

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 660-166/2019**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Bytová jednotka č. 314/6, Chřibská</b>
Adresa nemovitosti	Chřibská 313,314, Chřibská, 407 44
Katastrální údaje:	Budova: č. p. 313, 314, Katastrální území: Chřibská [654485], Číslo LV: 911, Číslo LV: 866, Číslo jednotky 314/6, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk p. č. 325
Pozemky:	
Vlastník BJ:	Jaroslava Kováčová, Chřibská č.p. 278, 40744 Chřibská, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jaroslava Kováčová, Chřibská č.p. 278, 40744 Chřibská, spoluvlastnický podíl: 454/5941

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

Adresa:	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b> 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**

**1 100 000 Kč**

Datum místního šetření: 16.10.2019

Datum zpracování : 11.11.2019

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 stran

**V Pardubicích dne 11.11.2019**

## 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:	<b>Bytová jednotka č. 314/6, Chřibská</b>
Adresa nemovitosti	Chřibská 313,314, Chřibská, 407 44
Katastrální údaje:	Budova: č. p. 313, 314, Katastrální území: Chřibská [654485], Číslo LV: 911, Číslo LV: 866, Číslo jednotky 314/6, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk
Pozemky:	p. č. 325

### 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 16.10.2019 od 17:00 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka BJ, 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 neproňávají 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 přikládána 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 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> 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 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:	<b>Bytová jednotka č. 314/6, Chřibská</b>
Adresa nemovitosti	Chřibská 313,314, Chřibská, 407 44
Katastrální údaje:	Budova: č. p. 313, 314, Katastrální území: Chřibská [654485], Číslo LV: 911, Číslo LV: 866, Číslo jednotky 314/6, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk
Pozemky:	p. č. 325
Vlastník BJ:	Jaroslava Kováčová, Chřibská č.p. 278, 40744 Chřibská, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jaroslava Kováčová, Chřibská č.p. 278, 40744 Chřibská, spoluvlastnický podíl: 454/5941

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Chřibská je město v okrese Děčín, v Lužických horách, ve Šluknovském výběžku, na okraji Národního parku České Švýcarsko. Město tvoří části Dolní Chřibská, Chřibská, Horní Chřibská a Krásné Pole, které na sebe bezprostředně navazují. V obci MÚ, pošta, MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, obchody, restaurace, sportoviště a množství kulturních památek.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný byt č. 314/6 je situován ve 3. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 313, 314, stojící na parcele p. č. 325. K bytu náleží podíl o velikosti 454/5941 na společných částech domu č. p. 313, 314 a na parcele č. 325, obec: Chřibská, část obce: Chřibská, k.ú.: Chřibská. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 se sestává z chodby, kuchyně, šatny, pokoje, pokoje, koupelny, WC. K dispozici lodžie a sklep v 1.PP. Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu pravděpodobně montované, betonové, prefabrikované, vodorovné nosné konstrukce tvoří zřejmě železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu s izolací, střecha plochá, krytina svařované asfaltové pásy, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je betonové prefabrikované, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda zateplena. V bytovém domě není výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody, kanalizace, topení je zajišťováno dálkově, centrálním kotlem pro celý BD. Zdravotně-technické vybavení bytu je v rek. bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana a záchod, kuch. linka, ele. sporák, digestoř, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu jsou opatřeny dlažbou, pvc, kobercem. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z počátku 80.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 40 let, stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý, po revitalizaci v letech 2009 - 2010. Bytový dům je běžně udržován. Bytová jednotka je po částečné rekonstrukci, k datu ocenění využívána k bydlení rodinných příslušníků vlastníka BJ.

#### POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	6	
Podlaží	3	
Dispozice	3+1	
Podlahová plocha bytu	79,00	m <sup>2</sup>
Balkon	3,00	m <sup>2</sup>
Terasa	0,00	m <sup>2</sup>

**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	8,00	m <sup>2</sup>
Zahrada	0,00	m <sup>2</sup>
Garážové stání	0,00	m <sup>2</sup>
Celková podlahová plocha	90,00	m <sup>2</sup>
Podíl na společných částech domu	908/11882	
Podíl na společných částech pozemku	908/11882	

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Poloha v obci	Oceňované nemovitosti (BJ vč. podílů na pozemku a spol. prostorech) se nacházejí nedaleko centra obce, vlevo ze silnice č. 263 směrem od České Kamenice. V docházkové vzdálenosti zastávka autobusů, MÚ, ZŠ, MŠ, zdravotní středisko a další občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	1399				
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 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
322/1	Město Chřibská, č. p. 197, 40744 Chřibská	
324	Město Chřibská, č. p. 197, 40744 Chřibská	
328	více vlastníků	Kováčová Jaroslava, č. p. 278, 40744 Chřibská...podíl...908/11882...není předmětem ocenění

**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 resp. jeho rod. příslušníci

# 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

k bydlení.

## 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

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
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

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



**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**

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 911</b>			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Děčín
Obec:	Chřibská	Katastrální území:	
Ulice:	Chřibská	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Jaroslava Kováčová - Chřibská č.p. 278 , 40744 Chřibská		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Bytová jednotka č. 314/6	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 313,314, p.č.325	
<b>Pozemky</b>			
325	zastavěná plocha a nádvoří	611 m <sup>2</sup>	LV č. 866 podíl : 454/5941

# 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	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
Název místnosti			
<b>3.NP</b>			
BJ č. 314/6	79,00 m <sup>2</sup>	1,00	79,00 m <sup>2</sup>
<b>3.NP - celkem</b>	<b>79,00 m<sup>2</sup></b>		<b>79,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>	<b>Cca 79 m<sup>2</sup></b>		<b>Cca 79 m<sup>2</sup></b>

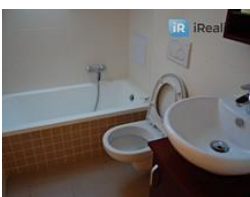
Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pásy, beton, izolace
Zdivo	montované, panel
Stropy	rovné, železobetonové
Střecha	plochá
Krytina	asfaltové svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	sokl s kameninovým nástřikem
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň, WC
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové, vchodové plastové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, dlažba, koberec
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, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, samostatné splachovací WC

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	90
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 250 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 462 500</b>

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

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

Prodej bytu	52,00	0,00	3+kk	799 000	15 365	1,00	15 365
<p>3+kk s podlahovou plochou 48 m<sup>2</sup>, který je orientován na jih s krásným výhledem na lesy v obci Janská. Byt se nachází ve 3. NP cihlového bytového domu, kde je celkem 6 bytů se slušnými sousedy. V domě ani obci nežijí nepřizpůsobiví občané. Byt prošel v roce 2011 celkovou nákladnou rekonstrukcí při použití kvalitních materiálů-obklady a dlažba v koupelně zn. Villeroy+Boch, baterie zn. Hansgrohe, závěsné WC zn. Geberit, vana, nový bojler zn. Bosch (10/2018), dřevěná střešní okna zn. Velux, nová elektřika v mědi, voda a odpady v plastu, byt má zateplený strop a sádkartonové podhledy. Kuchyň na míru s vestavěnou varnou deskou a troubou zn. Kupperbusch, granitový dřez, baterie zn. Hansgrohe. V ložnici vestavná skříň na míru. Podlaha v ložnicích třívrstvá dřevěná, v obývacím pokoji plovoucí lamino, v kuchyňském koutě dlažba. Protipožární vchodové dveře. V bytě je zavedena telefonní linka s možností ADSL. Vytápění křbovými kamny Jotul (bez problémů vytopí celý byt), doplňkově lze přímotopem. K bytu náleží samostatný, uzamykatelný sklep o ploše cca 4 m<sup>2</sup>. Velmi nízké náklady na bydlení (do 2.000 Kč měsíčně vč. elektřiny, vody a fondu oprav pro 3 osoby). Vzhledem k poloze na kraji NP České Švýcarsko je byt ideální také pro rekreační účely (turistika, kolo, houbaření, skálolezení a mnoho dalších aktivit).</p>							



**Hodnocení:**Menší plocha, vytápění lok.kamny na TP, nezateplený BD.

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

Prodej bytu	72,00	0,00	3+1	890 000	12 361	0,95	11 742
<p>3+1 72 m<sup>2</sup> v Dolním Podluží. Byt se nachází v třetím podlaží bytového domu. Je po celkové rekonstrukci. K bytu náleží sklep a balkon. Byt se nachází v klidné části obce.</p>							




**Hodnocení:**Po celkové rekonstrukci.

# 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 <sup>2</sup>	Pozemek m <sup>2</sup>	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	63,00	0,00	3+1	956 000	15 174	0,95	14 415
<p>3+1 s lodžií v osobním vlastnictví o výměře 63 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží panelového domu s výtahem. Dům leží v klidné lokalitě města pod Léčebnou dlouhodobě nemocných - bývalá nemocnice a zaručuje příjemné bydlení. Byt je v původním stavu včetně umakartového jádra. Každý pokoj má samostatný vchod a pokoje nejsou vzájemně propojeny. Součástí bytu je lodžie, sklepní kóje a společné prostory. Vytápění bytu je ústředním topením. Vzhledem k tomu, že byt je vyklizený je jeho předání a užívání možné ihned po prodeji. V docházkové vzdálenosti je centrum města. Parkování je možné u domu.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Původní stav BJ, výtah v BD.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	11 742 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	927 600 Kč
Průměrná jednotková cena	13 840 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	1 093 400 Kč
Maximální jednotková cena	15 365 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 213 800 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>13 840 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 093 360 Kč</b>

### **KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Obvyklá cena bytové jednotky č. 314/6 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 908/11882 na společných částech bytového domu č. p. 313, 314 a pozemku p. č. 325, obec: Chřibská, k.ú.: Chřibská 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**

- + bytový dům po revitalizaci
- + bytová jednotka po rekonstrukci
- + čisté životní prostředí

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- vyšší nezaměstnanost v regionu
- bytový dům nemá výtah

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	1 462 500 Kč
Porovnávací hodnota	1 093 360 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 100 000 Kč</b>

Slovy : jedenmilionstotísic Kč

V Pardubicích dne: 11.11.2019

-----  
**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.660-166/2019 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

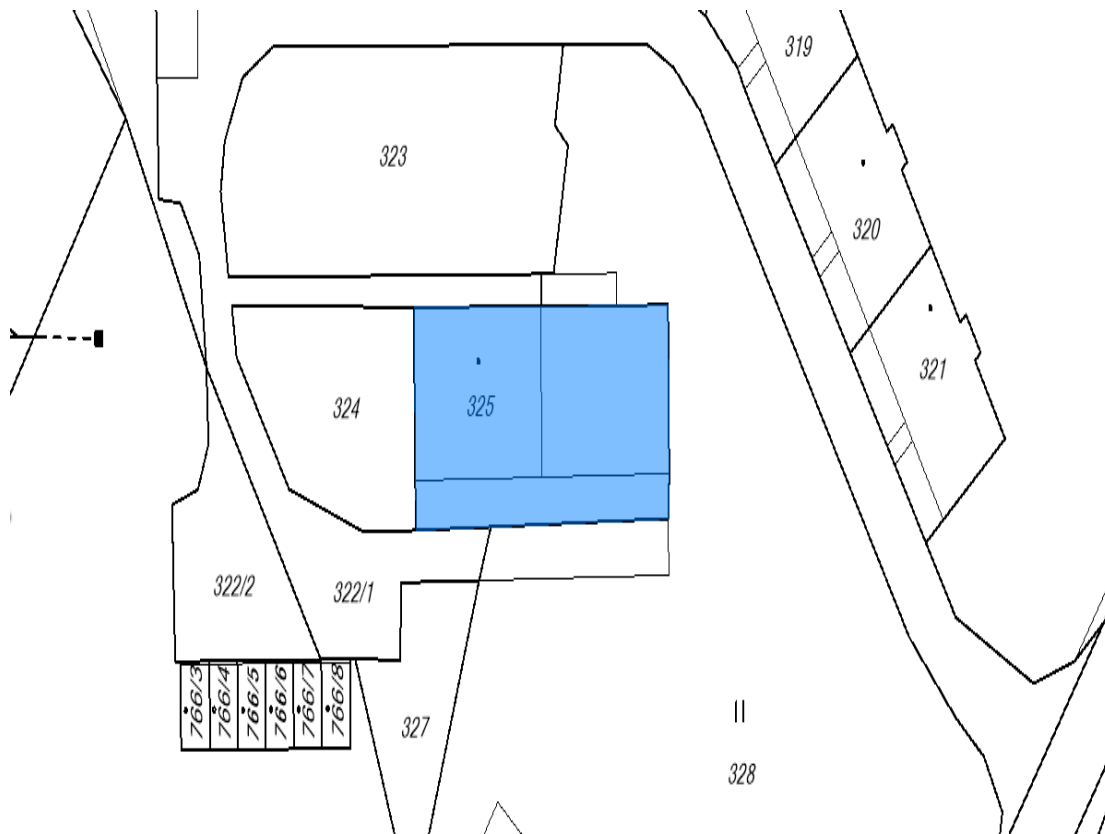
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 911	2

### 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

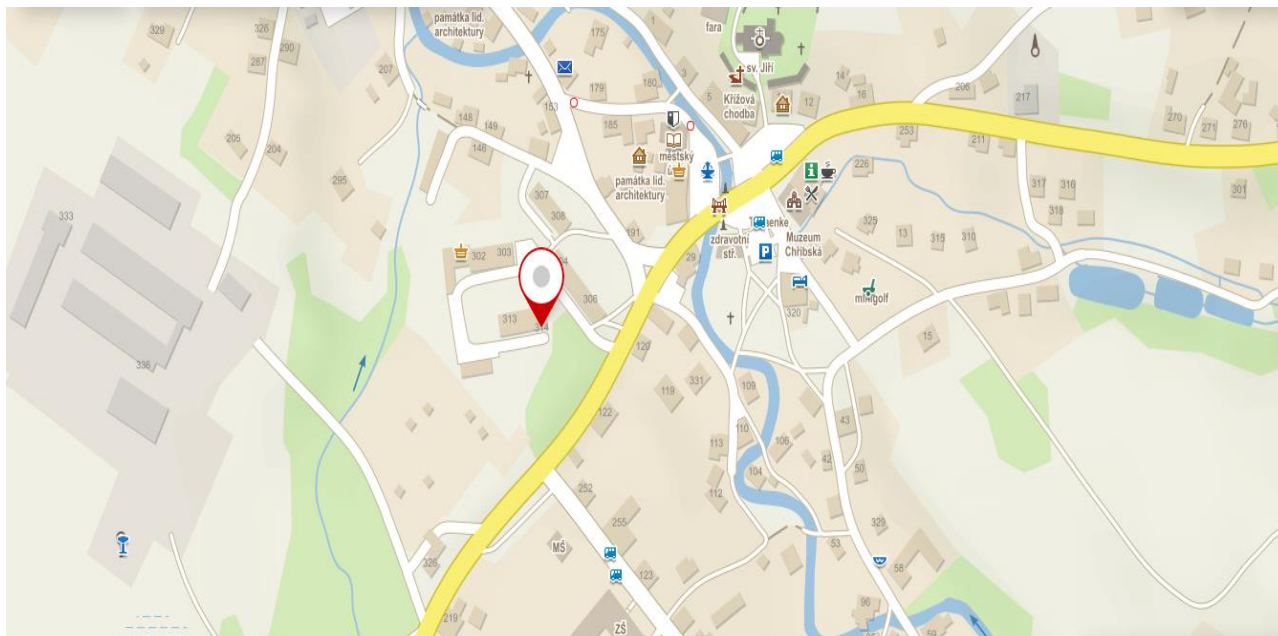


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

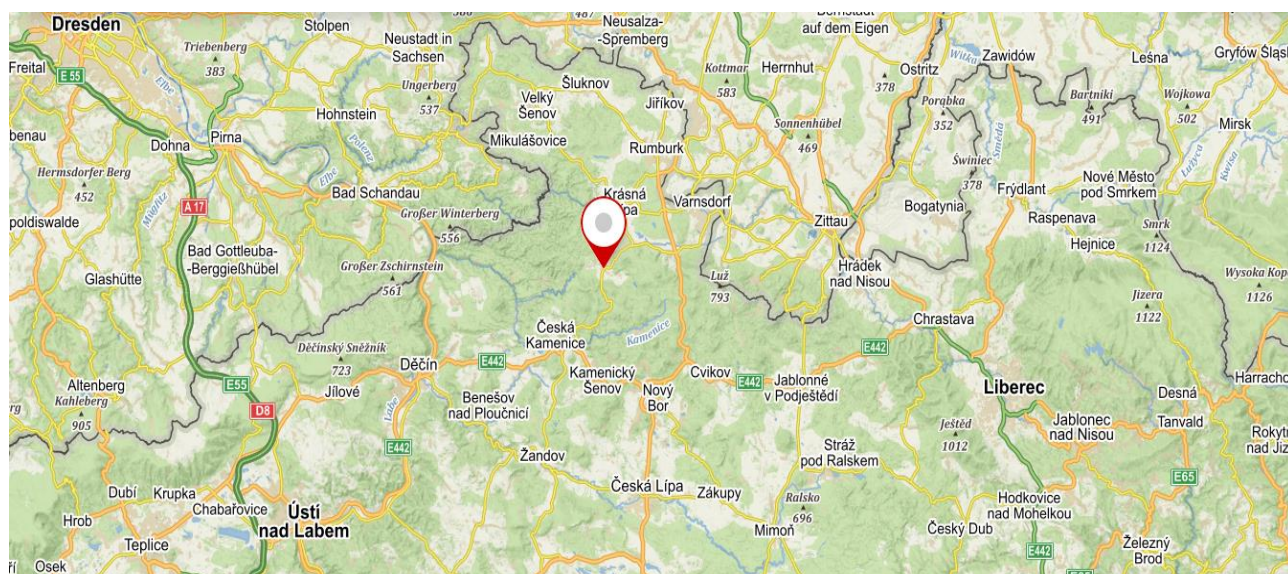
IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI



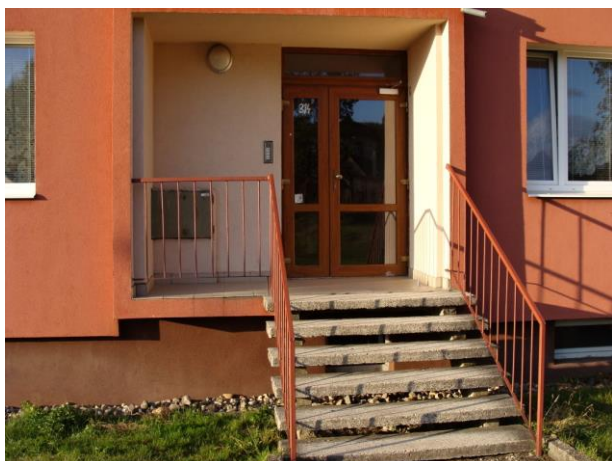
## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz



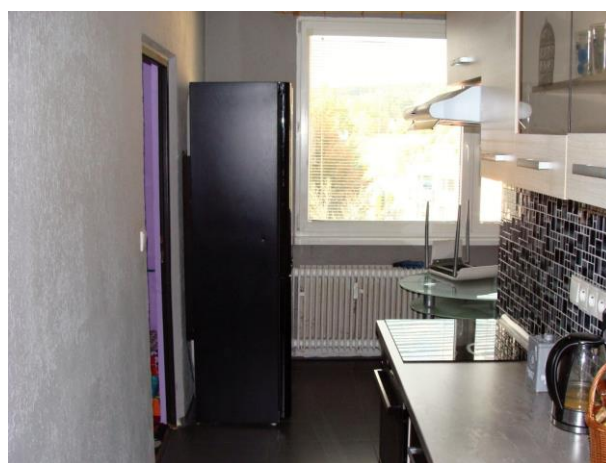
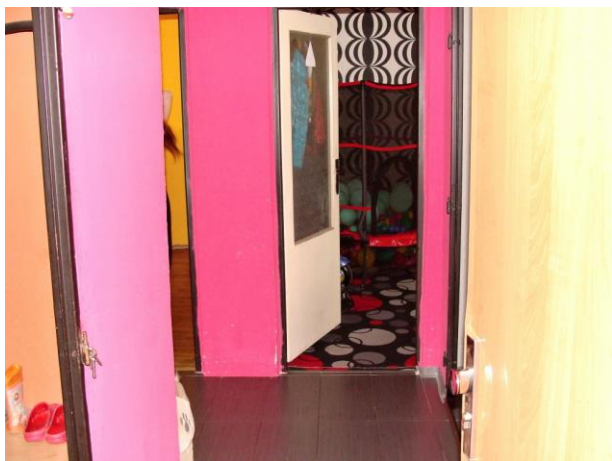
## FOTODOKUMENTACE



**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

