

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 633-139/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Bílina č.j. 665/13
Adresa nemovitosti	M. Švabinského 665, Bílina, 418 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílina [567451], Část obce: Teplické Předměstí [4235], Katastrální území: Bílina [604208], Číslo LV: 3116, 4450, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice p. č. 1683/60
Pozemky:	
Vlastník BJ:	Jan Žalud, Braňany, č.p. 146, 43522 Braňany, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jan Žalud, Braňany, č.p. 146, 43522 Braňany, spoluvlastnický podíl: 5360/247120

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

170 000 Kč

Datum místního šetření: 13.9.2019

Datum zpracování : 24.9.2019

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 6 stran

V Pardubicích dne 01.10.2019

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 Bílina č.j. 665/13
Adresa nemovitosti	M. Švabinského 665, Bílina, 418 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílina [567451], Část obce: Teplické Předměstí [4235], Katastrální území: Bílina [604208], Číslo LV: 3116, 4450, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	p. č. 1683/60

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 13.9.2019 od 15.00. Na místě pouze znalec, vlastník, pan Jan Žalud, ani žádná jiná osoba na místě zastižena nebyla. Znalec byl na místě v čase od 15:00 - 15:30. Místní šetření bylo provedeno dle možností z veřejného prostranství.

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 opotřebením 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 Bílina č.j. 665/13
Adresa nemovitosti	M. Švabinského 665, Bílina, 418 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílina [567451], Část obce: Teplické Předměstí [4235], Katastrální území: Bílina [604208], Číslo LV: 3116, 4450, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	p. č. 1683/60
Vlastník BJ:	Jan Žalud, Braňany, č.p. 146, 43522 Braňany, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jan Žalud, Braňany, č.p. 146, 43522 Braňany, spoluvlastnický podíl: 5360/247120

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Bílina je obec s rozšířenou působností, leží v Ústeckém kraji, okrese Teplice, zhruba 90 km severozápadně od Prahy. Město se rozkládá v údolí řeky Bíliny, mezi Mostem a Teplicemi. V okolí města se nacházejí průmyslové podniky, které jsou i největším zaměstnavatelem pro místní obyvatele : AGC Czech a.s., Severočeské doly, a.s., ČEZ - elektrárna Ledvice. Město disponuje dostatečnou občanskou vybaveností. Další občanská vybavenost v Teplicích (10km), event. v Mostě vzdáleném cca 10km

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný byt č. 13 je situován v 6. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 665, 666, stojící na parcele p. č. 1683/60, k.ú. Bílina. K bytu náleží podíl o velikosti 10720/494240 na společných částech domu č. p. 665, 666 a na parcele p. č. 1683/60, k.ú. Bílina. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se sestává z předsíně, kuchyně, pokoje, koupelny, WC, sklepu a balkonu, bytová jednotka nebyla zpřístupněna (zdroj informací: prohlášení vlastníka BJ/CUZK.cz). Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou panelové, nezateplené, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina je pravděpodobně z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu nebo chybí, schodiště je betonové prefabrikované, okna jsou pravděpodobně dřevěná původní, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy jsou původní. V bytovém domě je výtah, k datu ocenění nefunkční, zanesen odpadky. Bytový dům má pravděpodobně vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, rozvody částečně demontovány, část médií odpojeno, zdravotně-technické vybavení bytu je pravděpodobně v typovém bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří pravděpodobně vnitřní dveře, vana a záchod, umyvadlo, vodovodní míchací baterie, topné tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, plynu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody (zdroj informací: prohlášení vlastníka BJ/CUZK.cz) . Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem ze začátku 60.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 60 let, bytový dům bez údržby, celkově velmi zanedbán, před celkovou rekonstrukcí. Pravděpodobný stavebně technický stav a vybavení byly získány obhlídkou z veřejné komunikace. Interiér nebyl zpřístupněn, předpoklad znalce a informace získané na místě mohou být v nesouladu se skutečným technickým stavem zejména interiéru a technického zařízení předmětu ocenění.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	13	
Podlaží	6	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	53,60	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

Balkon	3,65	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	0,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	57,25	
Podíl na společných částech domu	5360/247120	
Podíl na společných částech pozemku	5360/247120	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňovaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě č.p. 665, 666 v ulici M.Švabinského, v městské části Teplické předměstí, v nepříliš vyhledávané lokalitě „Panelového sídliště“ - k datu ocenění již vyloučená lokalita. V docházkové vzdálenosti je autobusové a vlakové nádraží, obchody, úřady, školy, školky.				
Počet obyvatel	17205				
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 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 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 checked="" 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 type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
1683/61	Město Bílina, Břežánská 50/4, 41801 Bílina	
1683/91	Město Bílina, Břežánská 50/4, 41801 Bílina	

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: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o

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

pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí - BJ. Bytová jednotka nebyla znalci zpřístupněna.

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	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

BD se nachází nedaleko hlavního průtahu městem TP-Most, nedaleko protéká řeka Bílina. Demograficky negativně zatížená lokalita - vyloučená lokalita.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	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
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Žalud Jan, Zástavní právo smluvní

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

BD bez údržby, špatný tech. stav, odpojena média, bytová jednotka pravděpodobně před rekonstrukcí, vybydlená.

RIZIKO	Popis rizika
Nezjištěno	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Nezjištěno	Stavby dlouhou dobu neužívané

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 dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4450			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Teplice
Obec:	Bílina [567451]	Katastrální území:	Bílina [604208]
Ulice:	M. Švabinského	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Jan Žalud - Braňany, č.p. 146 , 43522 Braňany		1/1
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 665/13	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	p.č.1683/60, č.p. 665,666	
Pozemky			
1683/60	zastavěná plocha a nádvoří	427 m ² LV č. 3116, nejsou evidovány žádné způsoby ochrany, podíl: 5360/247120	

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	sklep	2,10 m ²	0,50	1,05 m ²
1.PP - celkem		2,10 m²		1,05 m²
6.NP				
	koupelna	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²
	kuchyně	7,60 m ²	1,00	7,60 m ²
	pokoj	19,40 m ²	1,00	19,40 m ²
	pokoj	13,40 m ²	1,00	13,40 m ²
	předsín	8,20 m ²	1,00	8,20 m ²
	WC	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
6.NP - celkem		51,50 m²		51,50 m²
Celkem		53 m²		52 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton
Zdivo	montované, panel
Stropy	rovné, železobetonové
Střecha	plochá
Krytina	asfaltové svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, s původní úpravou
Vnější obklady	ne

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

Vnitřní obklady	koupelny, kuchyně
Schody	betonové, prefabrikované
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	pravděpodobně dřevěná
Podlahy obytných místností	nezjištěno
Podlahy ostatních místností	nezjištěno
Vytápění	ústřední, dálkové, pravděpodobně odpojeno, nefunkční
Elektroinstalace	ano, světelná, pravděpodobně odpojena
Bleskosvod	nezjištěno
Rozvod vody	ano, TUV i SV, pravděpodobně odpojeno, nefunkční
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	BJ ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	nezjištěno
Vnitřní vybavení	nezjištěno
Záchod	pravděpodobně splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha (celkem)	[m ²]	57
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	15 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	855 000
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	40
Opotřebení odhadem	%	60,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	342 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	--------------------	---------------

Prodej bytu	55,00	0,00	2+1	250 000	4 545	0,59	2 681
-------------	-------	------	-----	---------	-------	------	-------

Byt v OV v původním stavu k rekonstrukci v Bílině. Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Byt má plastová okna. Byt je prostorný a krásně prosvětlený. Je vybaven starší kuchyňskou linkou a sporákem. Původní koupelna je vybavena vanou. K bytu patří sklep, společné prostory jsou k využití. Byt má prostorný balkon s krásným výhledem. Výhodou je parkování v okolí domu. V okolí je veškerá občanská vybavenost. Nízké měsíční náklady na bydlení. Volné k nastěhování ihned.



Hodnocení:Lepší tech. stav BJ, lepší tech.stav BD.

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 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej bytu 65,00 0,00 3+1 390 000 6 000 0,53 3 180
LV: 4417, čistý, slunný, 3+1 s balkónem v panelovém domě.



Hodnocení:Okraj vyloučené lokality, BJ po rekonstrukci, udržovanější BD.

Lokalita 3	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej bytu 70,00 0,00 3+1 580 000 8 285 0,50 4 142
Prodej bytu 3+1+lodžie v osobním vlastnictví po celkové rekonstrukci.Nová koupelna,nové jádro,nové štuky,nové podlahy a dlažby. Byt se nachází v přízemí a je tak vhodný například pro invalidy,či důchodce.V bezprostřední blízkosti jsou všechny potřebné obchody,lékař,školy,školka,hřiště, jedná se o klidnou lokalitu se snadnou dostupností města a obklopenou krásnou přírodou.



Hodnocení:Lepší lokalita, BJ po rekonstrukci.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	2 681 Kč/m ²	Minimální cena:	139 400 Kč
Průměrná jednotková cena	3 334 Kč/m ²	Průměrná cena	173 400 Kč
Maximální jednotková cena	4 142 Kč/m ²	Maximální cena	215 400 Kč
Stanovená jednotková cena	3 334 Kč/m²	Porovnávací hodnota	173 368 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. 665/13 vč. spoluvlastnického podílu 5360/247120 na společných částech domu č.p. 665, 666 a pozemku p.č. 1683/60, k.ú. Bílina [604208], obec Bílina, byla odhadnuta ve výši 170.000,- Kč .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

+ nenalezeny

Slabé stránky nemovitosti

- problematická lokalita
- bytový dům bez údržby (nepořádek, výtahová šachta plná odpadků, odpojena některá média)

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	342 000 Kč
Porovnávací hodnota	173 368 Kč
Obvyklá cena	170 000 Kč

Slovy : stosedmdesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 01.10.2019

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.633-139/2019 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
MAPA LV	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	2
LV č. 4450	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.