

Znalecký posudek o obvyklé ceně **Číslo 591-97/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Libina, č.j. 767/19
Adresa nemovitosti	Libina 767, Libina, 788 05
Katastrální údaje:	Obec: Libina [539961], Část obce: Libina [414662], Katastrální území: Horní Libina [682845], Číslo LV: 1353, Číslo LV: 1405, Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk p. č. st. 845
Pozemky:	p. č. st. 845
Vlastník BJ:	Karel Pavlů, Libina, č.p. 767, 78805 Libina, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Karel Pavlů, Libina, č.p. 767, 78805 Libina, spoluvlastnický podíl: 301/10000

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

800 000 Kč

Datum místního šetření: 10.7.2019

Datum zpracování : 16.7.2019

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 stran

V Pardubicích dne 16.7.2019

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

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

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	BJ Libina, č.j. 767/19
Adresa nemovitosti	Libina 767, Libina, 788 05
Katastrální údaje:	Obec: Libina [539961], Část obce: Libina [414662], Katastrální území: Horní Libina [682845], Číslo LV: 1353, Číslo LV: 1405, Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk
Pozemky:	p. č. st. 845

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 provedeno dne 10.07.2019 v čase 16:00 - 16:30 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka.

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 prodeji 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 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 předpisu (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, již 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 tísní 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 užítkovosti.

- 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 Libina, č.j. 767/19
Adresa nemovitosti	Libina 767, Libina, 788 05
Katastrální údaje:	Obec: Libina [539961], Část obce: Libina [414662], Katastrální území: Horní Libina [682845], Číslo LV: 1353, Číslo LV: 1405, Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk
Pozemky:	p. č. st. 845
Vlastník BJ:	Karel Pavlů, Libina, č.p. 767, 78805 Libina, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Karel Pavlů, Libina, č.p. 767, 78805 Libina, spoluvlastnický podíl: 301/10000

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Obec Libina se nachází v okrese Šumperk v Olomouckém kraji. Obec má dobrou občanskou vybavenost: OÚ, poštu, MŠ, ZŠ, samost.ord.prakt.lék. pro děti i dospělé, obchody, restaurace, sportoviště, další obč. vybavenost v 15km vzdáleném Šumperku.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaná bytová jednotka č. 767/19 je situována v 5. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 767, umístěného na pozemku p. č. st. 845, k.ú. Horní Libina [682845], obec Libina [539961]. K bytu náleží podíl o velikosti 301/10000 na společných částech domu č.p. 767 a na pozemku p.č. st. 845 k.ú. Horní Libina [682845], obec Libina [539961]. Oceňovaný byt o velikosti 2 + kk se sestává z předsině, koupelny s WC, pokoje s kuchyňským koutem, pokoje a lodžie, k dispozici sklep (kóje) v 1.NP. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je železobetonové prefabrikované, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů původní, před revitalizací. V bytovém domě je k dispozici výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, kanalizace, topení je zajišťováno dálkově v kotelně pro celý BD, příprava TUV v ele.boileru v BJ, zdravotně-technické vybavení BJ je v bytovém jádru po rekonstrukci. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, sprchový kout, záchod, kuchyňská linka, sklokeramická deska, ele. trouba, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny laminátovou plovoucí podlahou, kobercem, dlažbou. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z roku 1980, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 40 let, stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám (střecha, okna, výtah) a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	767/19	
Podlaží	5.	
Dispozice	2+kk	
Podlahová plocha bytu	38,00	m ²
Balkon	4,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	2,00	m ²

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

Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	44,00	m ²
Podíl na společných částech domu	301/10000	
Podíl na společných částech pozemku	301/10000	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Předmět ocenění se nachází v obci Libina, k.ú. Horní Libina. Okolní zástavbu tvoří obdobné objekty k bydlení, nedaleko centrum obce. V docházkové vzdálenosti další občanská vybavenost, zastávka autobusů, obchody, MŠ, ZŠ, sportoviště, kulturní dům.				
Počet obyvatel	3350				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		<input 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 checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.		

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input checked="" type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
644/1	neuveđen	Parcela není zapsána na LV, jiná plocha

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ano

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Bytovou jednotku užívá kolega vlastníka k bydlení, nebyly však předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu oceňované BJ.

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

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI**Rizika spojená s právním stavem nemovitosti**

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
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

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)
Ne	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, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pavlů Karel, Zahájení exekuce - Pavlů Karel

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	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

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

Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1405				
Kraj:	Olomoucký	Okres:	Šumperk	
Obec:	Libina	Katastrální území:	Horní Libina [682845]	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci				Podíl
	Karel Pavlů - Libina, č.p. 767 , 78805 Libina			1/1
Stavba			je součástí	
Bytová jednotka č. 767/19	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 767	p.č.st.845	
Pozemky				
st.845	zastavěná plocha a nádvoří	522 m ²	LV č.1353	301/10000
			nejsou evidovány žádné způsoby ochrany	

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

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	sklep/kóje	2,00 m ²	0,50	1,00 m ²
	1.NP - celkem	2,00 m²		1,00 m²
5.NP				
	lodžie	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
	plocha BJ	38,00 m ²	1,00	38,00 m ²
	5.NP - celkem	42,00 m²		40,00 m²
	Celkem	44 m²		41 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, izolace
Zdivo	montované, panel
Stropy	rovné, pravděpodobně železobetonové
Střecha	plochá
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, s původní úpravou
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyňský kout
Schody	betonové (teraco)
Dveře	dřevěné, náplňové, zašupovací
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	plovoucí, koberec
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ústřední, dálkové
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, varná deska, digestoř, ele. trouba
Vnitřní vybavení	sprchový kout, umyvadlo, klozet
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	44
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 100 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	660 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	70,00	300,00	2+1	660 000	9 428	0,86	8 108
<p>Prostorný cihlový byt 2+1 v klidné části obce Sobotín. Vlastní topení, plastová okna, zahájena rekonstrukce fasády. K bytu náleží zahrada, dílna, sklep. Velmi nízké provozní náklady. Ihned k dispozici.</p>							
							
Hodnocení: 2+1, zahrada, dílna.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	43,00	0,00	1+1	1 150 000	26 744	0,86	22 999
<p>K prodeji velmi prostorný byt 1+1 s lodžii, OV, 1.patro, nacházející se v klidné části města, na ul. Gagarinova s jihozápadní orientací a výhledem do zeleně. Jedná se o zajímavou alternativu bydlení v lokalitě s pohodlnou dostupností veškeré občanské vybavenosti a přitom přírodě na dosah, a zároveň o výhodnou možnost investice do bytu vhodného pro pronajímání (splacen úvěr na revitalizaci, naspořeno ve fondu oprav). Byt je velmi dobře dispozičně řešen: vstupní chodba se šatnou, prostorný obývací pokoj s lodžii, kuchyně (kuch.linka vč.myčky), koupelna s rohovou vanou, WC a bidet. Za koupelou je umístěna úložná komora s novým plyn.kotlem a prostorem na pračku. Výměra podlahové plochy činí 43m². Bytová jednotka rekonstruční s důrazem na praktičnost a pohodlí. K bytu náleží sklep. Svým budoucím majitelům nabízí tato nemovitost díky své příjemné orientaci a pohodovému okolnímu prostředí příjemnou atmosféru bydlení s pohodlným dosahem do centra města. Bezproblémové parkování přímo u domu.</p>							
							
Hodnocení: Okr.město, zateplený objekt.							

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

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	39,00	0,00	1+1	1 140 000	29 230	0,90	26 307
K prodeji byt 1 + 1, první poschodí dvoupodlažního cihlového domu, v blízkosti parku U Sanatoria, celková plocha bytové jednotky 51 m ² . Součástí bytu kuchyňská linka, krbová kamna, podlaha palubky.							
							
Hodnocení: Okr.město, cihlový BD, krbová kamna.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 108 Kč/m ²	Minimální cena:	332 400 Kč
Průměrná jednotková cena	19 138 Kč/m ²	Průměrná cena	784 666 Kč
Maximální jednotková cena	26 307 Kč/m ²	Maximální cena	1 078 600 Kč
Stanovená jednotková cena	19 138 Kč/m²	Porovnávací hodnota	784 658 Kč

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

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 767/19 vč. spoluvlastnického podílu 301/10000 na společných částech domu a pozemku, LV č. 1353, LV č. 1405 Horní Libina [682845] byla odhadnuta ve výši 800.000,- Kč (slovy : osmsettisíckorunčeských). 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

- + BJ po částečné rekonstrukci
- + dobrá občanská vybavenost v místě

Slabé stránky nemovitosti

- nezateplený objekt BD

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	660 000 Kč
Porovnávací hodnota	784 658 Kč
Obvyklá cena	800 000 Kč

Slovy : osmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 16.7.2019

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. 591-97/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

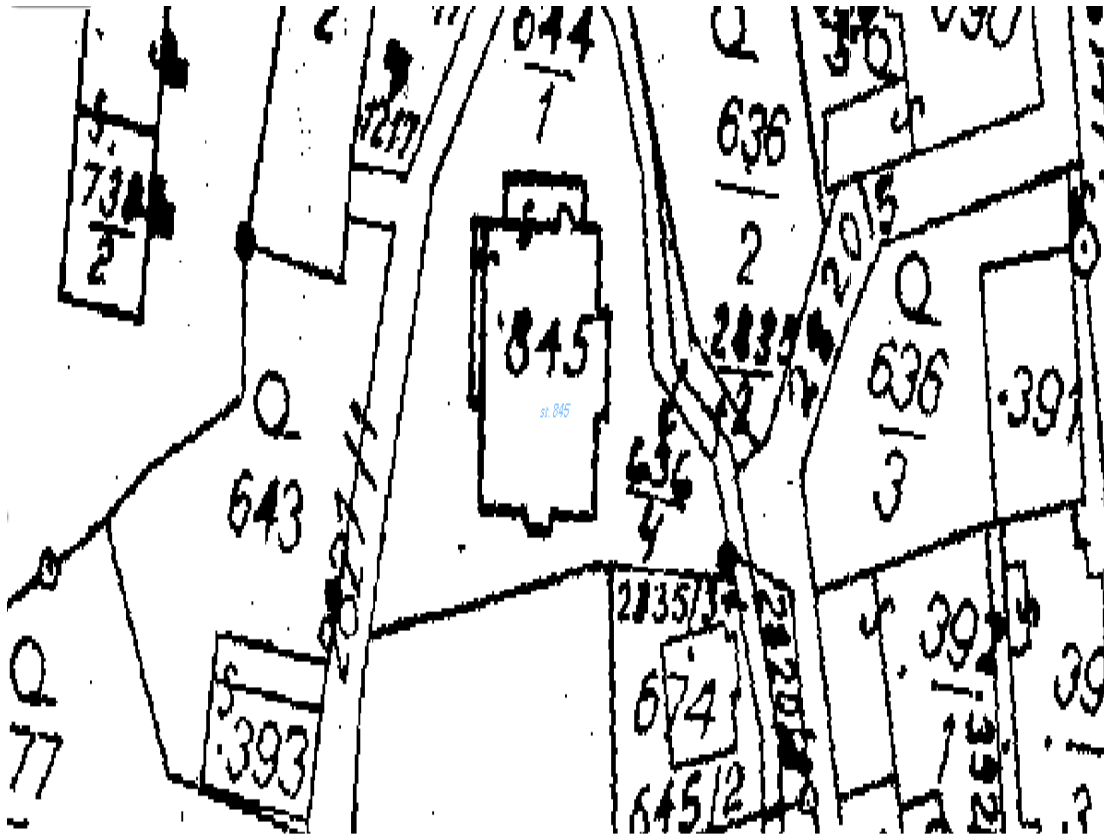
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 1405	2

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.

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY

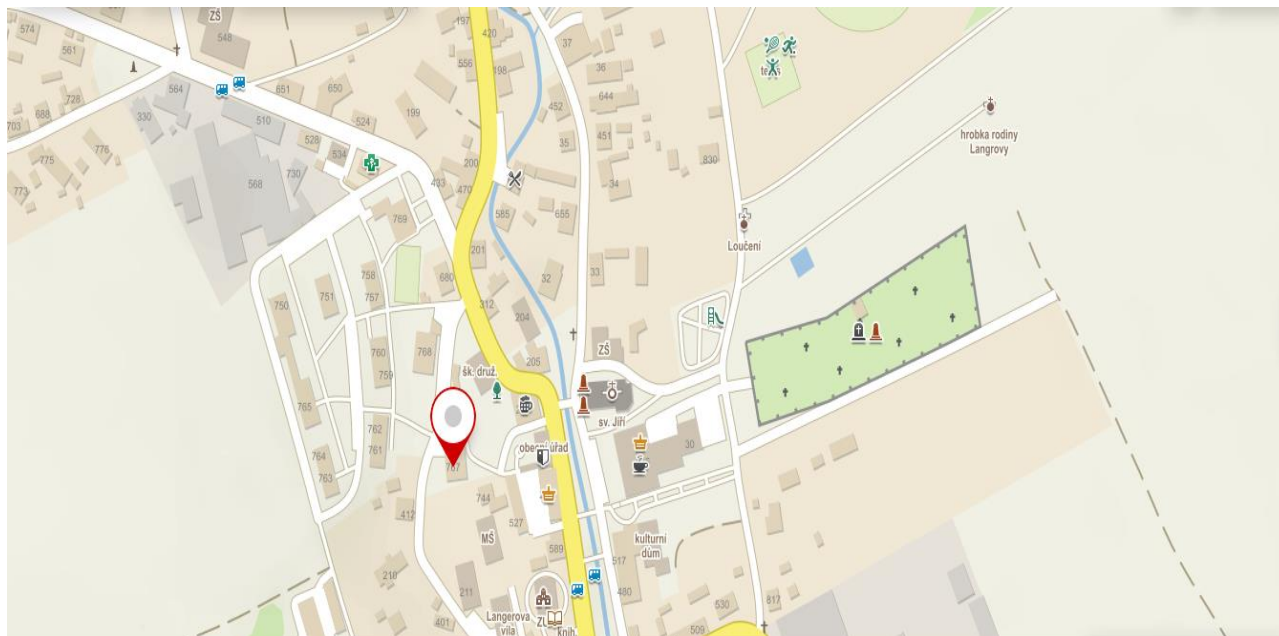


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

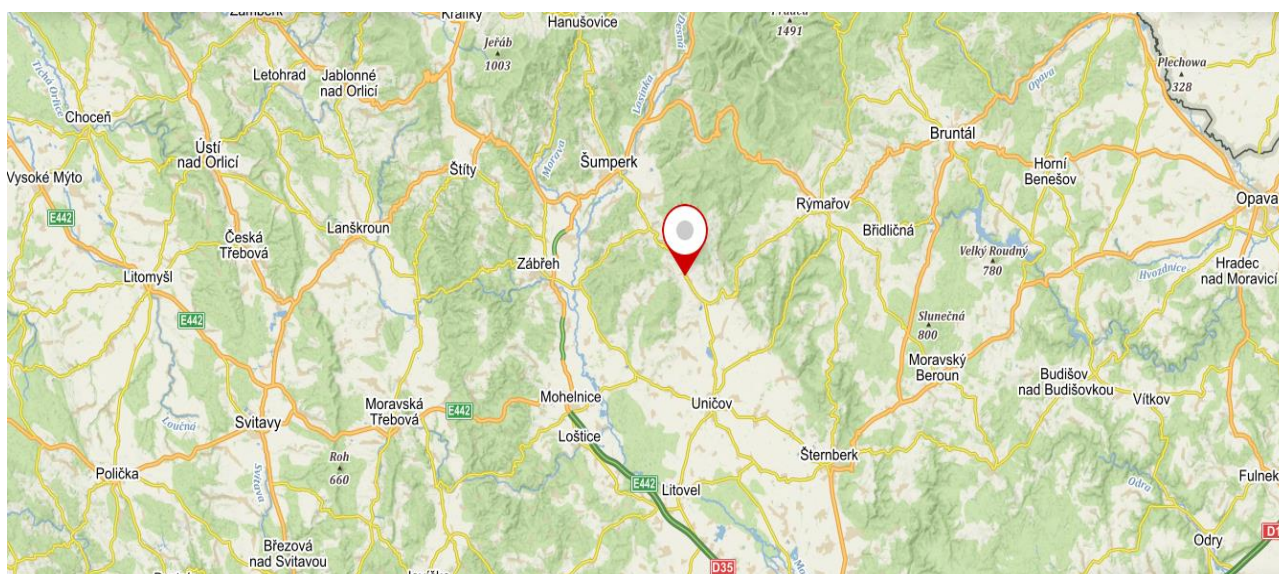
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

MAPA OBLASTI

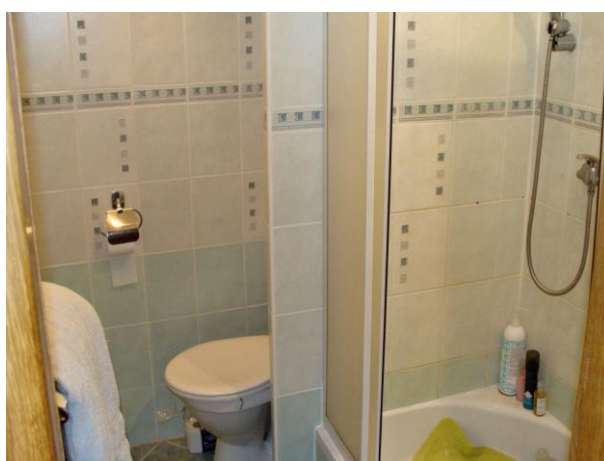
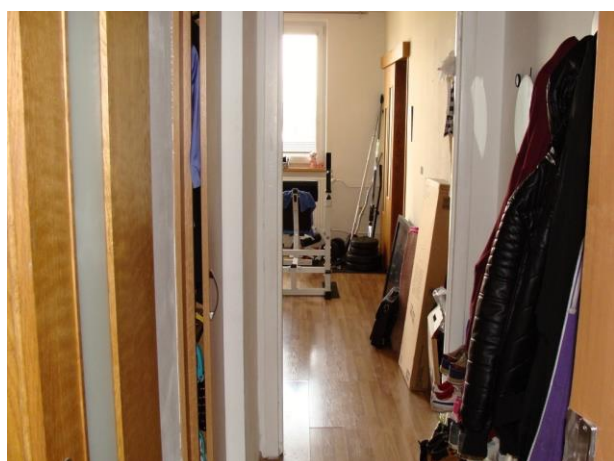


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

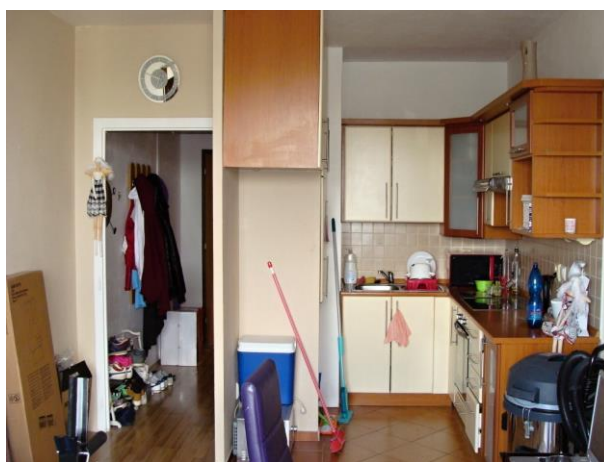
FOTODOKUMENTACE



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



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

