

Znalecký posudek o obvyklé ceně **Číslo 639-145/2019**



NEMOVITOST:

Nemovitost: **Bytová jednotka č. 387/10, Ústí nad Labem - Střekov**
Adresa nemovitosti: **Bratří Mrštíků 387/10, Ústí nad Labem, 400 03**
Katastrální údaje: **Obec: Ústí nad Labem [554804], Část obce: Střekov [409448], Katastrální území: Střekov [775258],
Číslo LV: 3062 Číslo LV: 2434, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad
Labem**
Pozemky: **p. č. 3065**
Vlastník BJ: **Milan Hacko, Bratří Mrštíků 387/10, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1**
Vlastník pozemku: **Milan Hacko, Bratří Mrštíků 387/10, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl:
7600/71490**

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

1 100 000 Kč

Datum místního šetření: 9.10.2019

Datum zpracování : 11.10.2019

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 10 stran

V Pardubicích dne 14.10.2019

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:	Bytová jednotka č. 387/10, Ústí nad Labem - Střekov
Adresa nemovitosti	Bratří Mrštíků 387/10, Ústí nad Labem, 400 03
Katastrální údaje:	Obec: Ústí nad Labem [554804], Část obce: Střekov [409448], Katastrální území: Střekov [775258], Číslo LV: 3062 Číslo LV: 2434, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem
Pozemky:	p. č. 3065

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 09.10.2019 od 08:30 hod. za účasti znalce a vlastníka BJ, pana Milana Hacka, který umožnil prohlídku oceňované bytové jednotky a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace. Při místním šetření byla provedena prohlídka BJ, přeměření podlahových ploch místností bytu a fotodokumentace.

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 prodejkách 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 oblby. 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 oblbou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 neprojednávají 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 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 sniženou 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: **Bytová jednotka č. 387/10, Ústí nad Labem - Střekov**
Adresa nemovitosti: Bratří Mrštíků 387/10, Ústí nad Labem, 400 03
Katastrální údaje: Obec: Ústí nad Labem [554804], Část obce: Střekov [409448], Katastrální území: Střekov [775258], Číslo LV: 3062 Číslo LV: 2434, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem
Pozemky: p. č. 3065
Vlastník BJ: Milan Hacko, Bratří Mrštíků 387/10, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Milan Hacko, Bratří Mrštíků 387/10, Střekov, 40003 Ústí nad Labem, spoluvlastnický podíl: 7600/71490

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Krajské město Ústí nad Labem patří mezi významná města České republiky (92 984 obyvatel), leží v severozápadní části České republiky, přibližně 85 km od centra hlavního města Prahy a přibližně 65 km od města Drážďany v SRN. Statutární město Ústí nad Labem má veškerou občanskou vybavenost, je zde dostupnost všech úřadů, všechny stupně školských zařízení, včetně univerzity, velmi dobrá infrastruktura.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný byt č. 387/10 je situován ve 3. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p. 387, umístěném na pozemku p.č. 3065, k.ú. Střekov, část obce Střekov, obec Ústí nad Labem. K bytové jednotce náleží podíl o velikosti 760/7149 na společných částech budovy č.p. 387 a na pozemku p.č. 3065, k.ú. Střekov, část obce Střekov, obec Ústí nad Labem. Bytový dům č.p. 387 je řadový, vnitřní, rohový, zděné konstrukce se šikmou, valbovou střechou a krytinou Alukryt, stropy jsou rovné, pravděpodobně dřevěné, schodiště je betonové, v objektu není výtah. V průběhu životnosti byla provedena oprava střechy (odhadem v 90. letech), vyměněna okna. BD má 3 nadzemní podlaží a podzemní podlaží využívané jako skladové prostory, sklepy. BD/BJ je napojen na veřejný vodovod, na veřejný rozvod el. energie, veř. kanalizaci, teplovod s výměníkem. Bytový dům je odhadem z přelomu 50. a 60. let 20. století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 60 let, stavební stav budovy odpovídá stáří a základní údržbě, kde je nutná revitalizace (zateplení, a oprava fasády, opravy balkonů). Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. Oceňovaný byt o velikosti 2+1 se nachází ve 3. NP a sestává se z předsině, koupelny, WC, pokoje, pokoje a kuchyně se špajzem. K dispozici balkon přístupný z kuchyně a sklep. Vytápění BJ dálkové, rozvod SV i TUV proveden, v koupelně vana a umyvadlo, WC samostatně, v kuchyni kuchyňská linka, digestoř, dřez a ele. sporák se sklokeramickou deskou, krytina podlah je laminátová plovoucí nebo dlažba, dřevěné dveře do dřevěných obložek, okna plastová. Celkově je bytová jednotka po rekonstrukci v letech 2008 - 2009, k datu ocenění běžně udržována, využívána k rodinnému bydlení.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	10	
Podlaží	3	
Dispozice	2+1	
Podlahová plocha bytu	72,00	m ²
Balkon	4,00	m ²
Terasa	0,00	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

Sklep	0,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	76,00	m ²
Podíl na společných částech domu	7600/71490	
Podíl na společných částech pozemku	7600/71490	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Bytový dům č.p. 387, resp. bytová jednotka č. 387/10 se nachází v jižní části města Ústí nad Labem, v městské části Střekov, na rohu ulic Bratří Mrštíků a Truhlářova. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD), tak objektů výroby (Setuza), skladů a obchodů. Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	92984				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" 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
3067	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

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

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

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

Typ smlouvy: -

Doba nájmu: -

Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Bytovou jednotku užívá vlastník k bydlení.

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	Přídavné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Rozsáhlé chráněné území, průmyslová zóna - SETUZA - značný zápach z výroby, vlakové překladiště, větší množství obytoven v okolí - vyloučená lokalita (soc. bydlení).

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ano	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
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hacko Milan, Zahájení exekuce - Hacko Milan

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 3062			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem	Katastrální území:	Střekov [775258]
Ulice:	Bratří Mrštíků	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
Milan Hacko - Bratří Mrštíků 387/10, Střekov , 40003 Ústí nad Labem			
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 387/10	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 387	p.č. 3065
Pozemky			
3065	zastavěná plocha a nádvoří	242 m ²	LV č. 2434, rozsáhlé chráněné území

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP			
sklep	8,00 m ²	0,50	4,00 m ²
1.PP - celkem	8,00 m²		4,00 m²
3.NP			
chodba	8,00 m ²	1,00	8,00 m ²
koupelna	5,50 m ²	1,00	5,50 m ²
kuchyň, špajz	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²
pokoj	19,50 m ²	1,00	19,50 m ²
pokoj	22,50 m ²	1,00	22,50 m ²
WC	1,50 m ²	1,00	1,50 m ²
3.NP - celkem	72,00 m²		72,00 m²
Celkem	80 m²		76 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	valbová
Krytina	plech, pravd. alukryt
Klempířské konstrukce	pozink. plech, nátěr, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, s původní úpravou
Vnější obklady	kamenný sokl BD
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	beton/kámen
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	dlažba, laminátová
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ústřední, dálkové
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, ele. sporák se skloker. deskou, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

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

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	76
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 900 000
Stáří	roků	60
Další životnost	roků	60
Opotřeбенí odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	950 000

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 90,00 0,00 3+1 1 998 000 22 200 0,77 17 094

Prodej bytu 2+1 po rekonstrukci s aktuální dispozicí 3+1, v klidné lokalitě na Sřtekově v Ústí nad Labem. Byt se nachází ve zvýšeném prvním nadzemním podlaží a je po rekonstrukci. Obývací pokoj 20 m² a ložnice 20 m² jsou orientovány na západ, koupelna 6 m² a kuchyně 11 m² s balkonem 2 m² jsou orientovány na východ. Původní velká kuchyně byla rozdělena příčkou na pracovnu 6 m² a stávající kuchyni. Vstupní chodba má 5 m². Byt je obsazený nájemníky a bude volný k převodu na konci září 2019. Na domě je plánovaná fungujícím SVJ rekonstrukce pláště domu.



Hodnocení:Lepší lokalita, větší výměra (akt.3+1).

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

Prodej bytu 61,00 0,00 2+1 899 000 14 737 0,86 12 673

Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1 a celkové výměře 61 m², který se nachází ve zvýšeném přízemí starší cihlové zástavby v ulici Třebízského v Ústí nad Labem na Sřtekově. Bytová jednotka je v původním stavu a skládá se z předsíně, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, koupelny, toalety a spíže. K bytu dále náleží prostorný zděný sklep o velikosti 6 m². Bytové jádro je zděné. Příspěvek do fondu oprav činí 706,- Kč.V blízkosti nemovitosti je k dispozici veškerá občanská vybavenost včetně pošty, obchodů, restaurací, zastávky MHD, oblíbené cyklostezky atd.



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

Hodnocení:BJ před revitalizací, klidnější lokalita.

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

Prodej bytu	60,00	0,00	2+1	860 000	14 333	0,95	13 616
-------------	-------	------	-----	---------	--------	------	--------

Byt 2+1 na Střekově. Pro nízké provozní náklady je vhodný také jako investiční příležitost. Velká vstupní chodba poskytuje dostatek odkládacího prostoru i pro vícečlennou rodinu. Z chodby je přímý přístup do prostorné zasklené lodžie s úložnou komorou. Světlý obývací pokoj je propojen s kuchyní. Ložnice je situována do zahrady. Rozložení místností nabízí další úpravy a jiné možnosti vnitřního uspořádání. Pro vytápění postačuje většinu roku jedno topení GAMAT, pouze v mrazivých dnech je třeba přitopit elektrickým topením. K další úspoře tepla přispěje plánovaná výměna oken v tomto roce. K bytu patří zděný sklep a právo využívat zahradu za domem. Velmi dobrá dostupnost - parkování a zastávky MHD před domem.



Hodnocení:Vytápění gamaty, zahrada za domem.

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	12 673 Kč/m ²	Minimální cena:	963 100 Kč
Průměrná jednotková cena	14 461 Kč/m ²	Průměrná cena	1 099 000 Kč
Maximální jednotková cena	17 094 Kč/m ²	Maximální cena	1 299 100 Kč
Stanovená jednotková cena	14 461 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 099 036 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 387/10 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 760/7149 na společných částech bytového domu č. p. 387 a pozemku p. č. 3065, obec: Ústí nad Labem, k.ú.: Střekov byla odhadnuta ve výši 1.100.000,-Kč (slovy: jedenmilionjednostotisíckorunčeských). 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

- + není v sídlištní zástavbě
- + po rekonstrukci BJ

Slabé stránky nemovitosti

- nezateplený BD
- v blízkosti několik ubytoven
- v blízkosti průmyslový areál

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	950 000 Kč
Porovnávací hodnota	1 099 036 Kč
Obvyklá cena	1 100 000 Kč

Slovy : jedenmilionstotísíc Kč

V Pardubicích dne: 11.10.2019

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. 639-145/2019 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. 3062	5

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

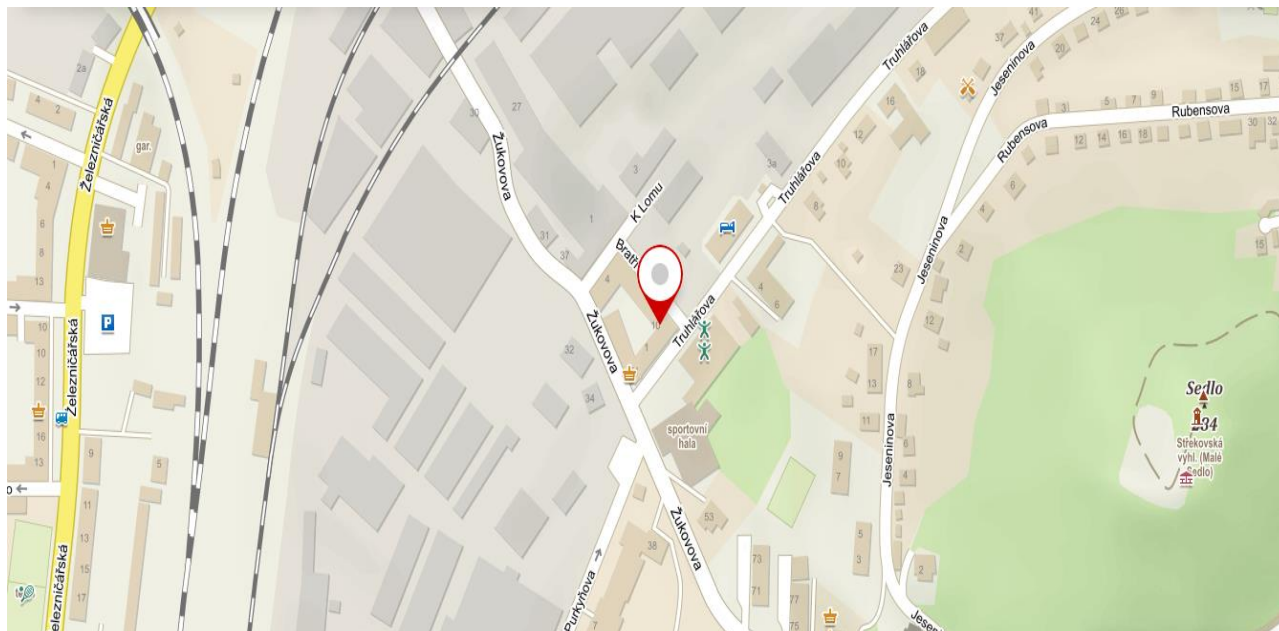


ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

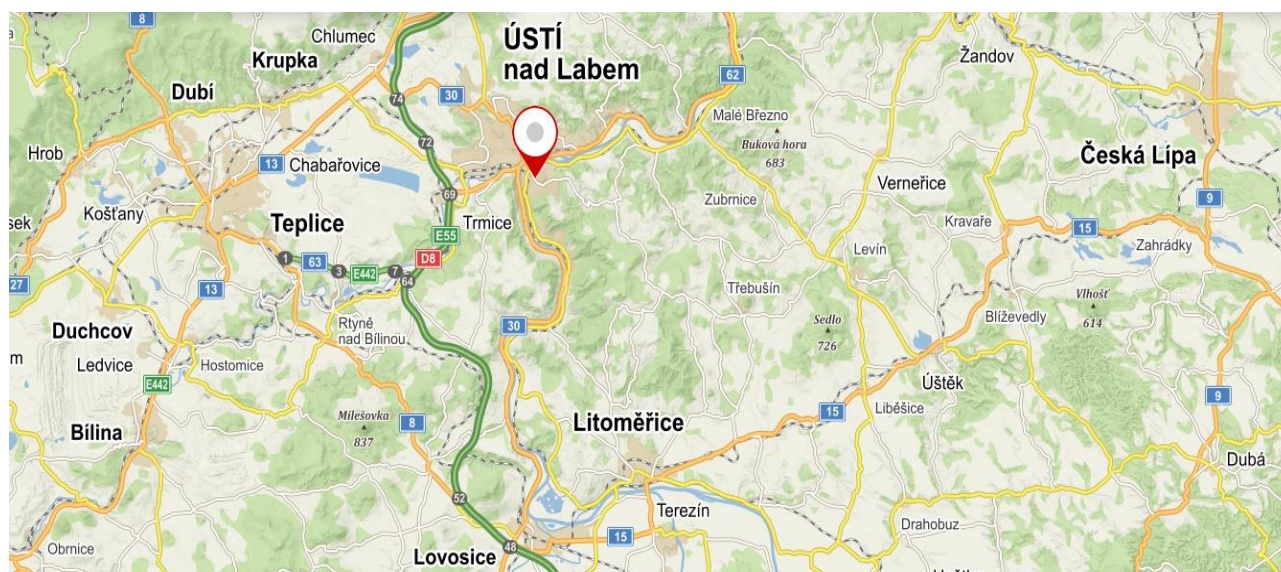
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

MAPA OBLASTI

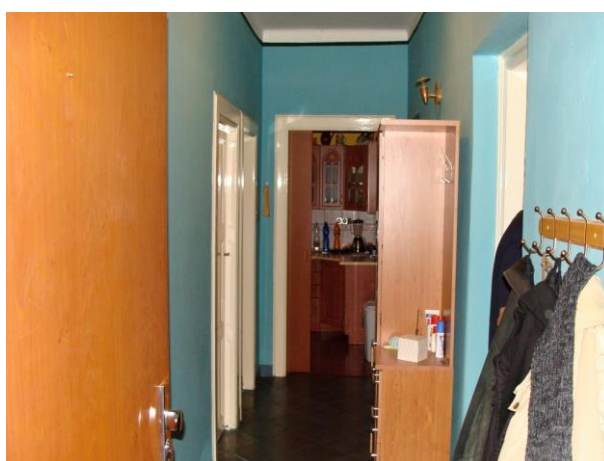
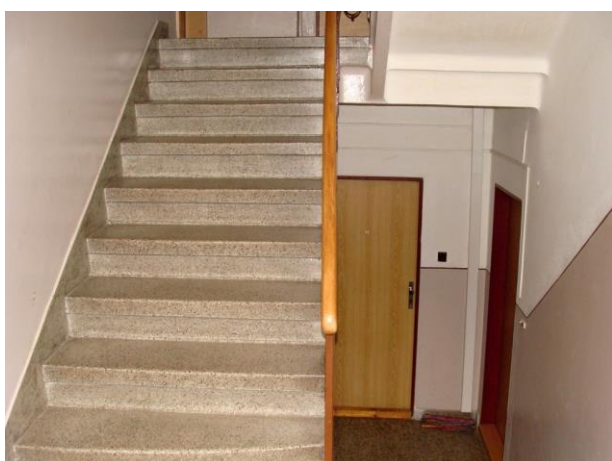


MAPA OBCE



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

