nabízíme k prodeji byt 3+1 s lodžii. Dům prošel celkovou revitalizací má nové rozvody vody a odpadů, plastová okna, je celkově zateplený a má nový výtah. Byt se nachází v 3.NP sedmipodlažního domu. Obsahuje tři pokoje, z toho větší, průchozí, s lodžii je orientován na východ. Kuchyň má kuchyňskou linku s plynovým sporákem, zbytek tvoří prostor na jídelnu. Středové bytové jádro je v původním, udržovaném stavu. Dispozice bytu umožňuje rekonstrukci se zvětšením prostoru koupelny. V blízkém okolí domu je dostatek zeleně a bezproblémové parkování s dosahem veškeré občanské vybavenosti, včetně zastávek bus, vlak a MHD.			
Užitná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - podobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - podobné			1,00	
K5 Celkový stav - podobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - podobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídková; Velikosti objektu - větší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - podobné; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - podobný;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 890 000	65,00	29 077	1,00	29 077



Zdroj: Valuo.cz

Název:	2. Alšova 40/23, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41201, Česká republika			
Lokalita:	Alšova 40/23, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41201, Česká republika			
Popis:	prodej bytu 3+1 ve 3. nadzemním podlaží čtyřpodlažního domu v ulici Alšova. Dům se nachází ve vyhledávané lokalitě Kocanda, nedaleko od Jiráskových sadů, plaveckého bazénu a školky (cca 50 metrů). Byt je původním, ale udržovaném stavu. Byt o podlahové ploše 67,91 m ² se skládá z: kuchyně 12,43 m ² , pokoje 18,52 m ² , pokoje 10,21 m ² , pokoje 10,17 m ² , koupelny 3,13 m ² , WC 1,00 m ² , předsíně 5,47 m ² , komory 2,04 m ² , spíže 1,23 m ² a lodžie 3,71 m ² . Dům prošel kompletní revitalizací, včetně zateplení obvodového pláště a zateplení střechy.			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - podobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,95	
K5 Celkový stav - podobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - podobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídková; Velikosti objektu - větší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - podobný;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 990 000	63,00	31 587	0,95	30 008



Zdroj: Valuo.cz

Název:	3. Vrchlického 270/5, Želetice, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41201, Česká republika			
Lokalita:	Vrchlického 270/5, Želetice, Litoměřice, Ústecký kraj, Severozápad, 41201, Česká republika			
Popis:	byt o dispozici 3+1 ve vyhledávané lokalitě. Bytová jednotka je ve standardním stavu, ale dobře udržovaná. Byt je umístěn do 2.NP zrekonstruovaného panelového domu ve vyhledávané lokalitě s dobrou dostupností do centra. Nízké náklady na užívání. Plná občanská vybavenost je v dosahu domu. Umakartové jádro.			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - podobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší stav			0,95	
K5 Celkový stav - podobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - podobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - nabídková; Velikosti objektu - větší; Poloha - podobná; Provedení a vybavení - mírně lepší stav; Celkový stav - podobný; Vliv pozemku - podobný;			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]



Zdroj: Valuo.cz

[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 800 000	63,00	28 571	0,95	27 142

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání byly vybrány podobné byty v Litoměřicích v původním stavu .
Hodnota podobných bytů se pohybuje okolo 29.000,-Kč/m²

Minimální jednotková porovnávací cena	27 142 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 742 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 008 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	28 742 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	56,67 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 628 809 Kč

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
1 250 000 Kč	Koupě v roce 2017, ceny podobných bytů rostou za poslední 4 roky, poptávka je vysoká.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	1 628 809 Kč
Věcná hodnota	791 242 Kč
z toho hodnota pozemku	53 890 Kč

Silné stránky

zateplený dům poloha s dobrou dostupností centra města, byt 3+1

Slabé stránky

omezené parkování v okolí domu, umakartové jádro, 3.NP bez výtahu

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení tržní hodnoty byla použita porovnávací metoda. Nákladová hodnota - věcná hodnota je v bonitních lokalitách nižší než tržní hodnota.

V posledních 3-4 letech ceny nemovitostí rostly. V nedávné době byl nouzový stav ohledně Coronaviru, kdy se obchod s nemovitostmi prakticky zastavil, v současné době se již opět běžně s nemovitostmi obchoduje a pokles cen jsem nezaznamenala. Výsledná hodnota je zokrouhlena na celé 10 tis.Kč

Tržní hodnota

1 630 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetřicettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Závěr

Tržní hodnotu bytové jednotky č.1844/21 v domě Předměstí č.1844 včetně podílu 329/10000 na společných částech domu č.p.1844 a pozemku p.č.3718/76 k.ú. Litoměřice odhaduji na 1.630.000,-Kč.

Ocenění bez ohledu na zástavní právo smluvní a exekuce na LV č.11226 ze dne 16.4.2020
V Litoměřicích 02.09.2020

Ing. Šárka Poláčková
Kaštanová 540
412 01 Litoměřice
telefon: 724212989
e-mail: sarka.polackova@odhadyltm.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Doložka dle zákona §127a z. 99/1963 Sb.

Jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Prohlašuji, že tento posudek má všechny zákonem požadované náležitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 106/1210/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20-0116.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí LV č.11226 ze dne 16.7.2020.	5
Kopie katastrální mapy.	2
Prohlášení vlastníka - list k bytové jednotce.	1
Fotodokumentace.	2
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2020 12:55:03

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 45 INS 29126 / 2019 pro Šárka Mixová,
Mgr.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564567 Litoměřice

Kat.území: 685429 Litoměřice

List vlastnictví: 11226

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bilguun Oyuntsetseg, Stránského 1986/21, Předměstí, 41201 Litoměřice	██████████	1/2
Boldbaatar Khashchuluun, Marie Majerové 1844/23, Předměstí, 41201 Litoměřice	██████████	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1844/21	byt		byt.z.	329/10000
Vymezeno v:				
Budova	Předměstí, č.p. 1844, bydlení, LV 4602 na parcele	3718/76, LV 4602		
Parcela	3718/76	zastavěná plocha a nádvoří		618m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy č. 0603947199, jistina ve výši 1.042.000,-Kč a dále dle zástavní smlouvy č. ZN/0603947199

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 1844/21

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/0603947199, ze dne 03.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2017 12:53:10. Zápis proveden dne 25.04.2017.

V-3170/2017-506

Pořadí k 03.04.2017 12:53

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

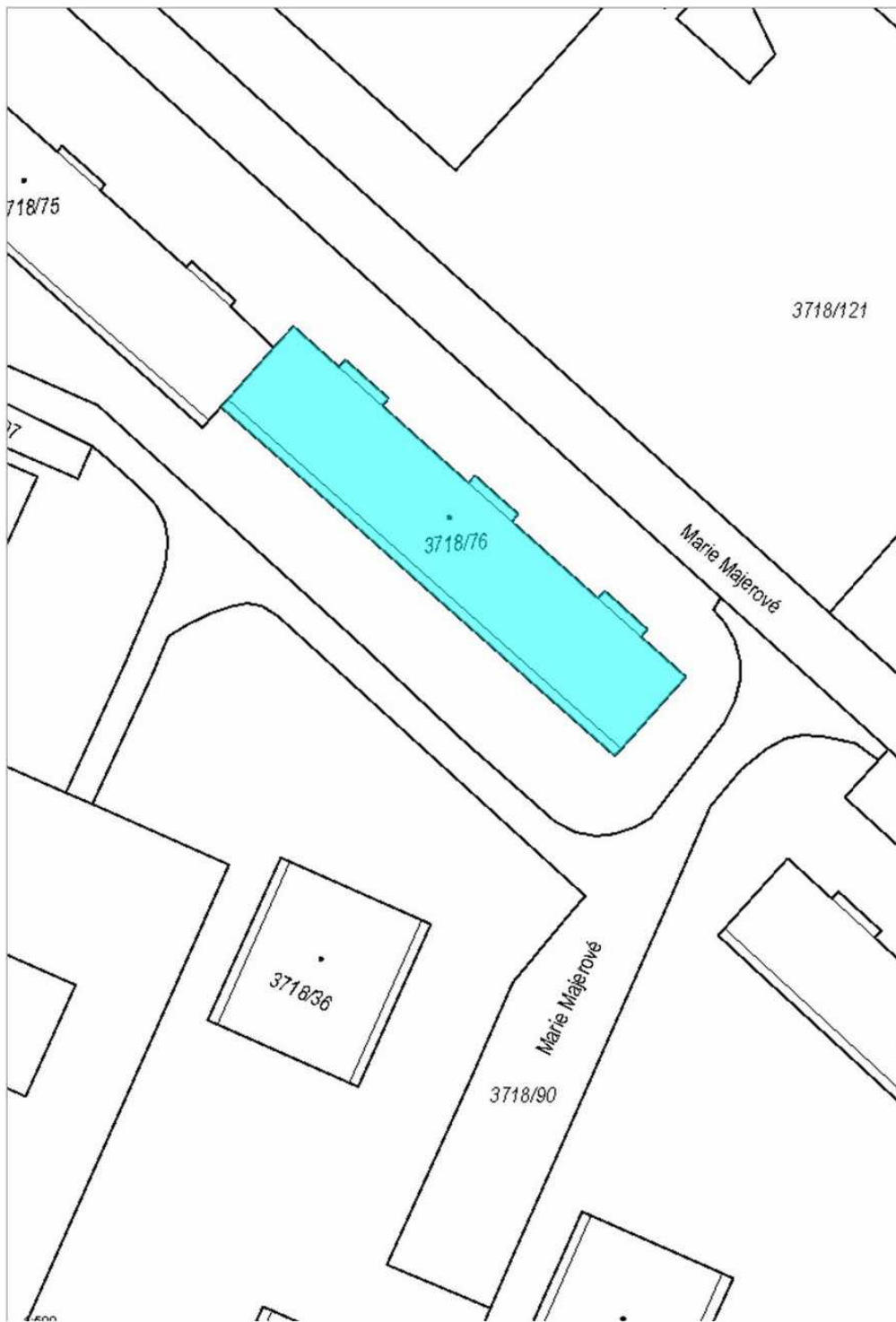
Jednotka: 1844/21

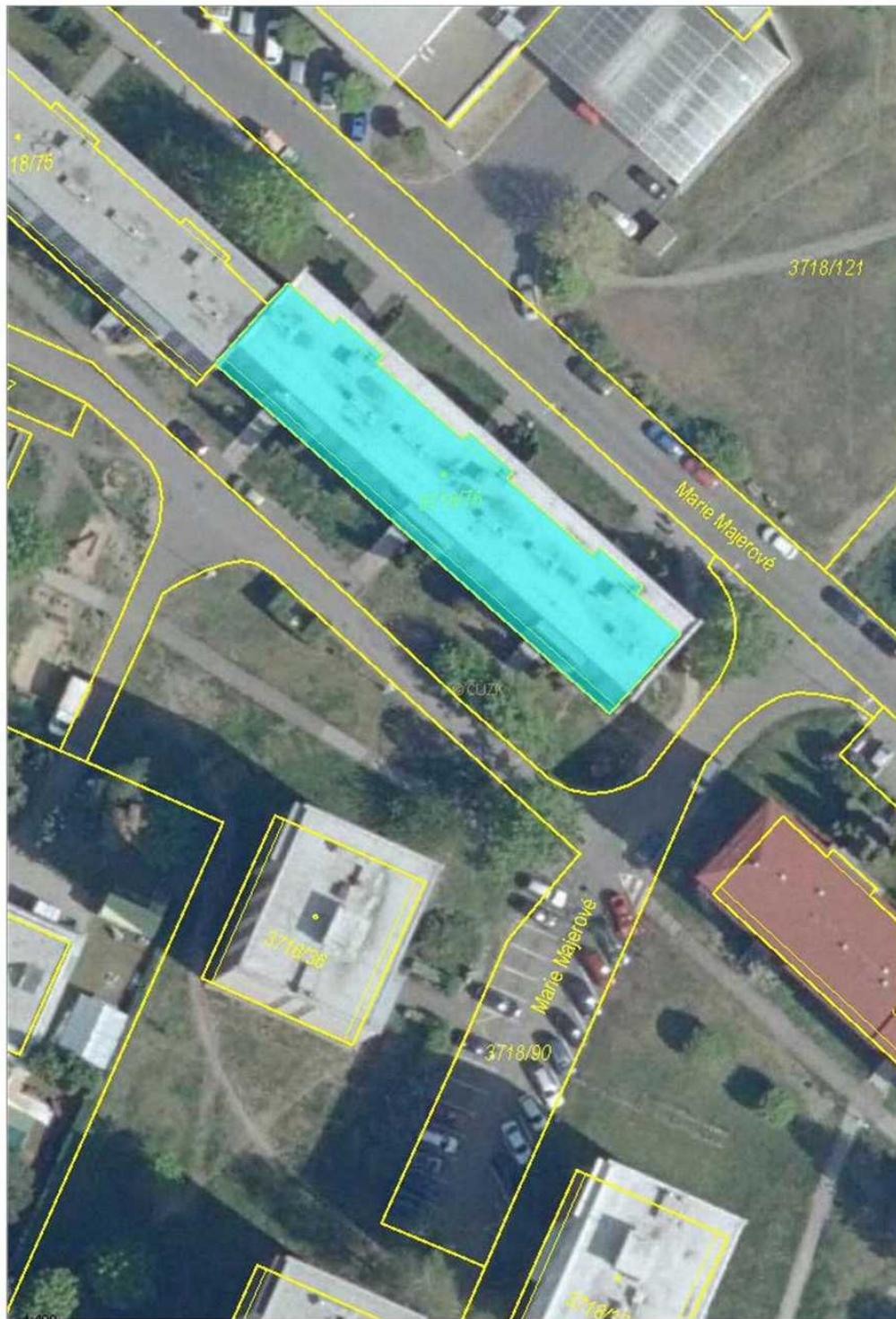
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , č. ZN/0603947199, ze dne 03.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2017 12:53:10. Zápis proveden dne 25.04.2017.

V-3170/2017-506

Pořadí k 03.04.2017 12:53

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 1





2. Jednotka č. 21 je byt označený 1+3 M.č. domu 1844/23.
 umístěný v III. n.p. vpravo
 Celková plocha s příslušenstvím je 56,50 m²

Popis jednotky:

a) kuchyně.....	9,63	m ²
b) pokoj.....	16,04	m ²
c) pokoj.....	10,04	m ²
d) pokoj.....	7,00	m ²
e) pokoj.....		m ²
f) pokoj.....		m ²
g) koupelna + WC.....	3,86	m ²
h) WC.....		m ²
i) hala.....		m ²
j) předsíň.....	7,73	m ²
k) komora.....	2,20	m ²
l) spíž.....		m ²
m) lodžie.....		m ²
n) box na kočárek		

sklep č. 21 1 ks

Vybavení jednotky:

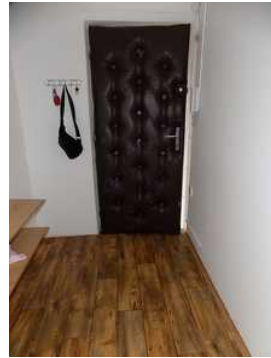
a) kuchyňská linka.....	1	ks
b) sporák plynový.....	1	ks
c) sporák elektrický.....	1	ks
d) dvojitý elektrický.....	1	ks
e) vestavěné skříně.....	3	ks
f) umyvadlo.....	1	ks
g) vana.....	1	ks
h) WC mísa s nádrží.....	1	ks
i) směšovací baterie.....	2	ks
j) listovní schránka.....	1	ks
k) domácí telefon.....	1	ks
l) dveřní zvonek.....	1	ks
m) venkovní zvonek.....	1	ks
n) plynový kotel.....	1	ks
o) elektrický infrazářič.....	1	ks
p) elektr. jističí prvky v bytě.....	ano	ks
r) topná tělesa.....	4	ks
s) vodoměr-TUV/vč. ventilů/.....	1	ks
t) vodoměr-stud. voda/vč. ventilů/.....	1	ks

Součástí jednotky jsou vstupní dveře, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, bytové jádro, nenosné příčky, podlahová krytina, jeho vnitřní instalace t.j. elektroinstalace, potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

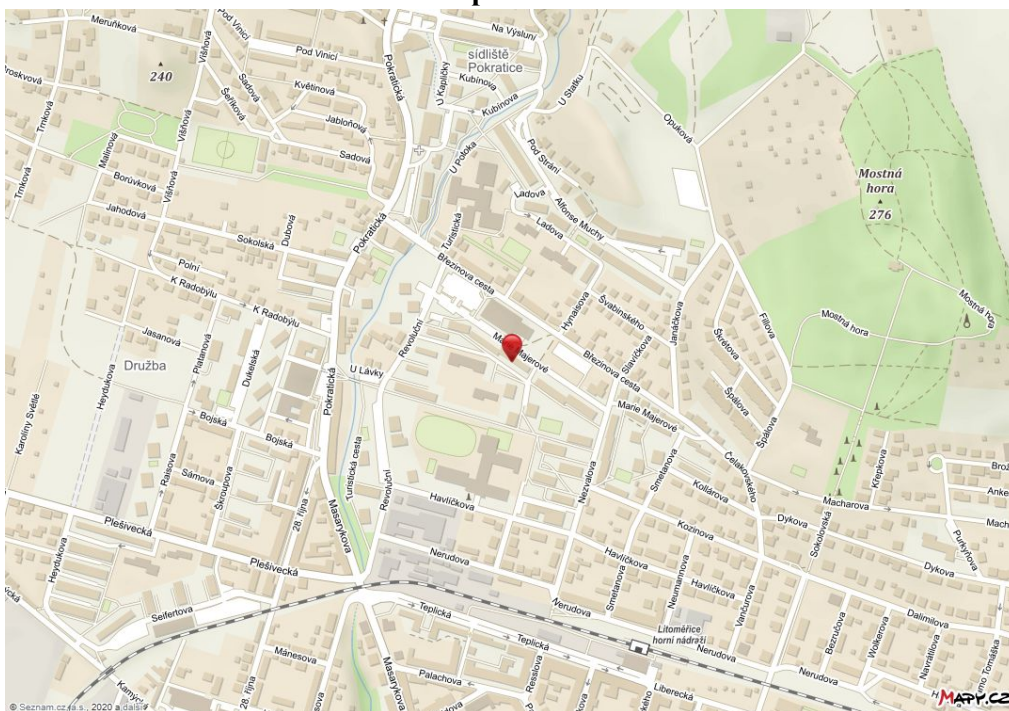
K vlastnictví jednotky č. 21 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 3,29 % na společných částech budovy.

Nebytové prostory vzniklé na základě rozhodnutí o změně užívání stavby ze společných prostorů budovy, které přecházejí do podílového spoluvlastnictví vlastníků ve smyslu § 24 odst. 4 zák. č. 72/1994 Sb., jsou obsaženy ve spoluvlastnickém podílu.

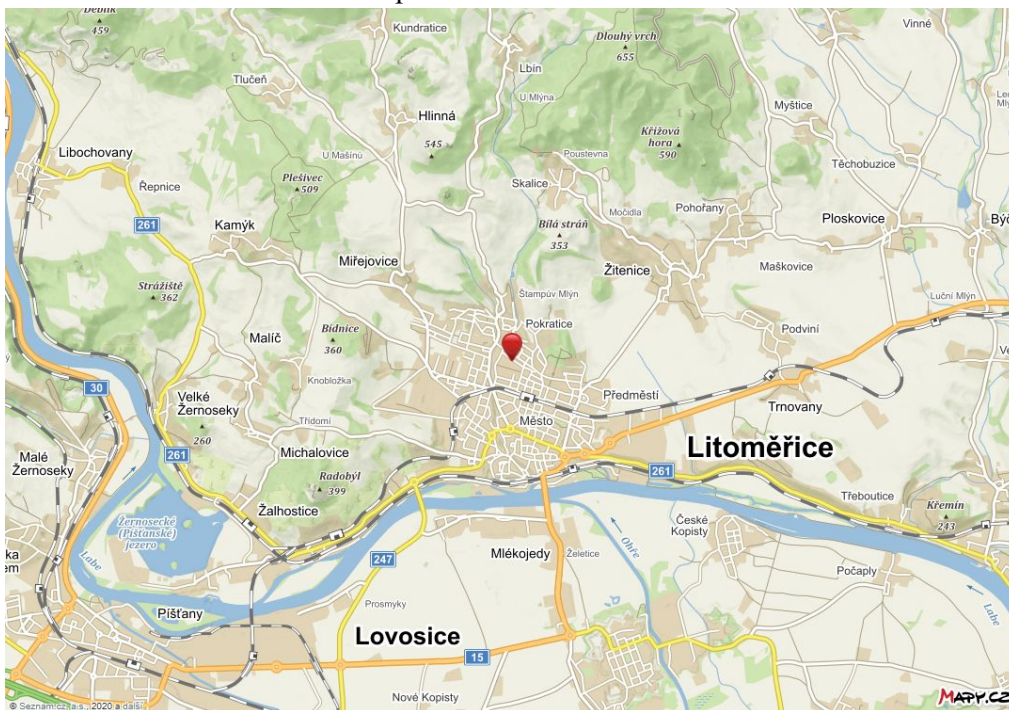




Mapa oblasti



Pozemek p.č. 3718/76 v k.ú. č. 685429



Pozemek p.č. 3718/76 v k.ú. č. 685429