

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 785-74/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>BJ Bílina, č.j. 778/221</b>
Adresa nemovitosti	Sídlště Za Chlumem 778, Bílina, 418 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílina [567451], Katastrální území: Bílina [604208], Číslo LV: 3339, Číslo LV: 7224, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice p. č. 1643
Pozemky:	
Vlastník BJ:	Tomáš Štefan, Sídlště Za Chlumem 750, Teplické Předměstí, 41801 Bílina, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Tomáš Štefan, Sídlště Za Chlumem 750, Teplické Předměstí, 41801 Bílina, spoluvlastnický podíl: 6430/405272

### **OBJEDNATEL**

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

### **ZHOTOVITEL**

	<b>ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav</b>	
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735 038 308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

**OBVYKLÁ CENA**

**600 000 Kč**

Datum místního šetření: 27.3.2020

Datum zpracování : 6.4.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 stran

**V Pardubicích dne 6.4.2020**

## 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>BJ Bílina, č.j. 778/221</b>
Adresa nemovitosti	Sídlíště Za Chlumem 778, Bílina, 418 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílina [567451], Katastrální území: Bílina [604208], Číslo LV: 3339, Číslo LV: 7224, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	p. č. 1643

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 27.03.2020 v čase 09:00 - 9:30 hod. za účasti znalce a zástupce vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a k předmětu ocenění sdělil znalci další informace.

### 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 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 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 pronájemy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek ( např. nemovitou věc ) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

### **OCEŇOVACÍ METODY** (definování oceňovacích metod)

#### **metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

#### **- metoda porovnávací ( komparativní, statistická)**

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **BJ Bílina, č.j. 778/221**  
Adresa nemovitosti: Sídliště Za Chlumem 778, Bílina, 418 01  
Katastrální údaje: Obec: Bílina [567451], Katastrální území: Bílina [604208], Číslo LV: 3339, Číslo LV: 7224, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice  
Pozemky: p. č. 1643  
Vlastník BJ: Tomáš Štefan, Sídliště Za Chlumem 750, Teplické Předměstí, 41801 Bílina, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemku: Tomáš Štefan, Sídliště Za Chlumem 750, Teplické Předměstí, 41801 Bílina, spoluvlastnický podíl: 6430/405272

#### 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. 221 je situován ve 3. nadzemním podlaží objektu k bydlení č. p. 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, stojící na parcele p. č. 1643, k.ú. Bílina. K bytu náleží podíl o velikosti 6430/405272 na společných částech objektu k bydlení č. p. 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784 a na parcele p. č. 1643, k.ú. Bílina. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 se sestává z chodby, kuchyně (koutu), pokoje, pokoje, pokoje, koupelny, WC k dispozici ložnice, úložný prostor v mezipatře a sklepní kóje v 1.PP (nebylo zpřístupněno). Konstrukční řešení a vybavení (objektu/domu a bytu): Svislé nosné konstrukce objektu k bydlení jsou panelové, zateplené, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení objektu je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je pravděpodobně z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je betonové prefabrikované, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou. V objektu k bydlení není výtah. Objekt k bydlení má vnitřní rozvod el. proudu, plynu (v BJ není), vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytu je v rekonstruovaném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana a záchod, umyvadlo, vodovodní míchací baterie, topné tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody. Bytová jednotka není v současné době napojena na rozvod plynu. Podlahy bytu jsou opatřeny plovoucí podlahou, pvc. Stáří a stavební stav: Objekt k bydlení je odhadem z konce 70.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 40 let, dům prošel cca v letech 2013 - 2014 revitalizací. Stavební stav objektu uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav objektu k bydlení je dobrý a je běžně udržován. Bytová jednotka je po rekonstrukci, udržovaná, využívaná k bydlení.

#### POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	778/221	
Podlaží	3	
Dispozice	3+1	

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Podlahová plocha bytu	Cca 61,00	m <sup>2</sup>
Balkon	2,00	m <sup>2</sup>
Terasa	0,00	m <sup>2</sup>
Sklep	1,00	m <sup>2</sup>
Zahrada	0,00	m <sup>2</sup>
Garážové stání	0,00	m <sup>2</sup>
Celková podlahová plocha	64,00	m <sup>2</sup>
Podíl na společných částech domu	6430/405272	
Podíl na společných částech pozemku	6430/405272	

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Poloha v obci	Oceňovaná bytová jednotka se nachází v bytovém domě č. p. 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784 v městské části Teplické předměstí, Sídliště Za Chlumem. V docházkové vzdálenosti je centrum obce, 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
1636/39	Město Bílina, Břežanská 50/4, 41801 Bílina	ostatní komunikace

**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/BJ. Objekt ocenění/BJ užívá vlastník resp. jeho rodinní příslušníci 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.:735 038 308, 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**

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ne	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ano	Demograficky negativně zatížená lokalita

**Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV**

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

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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

**Přehled listů vlastnictví**

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 7224</b>			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Teplice
Obec:	Bílina	Katastrální území:	Bílina [604208]
Ulice:	Sídliště Za Chlumem	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
			1/1
	Tomáš Štefan - Sídliště Za Chlumem 750, Teplické Předměstí , 41801 Bílina		
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Bytová jednotka č. 778/221	jednotka vymezená podle	1643	
Č.p. 777,778,779,780,781,782,783,784	zákonu o vlastnictví bytů		
<b>Pozemky</b>			
1643	zastavěná plocha a nádvoří	1 482 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany podíl : 6430/405272

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

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

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet a výměra místností/BJ orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>3.NP</b>				
	bytová jednotka	61,00 m <sup>2</sup>	1,00	61,00 m <sup>2</sup>
<b>3.NP - celkem</b>		<b>61,00 m<sup>2</sup></b>		<b>61,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Celkem</b>		<b>61 m<sup>2</sup></b>		<b>61 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy
Zdivo	montované, panel
Stropy	rovné
Střeška	plochá, s mírným spádem ke střešním vpustím
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	sokl s kameninovým nástřikem
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc
Podlahy ostatních místností	pvc, dlažba
Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	v BJ ne, v BD ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, ele. sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	64
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	25 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 600 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřebení odhadem	%	40,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>960 000</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	65,00	0,00	3+1	700 000	10 769	0,95	10 230
<p>3+1 v osobním vlastnictví se zasklenou lodžii o vel. 65 m<sup>2</sup>, ve vyhledávané lokalitě v ulici Sídliště Za Chlumem, v Bílině. Byt se nachází v revitalizovaném panelovém domě ve 2. patře a vchod je obsazen dlouhodobě zde žijícími slušnými nájemníky. Byt který má 3 prostorné místnosti, šatnu a zasklenou lodžii, prošel částečnou rekonstrukcí - na podlaze je nové lino nebo plovoucí podlaha. V koupelně je dlažba, nový sprchový kout a umyvadlo. K bytu náleží komora v 1. Patře a v přízemí kóje.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Stejná výměra, stejný 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	861 000	11 958	0,90	10 762
<p>3+1 ve třetím patře revitalizovaného panelového domu s výtahem v klidné a vyhledávané části Bíliny. Disponuje velkou vstupní chodbou s úložnými prostory, na kterou navazují další místnosti a to obývací pokoj se zasklenou lodžii dlouhou téměř 7 metrů, který sousedí s kuchyní. Dále prostorná šatna, pokoj, ložnice a koupelna, která prošla zdařilou rekonstrukcí stejně jako samostatné WC s umyvadlem. Byt kromě sklepa disponuje i komorou, která se nachází přímo naproti hlavním dveřím do bytu.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Stejně sídliště, o něco větší výměra.							

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

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

Tel.:735 038 308, 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	64,00	0,00	3+1	569 000	8 890	0,95	8 445
<p>3+1/L v osobním vlastnictví, ve vyhledávané lokalitě v ulici Sídliště Za Chlumem, na Teplickém Předměstí v Bílině, ve třetím podlaží čtyřpodlažního domu. Dle prohlášení vlastníka je výměra bytové jednotky 3+1 64,90 m<sup>2</sup> + lodžie 1,30 m<sup>2</sup> umístěná mimo byt ve 4.NP.Jedná se o panelákový byt, kde najdete kuchyň s odděleným jídelním koutem, obývací pokoj, ložnici, a dětský pokoj, kde je dětská palanda, která může být, v případě Vašeho zájmu, součástí prodeje. Byt má plastová okna, žaluzie i síť proti hmyzu v samostatných otevíracích rámech, podlahy původní, v obývacím pokoji může zůstat téměř nový koberec. Koupelna i WC jsou samostatné a stěny jsou v původním stavu, pouze povrchově upravené. K bytu, mimo byt náleží uzamykatelná lodžie v mezi patře a komora, ve sklepech nejsou klasické sklepní kóje, ale jen kovový box.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b> Obdobná lokalita, výměra i stav.							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	8 445 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	515 100 Kč
Průměrná jednotková cena	9 812 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	598 533 Kč
Maximální jednotková cena	10 762 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	656 500 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>9 812 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>598 532 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 778/221 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 6430/405272 na společných částech objektu k bydlení č. p. 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784 a na pozemku p. č. 1643, obec Bílina [567451], část obce Teplické Předměstí [4235], k.ú. Bílina [604208] byla odhadnuta ve výši 600.000,-Kč (slovy: šeststetisíckorunčeských). 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
- + udržovaná bytová jednotka

### Slabé stránky nemovitosti

- lokalita (obec Bílina) nepřilíší vyhledávaná k bydlení
- není k dispozici výtah

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	960 000 Kč
Porovnávací hodnota	598 532 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>600 000 Kč</b>

Slovy : šeststetisíc Kč

V Pardubicích dne: 6.4.2020

-----  
**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. 785-74/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

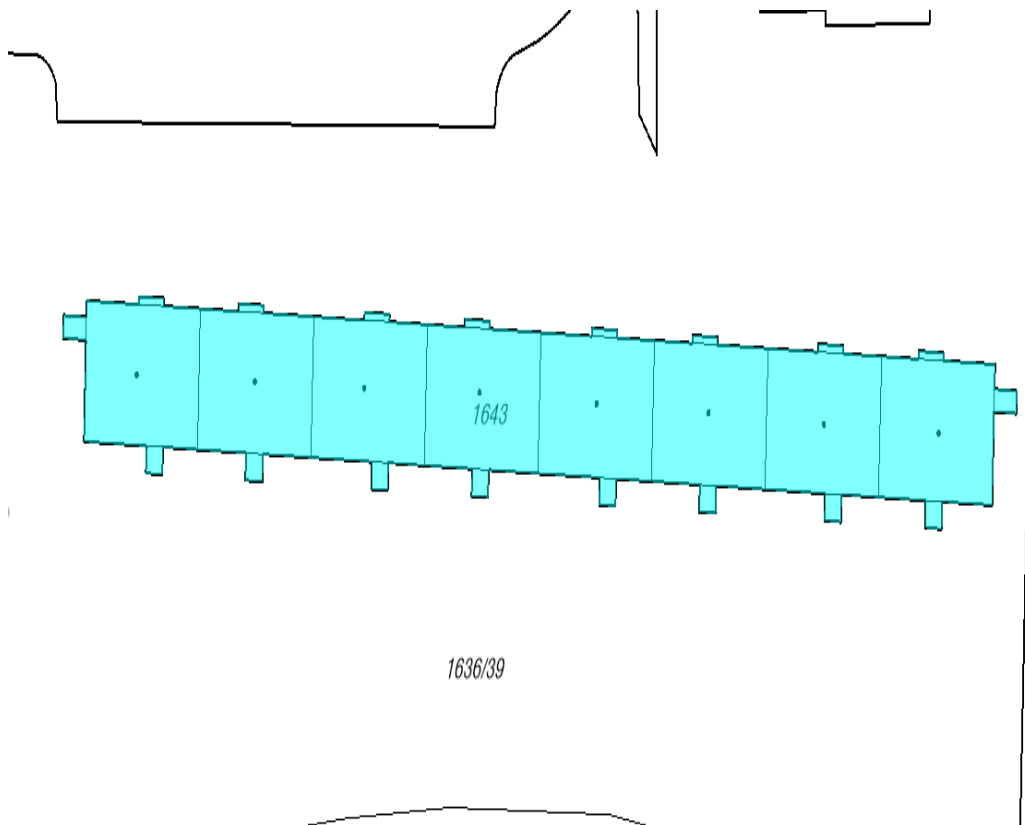
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
LV č. 7224	2
MAPA LV	1
MAPA OBLASTI, MAPA LOKALITY	1
FOTODOKUMENTACE	3

### 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**

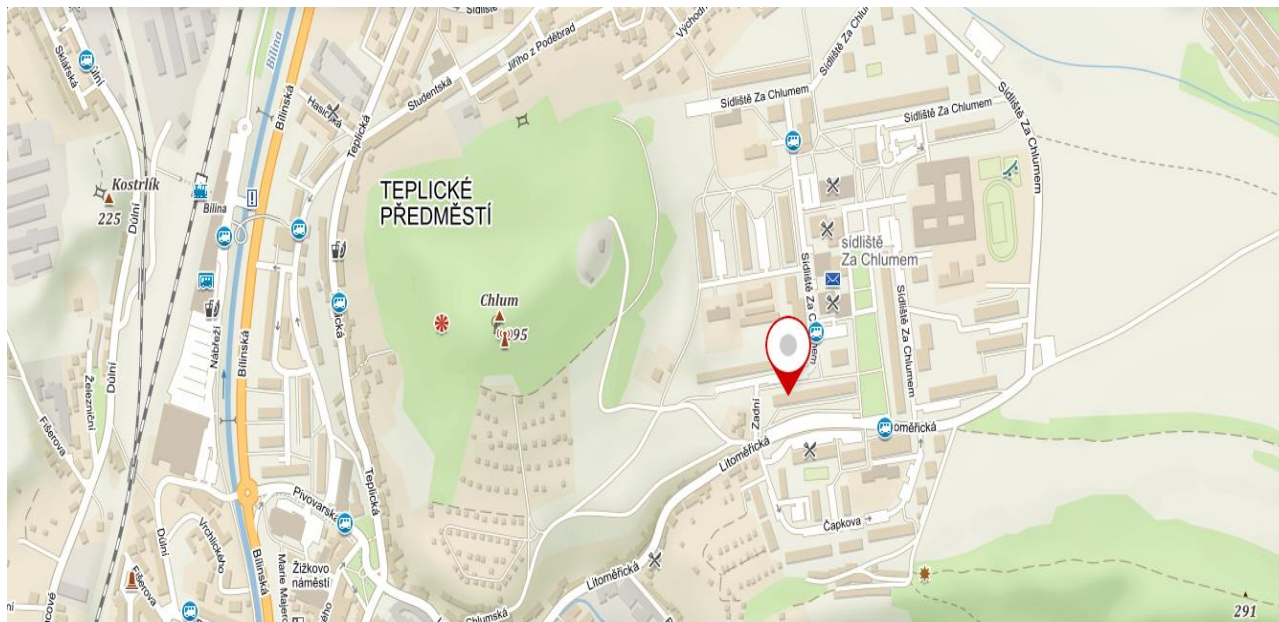


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

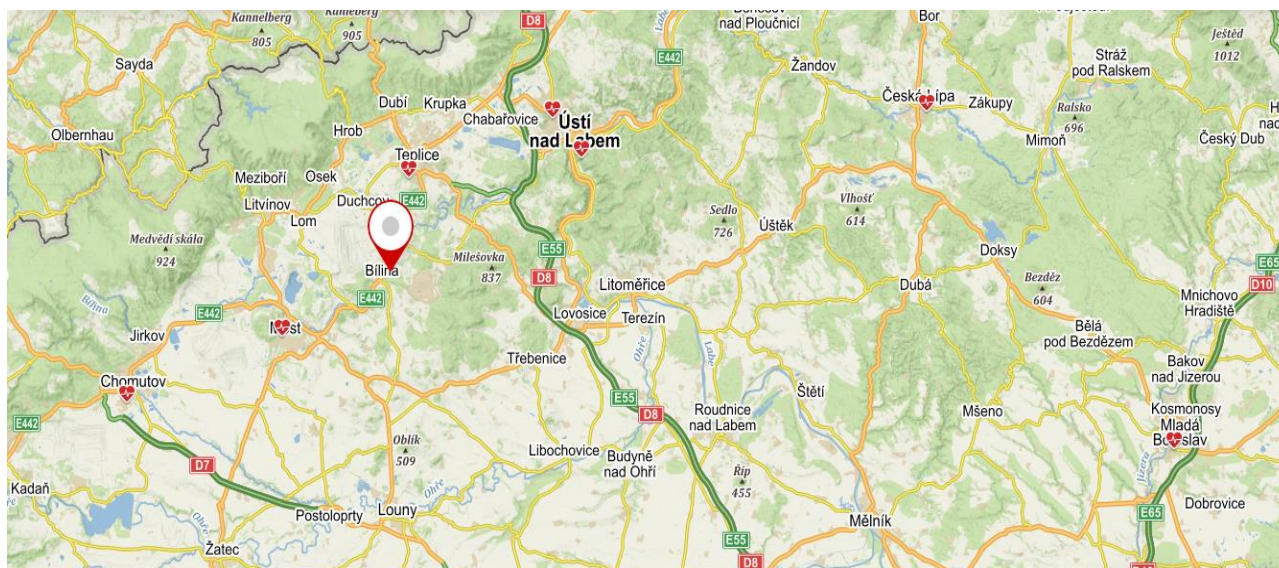
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

## MAPA OBLASTI



## MAPA LOKALITY



Zdroj:mapy.cz



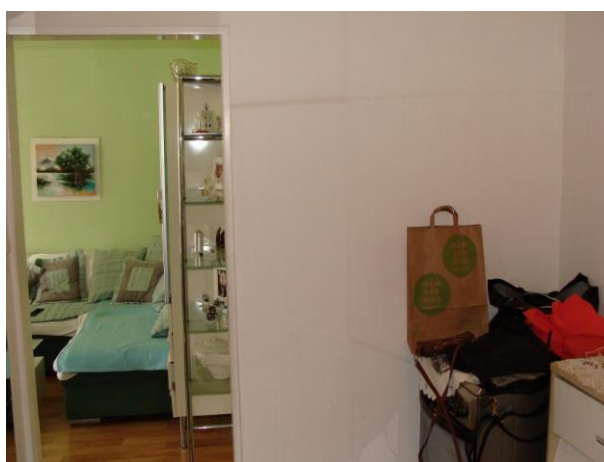
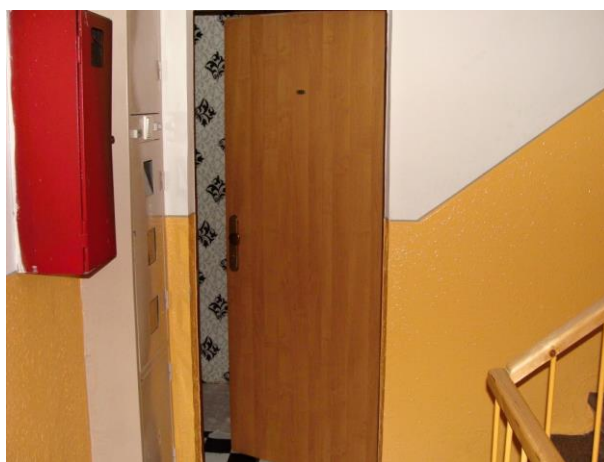
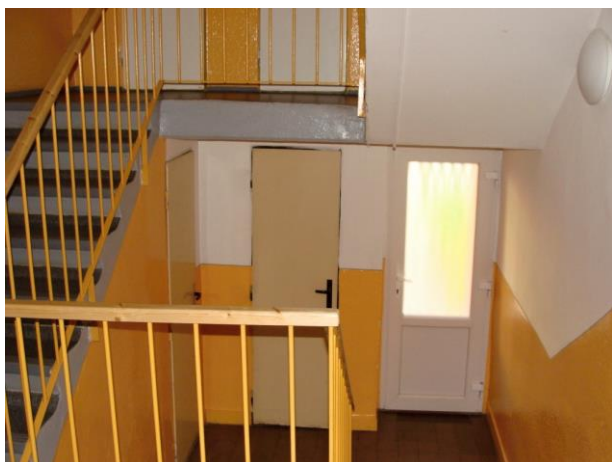
## FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.:735 038 308, 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.:735 038 308, Email:info@zuom.cz

