

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 9072-1536/2019

Objednatel znaleckého posudku: Advokátní kancelář Mgr. Martin Červinka
insolvenční správce dlužníka Romana Telvaka
Čechova 396
560 02 Česká Třebová

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Sídliště Za Chlumem č.p. 778, Bílina, okres
Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 15.07.2019

Zpracováno ke dni: 15.07.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.07.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 778/232 a podílu ve výši 6603/405272 na společných částech budovy č.p. 778 a pozemku parc. č. 1643 v obci Bílina, okres Teplice, katastrální území Bílina pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 778/232
Adresa předmětu ocenění:	Sídliště Za Chlumem č.p. 778, Bílina, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Bílina
Ulice:	Sídliště Za Chlumem
Katastrální území:	Bílina

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 15.07.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM, prohlášení vlastníka ze dne 18.12.1996.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Telvak Roman, Sídliště Za Chlumem 778, Teplické Předměstí, 41801 Bílina.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 778/232 a podíl ve výši 6603/405272 na společných částech budovy č.p. 778 a pozemku parc. č. 1643 v obci Bílina, okres Teplice, katastrální území Bílina.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V části objektu je půda a nemá

vybudované obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou fasádní štukové škrábané a zateplení pláště je z polystyrenu. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště.

Zdroj informace o době výstavby: dle prohlášení vlastníka, rok výstavby: 1996.

Na domě proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy jsou bez vad, vybavení objektu je bez vad a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 4. podlaží objektu a její dispozice je 3+1. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 16,56 m², pokoj o výměře 16,22 m², pokoj o výměře 12,14 m², kuchyně o výměře 8,02 m², předsiň o výměře 6,20 m², šatna o výměře 1,97 m², koupelna s WC o výměře 4,04 m², komora o výměře 0,88 m². Podlahová plocha činí 66,03 m²

Bytové jádro je vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na sever, jih. Koupelna je vybavena rohovou vanou a WC je vybaveno klasickou toaletou. Zárubně ocelové, vnitřní dveře chybí, vchodové dveře dřevěné. V kuchyni se nachází plynový sporák, linka chybí. Osvětlovací techniku tvoří lustry, v části osvětlení chybí.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, kuchyně má lino, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je lino.

V bytě jsou instalovány anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V, je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn je zaveden. Byt je vytápěn ústředním topením (dálkové) a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Byt je v započaté rekonstrukci, při které byla modernizována koupelna – došlo k vyzdění jádra a instalaci nové sanity (vana a WC) a keramického obložení. Jinak je byt v původním stavu k rekonstrukci. Podlahové krytiny zcela dožité, rozvody původní, vnitřní dveře demontovány – chybí. Okna plastová bez vad.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a není oplocen. Samotný pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci se nachází pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a v okolí domu je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví nejsou zapsána žádná omezení vlastnického práva, jsou zde uvedeny jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Telvak Roman, rozhodnutí o úpadku - Telvak Roman, zahájení exekuce - Telvak Roman), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	4		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1996		
	Zdroj informace o době výstavby	dle prohlášení vlastníka		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	
		zateplení pláště	celková	
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	fasádní škrábané štukové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad			

		střecha: bez vad zdívo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1			
	Podlaží bytové jednotky	4			
	Bytové jádro	vyzděné			
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem			
	Orientace oken obytných místností	sever, jih			
	Koupelna(y)	rohová vana			
	Toaleta(y)	klasická toaleta			
	Vstupní dveře	dřevěné			
	Typ zárubní	ocelové			
	Vnitřní dveře	chybí			
	Osvětlovací technika	lustry, z části chybí			
	Kuchyně	plynový sporák, linka chybí			
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Pokoj	16,56 m ²	
		Pokoj	Pokoj	16,22 m ²	
		Pokoj	Pokoj	12,14 m ²	
		Kuchyně	Kuchyně	8,02 m ²	
		Ostatní prostory	Předsíň	6,20 m ²	
		Ostatní prostory	Šatna	1,97 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,04 m ²	
		Ostatní prostory	Komora	0,88 m ²	
		Podlahová plocha			66,03 m ²
	Elektrína	230V			
	Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace				
Plynovod	ano				
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové				
Topná tělesa	závěsné radiátory				
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově				
Podlahy v bytě	místnosti: koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino				
Popis stavu bytové jednotky	jádro po rekonstrukci ostatní před rekonstrukcí				
Rekonstrukce	Konstrukce		Rozsah	Rok	
	koupelna		celková	nejz.	
Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek				

		vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: zastaralý prvek byt. jádro: po rekonstrukci
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví nejsou zapsána žádná omezení vlastnického práva, jsou zde uvedeny jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Telvak Roman, rozhodnutí o úpadku - Telvak Roman, zahájení exekuce - Telvak Roman), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 15.07.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 778/232

Bytová jednotka č. 778/232, v ulici Sídliště Za Chlumem, obec Bílina					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	3+1, 66.03 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Nemá lodžii
1	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 64 m ²	Dobrý	Panelová	Lodžie
2	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Lodžie
3	Teplická, Bílina, okres Teplice	3+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová	Zasklená lodžie
4	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Lodžie
5	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	3+1, 63 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Lodžie nezjištěna - předpoklad NE

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8.343,75 Kč	0.85	7.092,19 Kč	1.00	1.01	0.95	1.00	1.05	1.00	1.0075	7.039,39 Kč
2	8.578,13 Kč	0.85	7.291,41 Kč	1.00	1.01	1.10	1.00	1.05	1.00	1.1666	6.250,13 Kč
3	6.769,23 Kč	Nepoužit	6.769,23 Kč	0.95	1.00	1.03	1.00	1.05	1.00	1.0274	6.588,70 Kč
4	6.718,75 Kč	0.85	5.710,94 Kč	1.00	1.01	0.97	1.00	1.05	1.00	1.0287	5.551,61 Kč
5	12.698,41 Kč	0.85	10.793,65 Kč	1.00	1.01	1.02	1.00	1.00	1.00	1.0302	10.477,24 Kč
Celkem průměr											7.181,41 Kč
Minimum											5.551,61 Kč
Maximum											10.477,24 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.920,77 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5.260,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											9.102,18 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

7.181,41 Kč/m²

*

66,03 m²

= **474.189 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

474.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 778/232, v ulici Sídliště Za Chlumem, obec Bílina					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	3+1, 66.03 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Nemá lodžii
1	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 64 m ²	Dobrý	Panelová	Lodžie
2	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Lodžie
3	Teplická, Bílina, okres Teplice	3+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová	Zasklená lodžie
4	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Lodžie
5	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	3+1, 63 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Lodžie nezjištěna - předpoklad NE

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	8.343,75	0,85	7.092,19
2	8.578,13	0,85	7.291,41
3	6.769,23	-	6.769,23
4	6.718,75	0,85	5.710,94
5	12.698,41	0,85	10.793,65
	Maximální hodnota	10.793,65	(případ č.5)
	Minimální hodnota	5.710,94	(případ č.4)
	Relace min vs. max hodnoty	1,8900	OK
	Aritmetický průměr	7.531,48	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 778/232, v ulici Sídliště Za Chlumem, obec Bílina						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	3+1, 66.03 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	Nemá lodžii	X
1	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 64 m ²	Dobrý	Panelová	Lodžie	3
2	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Lodžie	2
3	Teplická, Bílina, okres Teplice	3+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová	Zasklená lodžie	3
4	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 64 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Lodžie	3
5	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	3+1, 63 m ²	Velmi dobrý	Panelová	Lodžie nezjištěna - předpoklad NE	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	8.343,75	0,85	7.092,19	3	21.276,57
2	8.578,13	0,85	7.291,41	2	14.582,82
3	6.769,23	-	6.769,23	3	20.307,69
4	6.718,75	0,85	5.710,94	3	17.132,82
5	12.698,41	0,85	10.793,65	3	32.380,95
Mezisoučet				14	105.680,85
<u>Celkem</u>					<u>7.548,63</u>

Základní cena: 7.548,63 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.548,63 * 0,9700 = 7.322,17 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

7.322,17 Kč/m²

*** 66,03 m²**

= 483.482,89 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

483.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

474.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

483.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

480.000 Kč

Slovy: čtyřistaosmdesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 23.07.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 9072-1536/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	778/232
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784
Katastrální území:	Bílina [604208]
Číslo LV:	4524
Podíl na společných částech:	6603/405272

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Telvak Roman, Sídliště Za Chlumem 778, Teplické Předměstí, 41801 Bílina	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Telvak Roman
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Telvak Roman
Zahájení exekuce - Telvak Roman

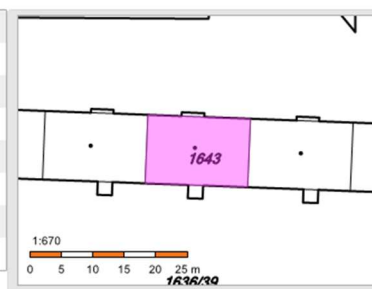
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784
Obec:	Bílina [567451]
Část obce:	Teplické Předměstí [4235]
Katastrální území:	Bílina [604208]
Číslo LV:	3339
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1643
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení

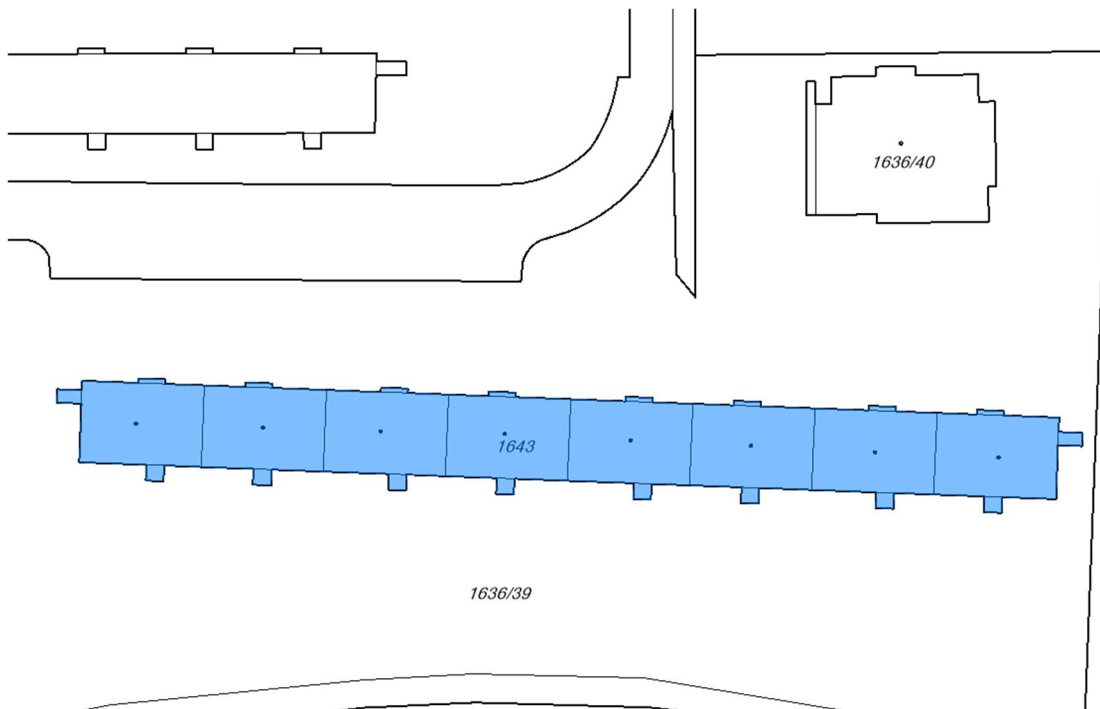
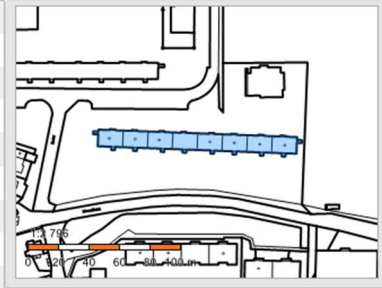


Vymezené jednotky

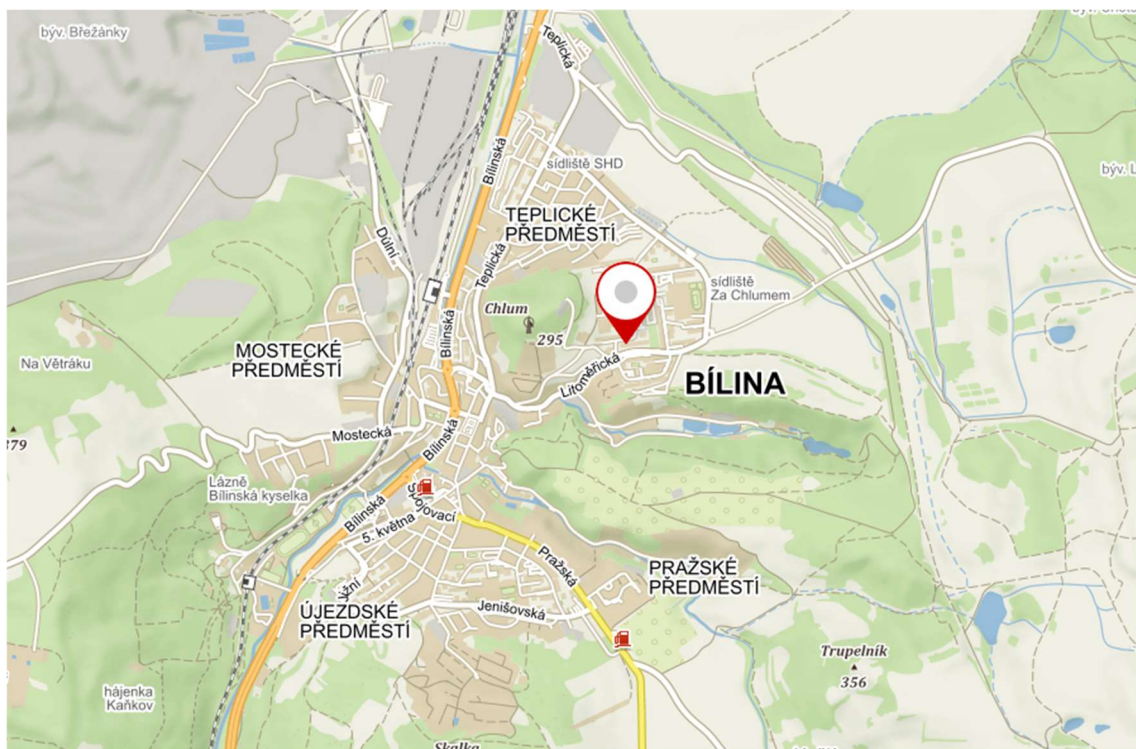
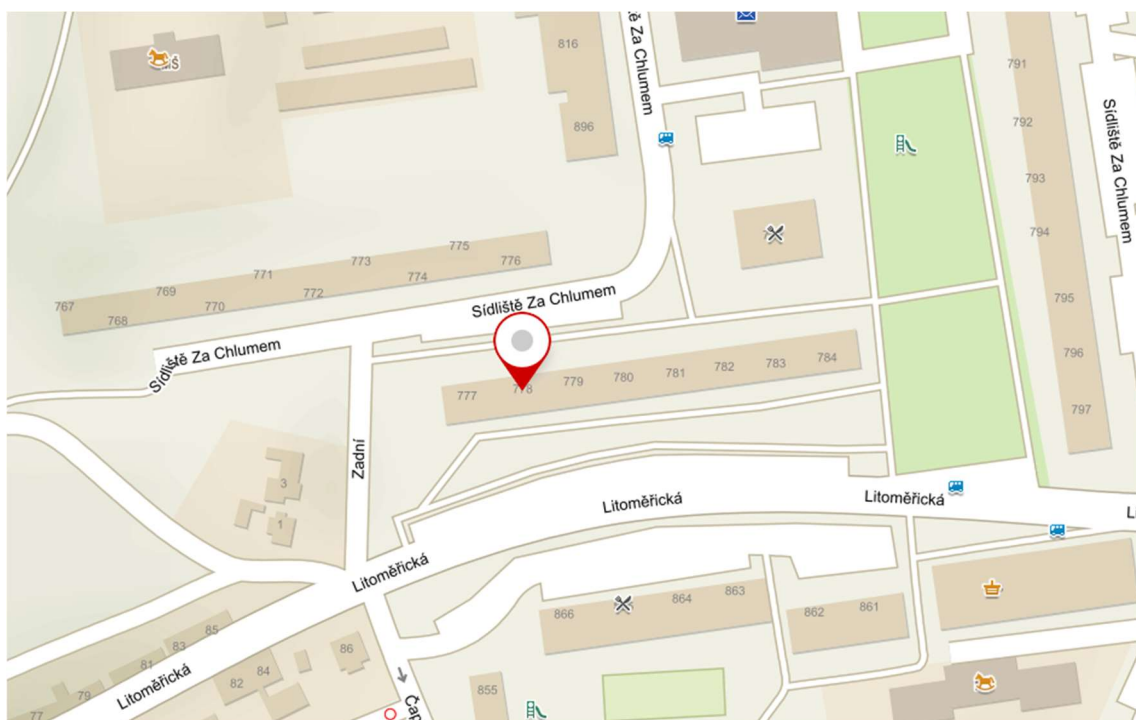
[777/101](#), [777/102](#), [777/111](#), [777/112](#), [777/121](#), [777/122](#), [777/131](#), [777/132](#), [778/201](#), [778/202](#), [778/211](#), [778/212](#), [778/221](#), [778/222](#), [778/231](#), [778/232](#), [779/301](#), [779/302](#), [779/311](#), [779/312](#), [779/321](#), [779/322](#), [779/331](#), [779/332](#), [780/401](#), [780/402](#), [780/411](#), [780/412](#), [780/421](#), [780/422](#), [780/431](#), [780/432](#), [781/501](#), [781/502](#), [781/511](#), [781/512](#), [781/521](#), [781/522](#), [781/531](#), [781/532](#), [782/601](#), [782/602](#), [782/611](#), [782/612](#), [782/621](#), [782/622](#), [782/631](#), [782/632](#), [783/701](#), [783/702](#), [783/711](#), [783/712](#), [783/721](#), [783/722](#), [783/731](#), [783/732](#), [784/801](#), [784/802](#), [784/811](#), [784/812](#), [784/821](#), [784/822](#), [784/831](#), [784/832](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1643
Obec:	Bílina [567451]
Katastrální území:	Bílina [604208]
Číslo LV:	3339
Výměra [m ²]:	1482
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



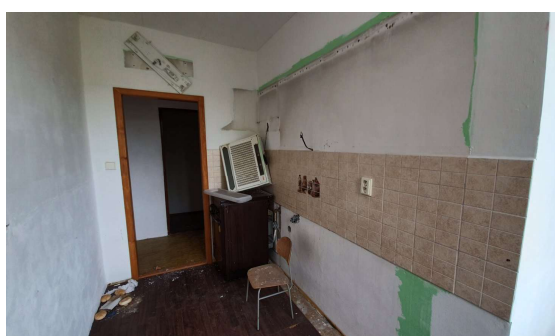
Celkový pohled



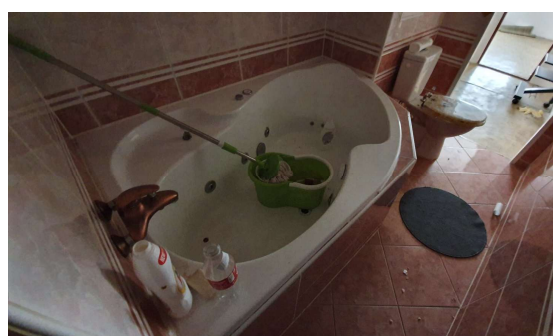
Vchod do domu



Chodba



Kuchyň



Koupelna s WC



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Chodba

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

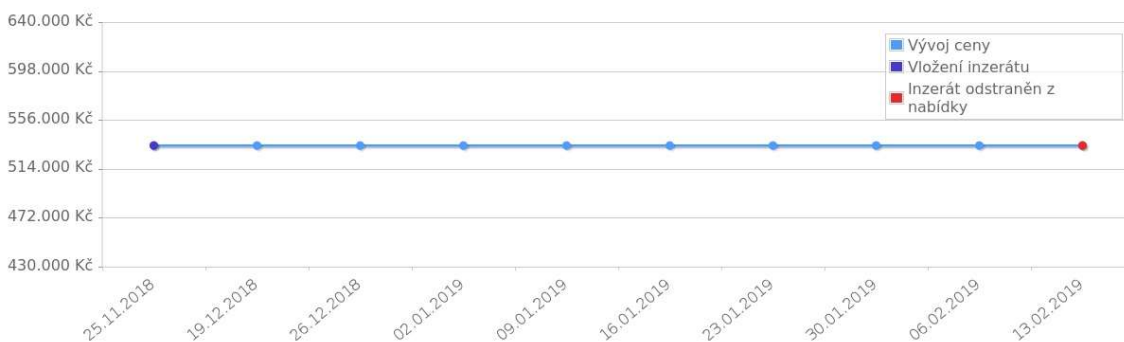


Prodej, Byt, 64 m², Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 534.000 Kč

Adresa: Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	534 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Podlahová plocha	64
Dispozice	2+1	Plocha užitná	64

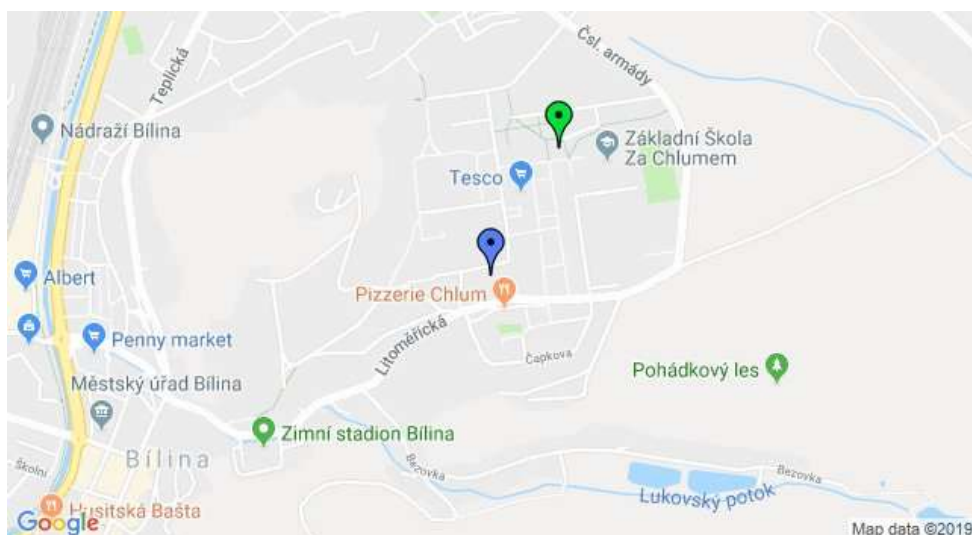
Slovní popis

Nabízíme prodej bytu 2+1 s lodžií v klidné lokalitě. Byt v osobním vlastnictví se nachází v 6. patře panelového domu s výtahem. Byt se skládá z předsině se zděnou šatnou, kuchyně se zánovní kuchyňskou linkou a dvou pokojů z nichž jednomu náleží lodžie. Koupelnové jádro je původní umakartové, vhodné k rekonstrukci dle vlastních představ. Na podlahách PVC, okna jsou plastová. K bytu náleží komora v mezipatře. Možnost parkování před domem. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Přepis energií Vám zajistíme zdarma.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Byt, 64 m², Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 549.000 Kč

Adresa: Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	549 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Podlahová plocha	64
Dispozice	2+1	Plocha užitná	64

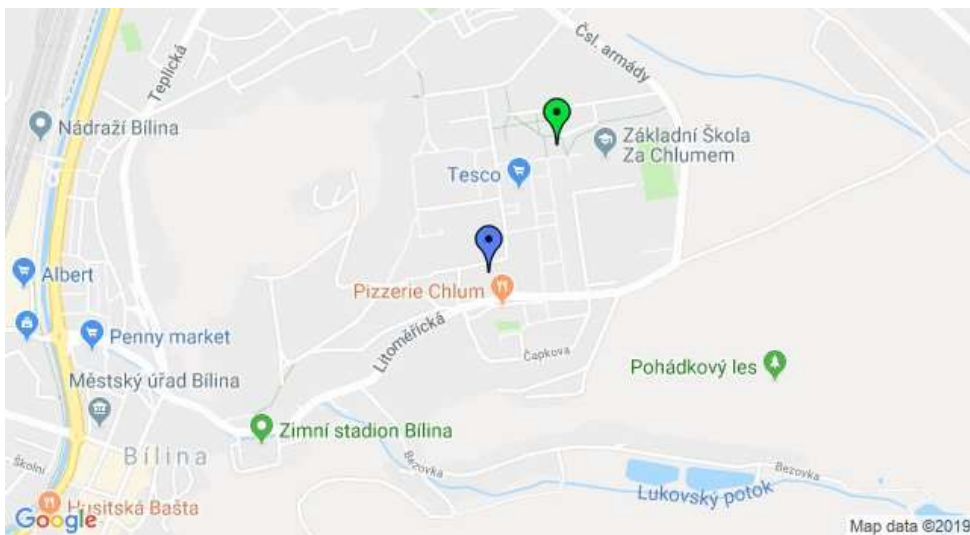
Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji byt v osobním vlastnictví v Bílině - Sídliště Za Chlumem o dispozici 2+1 s lodžii, předělán je na 3+1. V bytě je nové jádro, nová koupelna. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. V blízkém okolí je veškerá občanská vybavenost. Vhodné i jako investiční záměr. Pro více informací kontaktujte makléře nabídky!

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

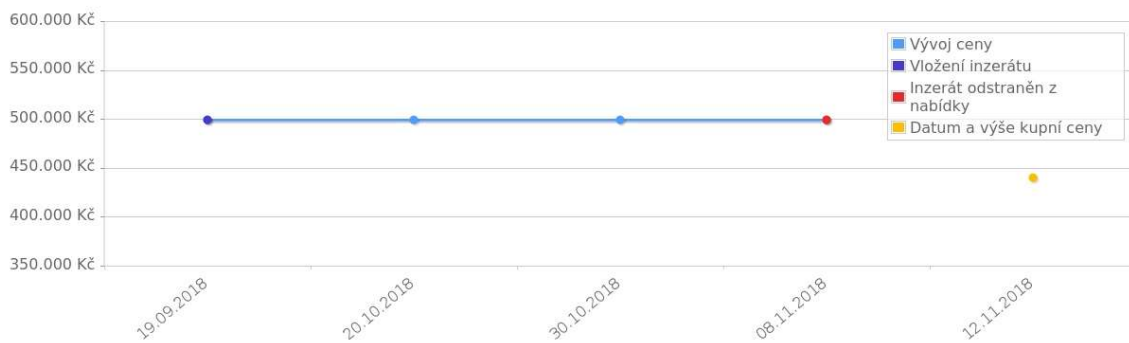


Prodej, Byt, 65 m², Teplická č.p. 601, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 440.000 Kč

Adresa: Teplická, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Cena dle kupní smlouvy	440 000 Kč	Dispozice	3+1
Kupní smlouva podepsaná dne	12.11.2018	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-6559/2018-509	Podlahová plocha	65
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	65

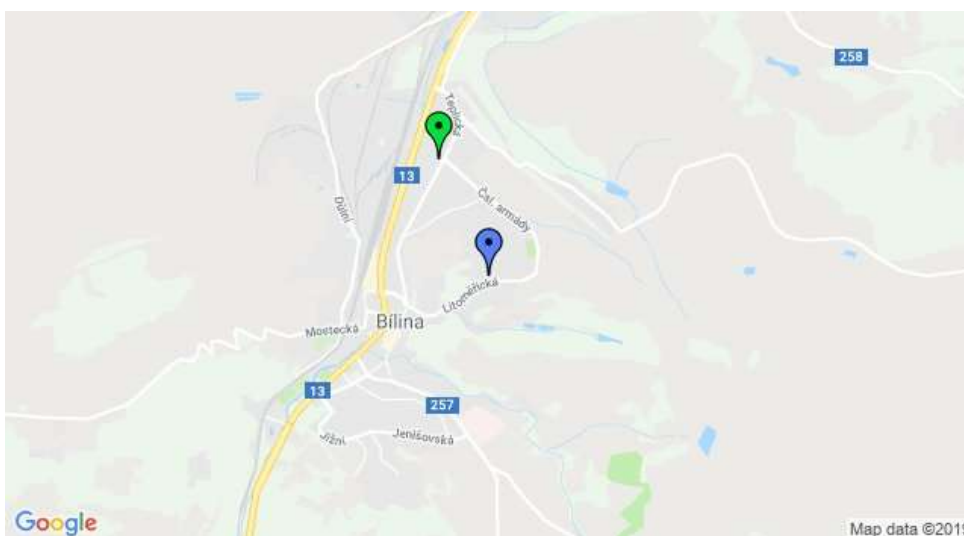
Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 3+1 o velikosti 65 m² se zasklenou lodžií v osobním vlastnictví ve městě Bílina. Byt se nachází ve 3. podlaží. Je po částečné rekonstrukci, vhodný k okamžitému nastěhování. V kuchyni je dřevěná linka a kombinovaný sporák. Koupelna s WC jsou v původním umakartovém jádru, obloženo dlaždičkami. K bytu náleží sklep. Dům prošel celkovou revitalizací a nachází se na okraji města v klidné lokalitě. Veškerou občanskou vybavenost naleznete v blízkém okolí. V případě zájmu zajistíme optimální variantu financování na tuto nemovitost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

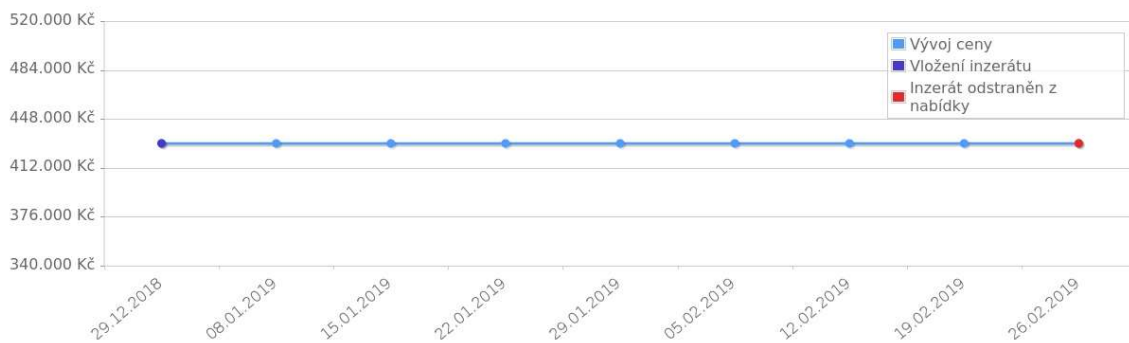


Prodej, Byt, 64 m², Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 430.000 Kč

Adresa: Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	430 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	64
Dispozice	2+1		

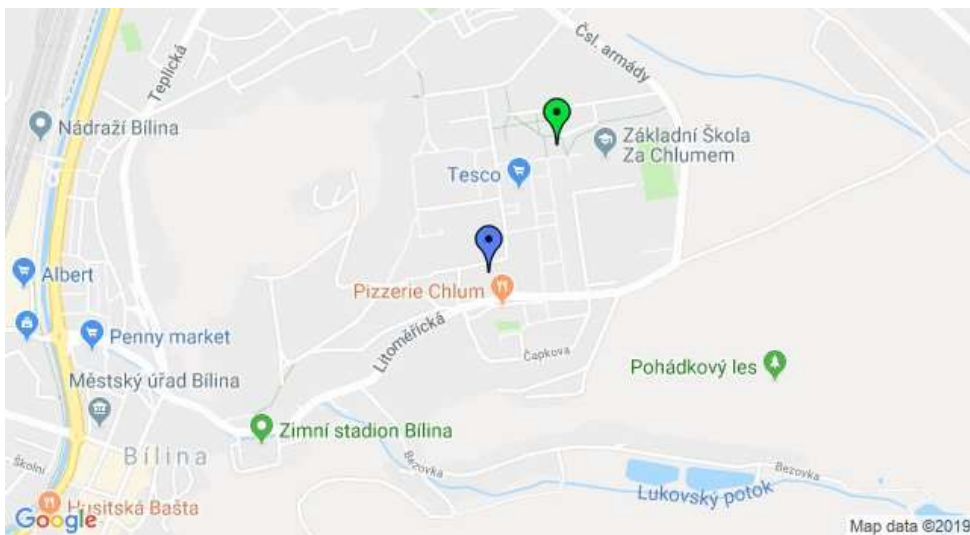
Slovní popis

K prodeji byt 2+1+L v soukromém vlastnictví v Bílině části Teplické Předměstí, ulice Sídliště Za Chlumem 735. Dům prošel revitalizací zateplení, fasády, plastová okna, střecha, bezbariérový přístup. Byt se nachází v 4. patře (5. NP) a je ve slušném standardním stavu (nutno vidět) K bytu náleží sklepní kóje. Nízké náklady na bydlení, kde fond oprav činí 1725,- Byt je volný k nastěhování v průběhu února 2019. Případné financování Vám zajistíme. Více konkrétních informací u makléře 7 dní v týdnu. Možné také nabídnout jinou svou nemovitost na protiúčet.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

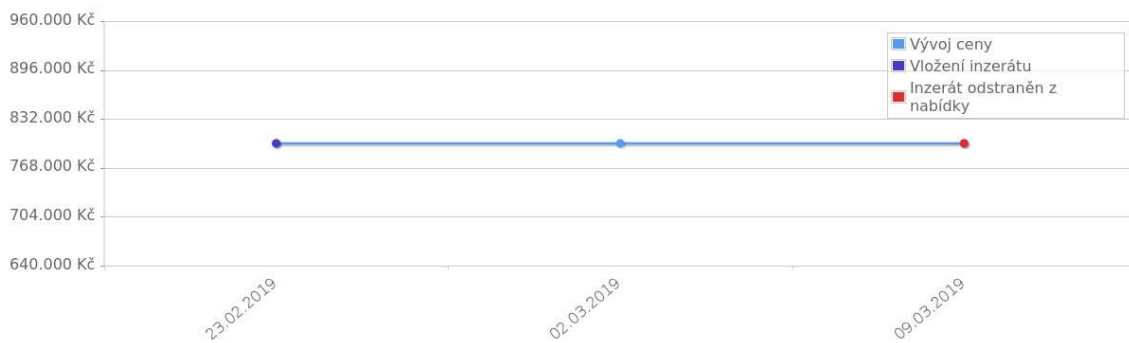


Prodej, Byt, 63 m², Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 800.000 Kč

Adresa: Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	800 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Podlahová plocha	63
Dispozice	3+1	Plocha užitná	63

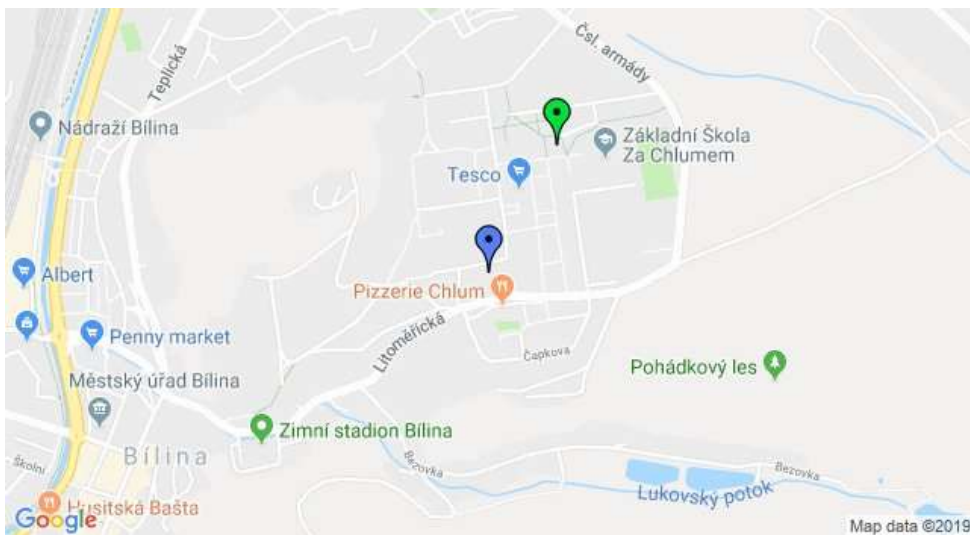
Slovní popis

Prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví o výměře 63 m² v Bílině, ul. Za chlumem. Jednotka s balkónem je v původním, ale udržovaném stavu a nachází se ve druhém nadzemním podlaží, čtyřpatrového zatepleného domu po celkové revitalizaci. V ceně nemovitosti je i garáž o výměře 22m². Nedaleko od domu. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 160 000,- Kč a měsíční splátkou 2 660,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost