ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav ,Chelčického 686, 533 51 Pardubice
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Znalecký posudek o obvyklé ceně
Číslo 473-161/2018

NEMOVITOST:	
Nemovitost:	**BJ Sokolov, č.j. 1504/2**
Adresa nemovitosti	Karla Havlíčka Borovského 1504, Sokolov, 356 01
Katastrální údaje:	Obec: Sokolov [560286], Katastrální území: Sokolov [752223], Číslo LV: 3652, 10183, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov
Pozemky:	p. č. 3174
Vlastník BJ:	Oldřich Havlík, Náměstí Budovatelů 1406, 35601 Sokolov, vlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Oldřich Havlík, Náměstí Budovatelů 1406, 35601 Sokolov, spoluvlastnický podíl: 5771/23124

OBJEDNATEL		
	EURODRAŽBY.CZ a.s.	
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:		IČ:29135419
e-mail:		DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL		
	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735038308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU:	**Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu**

OBVYKLÁ CENA	**620 000 Kč**

Datum místního šetření: 21.11.2018 Datum zpracování : 26.11.2018

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 26.11.2018

SEZNAM

1. ÚVOD
   - Souhrn
   - Znalecký úkol
   - Místní šetření
   - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
   - Definice pojmů
   - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
   - Identifikace nemovitosti
   - Místopis
   - Celkový popis nemovitosti
   - Poloha a dopravní dostupnost
   - Přístup a příjezd
   - Pronájem
   - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
   - Výpočet
   - Komentář k určení ceny
   - Rekapitulace
   - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
   - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
   - Osvědčení
   - Přílohy
   - Fotodokumentace

1. ÚVOD

SOUHRN	
Nemovitost:	**BJ Sokolov, č.j. 1504/2**
Adresa nemovitosti	Karla Havlíčka Borovského 1504, Sokolov, 356 01
Katastrální údaje:	Obec: Sokolov [560286], Katastrální území: Sokolov [752223], Číslo LV: 3652, 10183, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov
Pozemky:	p. č. 3174

ZNALECKÝ ÚKOL
(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ
(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 21.11.2018 od 09.00. Na místě pouze znalec, vlastník, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastižena. Znalec byl na místě v čase od 09:00 - 09:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY
(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ
(definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za l m3 obestavěného prostoru, nebo l m2 zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, jíž je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísni či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY
(definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)
Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)
Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)
Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: **(identifikace nemovitosti)**	
Nemovitost:	**BJ Sokolov, č.j. 1504/2**
Adresa nemovitosti	Karla Havlíčka Borovského 1504, Sokolov, 356 01
Katastrální údaje:	Obec: Sokolov [560286], Katastrální území: Sokolov [752223], Číslo LV: 3652, 10183, Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov
Pozemky:	p. č. 3174
Vlastník BJ:	Oldřich Havlík, Náměstí Budovatelů 1406, 35601 Sokolov, vlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Oldřich Havlík, Náměstí Budovatelů 1406, 35601 Sokolov, spoluvlastnický podíl: 5771/23124

MÍSTOPIS
(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Sokolov je město v Karlovarském kraji, 18 km západně od Karlových Varů na soutoku Ohře a Svatavy uprostřed sokolovské pánve. Jeho ráz je ovlivněn těžbou hnědého uhlí a s tím souvisejícím průmyslem. Město má dostatečnou občanskou vybavenost - MÚ, úřady, Okresní soud v Sokolově, MŠ, ZŠ, SŠ, nemocnice, sportoviště, obchody, restaurace.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI
(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Oceňovaná bytová jednotka č. 1504/2 je situována napravo v 1. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 1504, stojící na pozemku p. č. 3174 k.ú. Sokolov. K bytové jednotce (BJ) náleží podíl o velikosti 5771/23124 na společných částech bytového domu (BD) č. p. 1504 a na pozemku p. č. 3174, k.ú. Sokolov. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává z předsíně, kuchyně, pokoje, pokoje, koupelny, WC a sklepa č. 2 (dle prohlášení vlastníka BJ). Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou zděné, cihlové, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je valbová, krytina je taška, klempířské prvky pozinkované, s nátěrem, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je betonové prefabrikované s teraco úpravou, okna jsou v oceňované BJ plastová. Vnitřní omítky pravděpodobně vápenné, v BJ pravděpodobně i SDK, vnější fasáda BD nezateplená, s břízolitovou úpravou, částečně již poškozenou. V bytovém domě není výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, plynu, příprava TUV pravděpodobně v ele. boileru nebo plyn.kotli pro každou BJ zvlášť. Zdravotně-technické vybavení bytu je pravděpodobně v novém, zděném bytovém jádru (dle informací získaných na místě šetření je BJ po částečné rekonstrukci, pravděpodobně i s úpravou dispozice na 3 + 1) . Vybavení oceňovaného bytu tvoří pravděpodobně kuchyňská linka, sporák, umyvadlo, vana, WC mísa, topná soustava BJ - pravděpodobně ele. přímotopy(dle prohlášení vlastníka BJ a informací získaných na místě). Podlahy BJ jsou pravděvděpodobně opatřeny dřevěnými parketami, resp. plovoucími, či pvc a koberci. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z 50. - 60.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 60 let. Stavební stav domu odpovídá stáří, údržba bytového domu je však zanedbána, s nutnými investicemi do dalších prvků krátkodobé i dlouhodobé životnosti (zateplení, okna v BD, rozvody v BD) na BD je po rekonstrukci pouze střecha - střešní krytina a okna v některých bytových jednotkách. Oceňovaná bytová jednotka nebyla zpřístupněna, znalecký posudek je vypracován dle informací zjištěných při místním šetření a z prohlášení vlastníka BJ (skutečný stav se může odlišovat od předpokladů a odhadů znalce).

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY		
Číslo bytové jednotky	2	
Podlaží	1	

Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	54,71	m^2
Balkon	0,00	m^2
Terasa	0,00	m^2
Sklep	3,00	m^2
Zahrada	0,00	m^2
Garážové stání	0,00	m^2
Celková podlahová plocha	57,71	m^2
Podíl na společných částech domu	5771/23124	
Podíl na společných částech pozemku	5771/23124	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST					
Poloha v obci	Bytový dům (BJ) se nachází nedaleko centra Sokolova na rušné ulici Karla Havlíčka Borovského. Jedná se o lokalitu s převažující zástavbou bytových domů a objektů občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	23546				
Okolí:	[x] bytová zóna	[ ] průmyslová zóna	[ ] smíšená zóna	[ ] nákupní zóna	[ ] ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		[x] MHD	[x] železnice	[x] autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)		[x] dálnice/silnice I. tř.	[x] silnice II., III.tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM		
[x] zpevněná komunikace	[ ] nezpevněná komunikace	[ ] jiná komunikace
[x] z veřejné komunikace	[ ] přes vlastní pozemky	[ ] zajištěn věcným břemenem
[ ] jiné zajištění přístupu k pozemkům	[ ] právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1708/1	Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov	
3173	Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov	

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nepředloženy žádné nájemní smlouvy.

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-3793/2018

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ano	Plomba
Ne	Přídatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Poloha BD v centru města, poměrně frekventovaná ulice.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ano	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ne	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady

Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10183					
Kraj:	Karlovarský	Okres:	Sokolov		
Obec:	Sokolov	Katastrální území:	Sokolov [752223]		
Ulice:	Karla Havlíčka Borovského	č.o.:			
Vlastníci					**Podíl**
					1/1
Oldřich Havlík - Náměstí Budovatelů 1406 , 35601 Sokolov					
Stavba			**je součástí**		
Bytová jednotka č. 1504/2	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů		č.p.: 1504	p. č. 3174	
Pozemky LV č. 3652					
p.č. 3174	zastavěná plocha a nádvoří	476 m^2			5771/23124

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
sklep	3,00 m^2	0,50	1,50 m^2
1.PP - celkem	**3,00 m^2**		**1,50 m^2**
1.NP			
koupelna	3,58 m^2	1,00	3,58 m^2
kuchyň	10,23 m^2	1,00	10,23 m^2
pokoj	14,23 m^2	1,00	14,23 m^2
pokoj	17,22 m^2	1,00	17,22 m^2
předsíň	8,60 m^2	1,00	8,60 m^2
1.NP - celkem	**53,86 m^2**		**53,86 m^2**
Celkem	**56 m^2**		**55 m^2**

Konstrukce (převažující)	**Popis**
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla, tvárnice
Stropy	rovné
Střecha	valbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	škrábaný břizolit, částečně poškozený
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	pravděpodobně koupelna, kuchyň, WC
Schody	betonové, s teraco úpravou
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pravděpodobně pvc, plovoucí
Podlahy ostatních místností	pravděpodobně plovoucí, dlažba
Vytápění	pravděpodobně ele. lokální
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	pravděpodobně ele. boiler
Instalace plynu	ano, ale odpojen
Kanalizace	pravděpodobně veřejná
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuchyňská linka, sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m^2]	57
Jednotková cena (JC)	[Kč/m]^3	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 425 000
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**570 000**

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	59,00	0,00	2+1	849 000	14 389	0,90	12 950

K prodeji byt 2 + 1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 62 m2. Byt má plastová okna. Stoupačky a napojení na kanalizaci je po kompletní výměně. Byt je v původním stavu. V předsíni jsou vestavěné skříně a v kuchyni je samostatně větratelná skříň na potraviny. Dům je situován v klidné části města, v těsné blízkosti centra ve starší zástavbě uprostřed vzrostlé zeleně. Fasáda domu je původní, zateplení pouze z jedné strany. K bytu patří sklep 3 m2. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.

Hodnocení: Na stejné křižovatce, obdobá výměra a pravděpodobně i stav.

Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	53,00	0,00	2+1	640 000	12 075	0,86	10 384

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytové jednotky 2+1 v původním stavu ve čtvrtém patře cihlového domu o celkové ploše 53 m². V bytě jsou plastová okna, původní umakartové jádro, PVC, parkety v pokoji a původní linka. K bytu náleží sklepní kóje. Parkování u domu. Veškerá občanská vybavenost v okolí (obchody, obchodní centrum, školy a školky, autobusová zastávka, večerky atd...). Výhodou této nemovitosti jsou nízké náklady na bydlení.

Hodnocení: Lokalita mimo hlavní silnici, obdobná výměra i stav BJ.

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	52,00	0,00	2+1	670 000	12 884	0,81	10 436

Prodej bytu 2 + 1 v původním zachovalém stavu. Byt se nachází v malém bytovém domě pouze se šesti byty. Dům je stranou od silnice. Jedná se o klasickou bytovou jednotku. Každý s pokojů má dvě okna. Výhodou je cihlová stavba. Další výhodou jsou silné trubky na topení v koupelně, které rozvádí teplo po domě, které nejsou osazeny měřáky z čehož plyne úspora za dodávky tepla.

Hodnocení: Zateplený objekt, obdobná výměra.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	10 384 Kč/m^2	Minimální cena:	571 100 Kč
Průměrná jednotková cena	11 256 Kč/m^2	Průměrná cena	619 133 Kč
Maximální jednotková cena	12 950 Kč/m^2	Maximální cena	712 300 Kč
Stanovená jednotková cena	**11 256 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota**	**619 080 Kč**

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1504/2 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 5771/23124 na společných částech bytového domu č. p. 1504 a pozemku p. č. 3174 , obec: Sokolov, k.ú.: Sokolov byla odhadnuta ve výši 620.000,-Kč (slovy: šestsetdvacettisíckorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

+ poloha v centru města
+ menší bytový dům (pouze 4 BJ v BD)

Slabé stránky nemovitosti

- zanedbána údržba bytového domu
- BJ v 1. NP
- nebyla umožněna prohlídka a zaměření interiéru
- skutečný stav technického zařízení BJ může být odlišný od předpokladu znalce

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	570 000 Kč
Porovnávací hodnota	619 080 Kč
Obvyklá cena	**620 000 Kč**

Slovy : šestsetdvacettisíc Kč

V Pardubicích dne: 26.11.2018

Jan Mikloško Digitálně podepsal Jan Mikloško

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 473-161/2018 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 10183	2

Osvědčení:

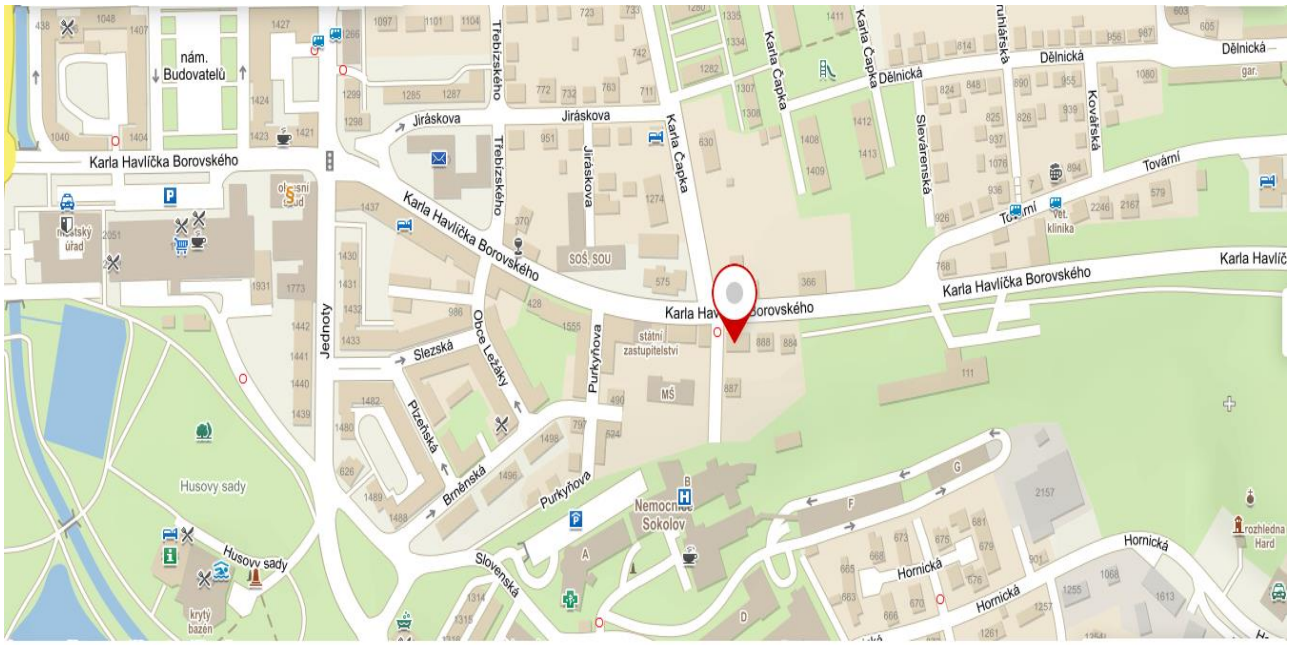
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav,Chelčického 686, 533 51 Pardubice
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové
Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

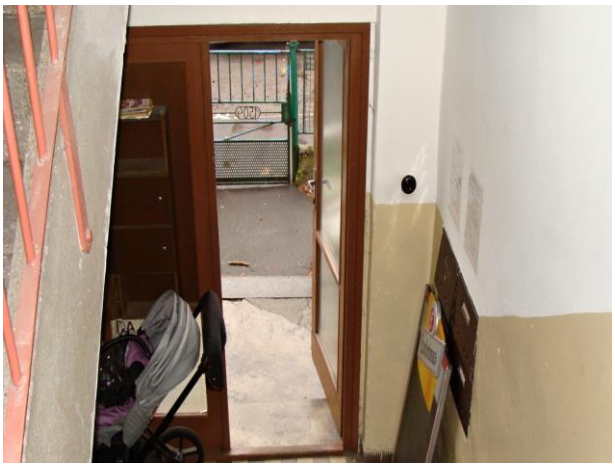
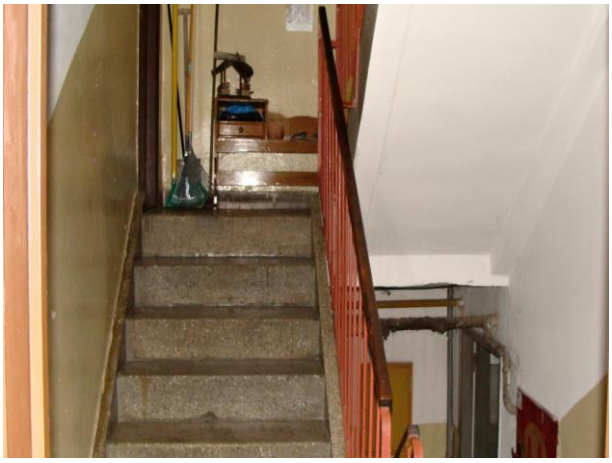
MAPA OBLASTI



MAPA OBCE

Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE

56

HLAVNÍ UZÁVĚR
PLYNU