

## **Znalecký posudek o obvyklé ceně** **číslo 837-126/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Bílina, Teplické Předměstí č.p. 13</b>
Adresa nemovitosti	Litoměřická 13/26, Bílina, 418 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílina [567451], Katastrální území: Bílina [604208], Číslo LV: 7488, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	810/1; součástí pozemku je stavba, 810/2; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	Jarmila Masopustová, Svatopluka Čecha 1125/7, 41901 Duchcov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Jarmila Masopustová, Svatopluka Čecha 1125/7, 41901 Duchcov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

### **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:	735 038 308 IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz DIČ: CZ02777339

**ÚČEL POSUDKU:** Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**700 000 Kč**

Datum místního šetření: 15.6.2020

Datum zpracování : 19.6.2020

Počet stran: 15 stran Počet příloh: 11 stran

**V Pardubicích dne 19.6.2020**

## 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

## 1. ÚVOD

### SOUHRN

Nemovitost:	<b>Objekt k bydlení, Bílina, Teplické Předměstí č.p. 13</b>
Adresa nemovitosti	Litoměřická 13/26, Bílina, 418 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílina [567451], Katastrální území: Bílina [604208], Číslo LV: 7488, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	810/1; součástí pozemku je stavba, 810/2; součástí pozemku je stavba

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Odhad obvyklé ceny nemovitostí jako podkladu pro konání dražby.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 15.6.2020 od 13:00 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění 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 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 sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

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

#### Tržní cena

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

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

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

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení 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>Objekt k bydlení, Bílina, Teplické Předměstí č.p. 13</b>
Adresa nemovitosti	Litoměřická 13/26, Bílina, 418 01
Katastrální údaje:	Obec: Bílina [567451], Katastrální území: Bílina [604208], Číslo LV: 7488, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice
Pozemky:	810/1; součástí pozemku je stavba, 810/2; součástí pozemku je stavba
Vlastník stavby:	Jarmila Masopustová, Svatopluka Čecha 1125/7, 41901 Duchcov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemků:	Jarmila Masopustová, Svatopluka Čecha 1125/7, 41901 Duchcov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

#### 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.

#### POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Stavba dokončena v roce:	Cca 1935	
Dílčí rekonstrukce v roce	Cca 2005	
Rekonstrukce stavby v roce	0	
Rekonstrukce stavby:	[ ] celková	[ ] dílčí
[ x ] střecha	[ ] fasáda	[ ] zateplení
[ ] okna	[ ] dveře	[ ] interiér
Stavebně technický stav	podprůměrný	

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Objekt k bydlení č.p. 13 je tvořen I. NP a půdním prostorem. Objekt je zděný, nepodsklepený s polovalbovou střechou a s krytinou z tašek a je pravděpodobně vystavěn na kamenných základech (pasech), obvodové zdivo je zděné, smíšené (cihly, kámen), stropy jsou rovné, v části klenba, krov je dřevěný vaznicový. Klempířské prvky jsou plechové, pozinkované. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, fasáda s vápennou omítkou, částečně poškozena vlhkostí, nebo chybějící – ze zadní části. Vnitřní keramické obklady v části 1.NP - nefunkční výrobní cukrářských výrobků, skladové prostory, koupelna, zázemí. Na půdě zřízena místnost sloužící pravděpodobně k přespávání - bez vytápění, zhoršený přístup, bez dostatečného osvětlení. Vstupní dveře do objektu jsou dřevěné a hliníkové (do původní prodejny v pravé části), int. dřevěné, okna plastová i dřevěná. Podlahy jsou betonové, krytina dlažba. Objekt je původně vytápěn ÚT s kotlem na plyn a rozvodem do radiátorů (k datu ocenění nefunkční, kotel odstraněn) a lokálními kamny na TP, rozvod TUV i SV a vnitřní kanalizace (funkčnost neověřena) je provedena do koupelny, zázemí a do výrobní. Objekt je napojen, nebo je možno napojit na rozvod elektrické energie, vodu z řady, plyn, veřejnou kanalizaci. Na objekt k bydlení navazuje vlevo i vpravo garáž, za objektem menší dvorek a skladový prostor. Vše součástí ceny obvyklé. Další součástí oceňovaných nemovitostí a ceny obvyklé jsou: IS, zpevněné plochy. Technický stav objektu k bydlení je v podprůměrném tech. stavu, se zanedbanou údržbou, předpokládána celková rekonstrukce prvků

**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

jak krátkodobé životnosti (vytápění, rozvody, vybavení kuchyně, koupelna), tak dlouhodobé životnosti (zateplení, zvýšená vlhkost svíslých konstrukcí).

<b>DŮM</b>				
Dispozice	Podlahová plocha	Pozemky	Obestavěný prostor	Zastavěná plocha
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
	Cca 125	230	Cca 572	Cca 140

<b>KONSTRUKCE, PŘÍPOJKY, VYTÁPĚNÍ</b>					
Konstrukce	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input checked="" type="checkbox"/> smíšené	
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné		
Vytápění:	bez funkčního vytápění				
Popis:	k datu ocenění již bez funkčního vytápění, původní ÚT, plynový kotel - z objektu již odstraněn				
Přípojky	<input type="checkbox"/> voda vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> voda veřejná			
	<input type="checkbox"/> kanalizace vlastní	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace veřejná			
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> teplovod	

<b>VYUŽITÍ NEMOVITOSTI</b>					
<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input checked="" type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik	<input type="checkbox"/> rekreace	<input type="checkbox"/> Volný objekt

<b>POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST</b>					
Poloha v obci	Objekt k bydlení se nachází v ulici Litoměřická, směrem z centra obce na sídliště Za Chlumem, vpravo za zimním stadionem. 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.		

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM</b>		
<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	

<b>PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY</b>		
Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
826	Město Bílina, Břežánská 50/4, 41801 Bílina	ostatní komunikace

# 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

## 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. Objekt ocenění nevyužíván, k celkové rekonstrukci.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

Objekt k bydlení byl využíván k podnikatelské činnosti - výroba a prodej cukrářských výrobků. Nebyla předložena žádná dokumentace ke změně užívání, nebo povolení výroby.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Nezjištěno	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

Objekt pod úrovní místní komunikace. Nedaleko protéká potok z místního údolí Bezovka.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost situována v záplavovém území
Nezjištěno	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
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

### Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zákaz zatížení, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, Zahájení exekuce - Masopustová Jarmila

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo



**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

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**

Objekt k celkové rekonstrukci, k datu ocenění neobyvatelný, bez funkčního TZB.

RIZIKO	Popis rizika
Ano	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ano	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

**Přehled listů vlastnictví**

LIST VLASTNICTVÍ číslo 7488			
Kraj:	Ústecký	Okres:	Teplice
Obec:	Bílina	Katastrální území:	Bílina [604208]
Ulice:	Litoměřická	č.o.:	
<b>Vlastníci</b>			<b>Podíl</b>
	Jarmila Masopustová - Svatopluka Čecha 1125/7 , 41901 Duchcov		1/1
<b>Stavba</b>		<b>je součástí</b>	
Objekt k bydlení č.p.: 13	zastavěná plocha a nádvoří		810/1
<b>Pozemky</b>			
810/1	zastavěná plocha a nádvoří	212 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
810/2	zastavěná plocha a nádvoří	18 m <sup>2</sup>	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Započitatelná plocha podlaží m <sup>2</sup>
1.NP	140,00	125,00
Celkem	Cca 140	Cca 125

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.NP</b>				
	plocha 1.NP	125,00 m <sup>2</sup>	1,00	125,00 m <sup>2</sup>
	<b>1.NP - celkem</b>	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>		<b>125,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>125 m<sup>2</sup></b>		<b>125 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet obestavěného prostoru přibližně

Název	Plocha (m <sup>2</sup> )	Výška (m)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )
plocha 1.NP	140,00	2,80	392,00
půda/zastřešení	120,00	1,50	180,00
Obestavěný prostor celkem			572,00

#### Konstrukce (převažující)

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné, v část. klenba
Střecha	polovalbová
Krytina	taška
Klempířské konstrukce	pozink. plech, část. poškozené nebo chybí
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	část zateplená, část. poškozena
Vnější obklady	ano, keramický obklad soklu
Vnitřní obklady	koupelna, přípravná
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné, náplňové, vchodové (do prodejny)hliníkové
Okna	plastová, dřevěná
Podlahy obytných místností	dlažba, beton
Podlahy ostatních místností	dlažba, beton
Vytápění	původně ÚT, kotel na plyn
Elektroinstalace	ano, pravděpodobně nefunkční
Bleskosvod	ne
Rozvod vody	pravděpodobně ano, funkčnost nezjištěna
Zdroj teplé vody	bez funkčního zdroje TUV
Instalace plynu	ano, ale odpojen
Kanalizace	ano, veřejná

# 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

Vybavení kuchyně	není
Vnitřní vybavení	není, nebo nefunkční
Záchod	ano, splachovací - poškozeno, pravděpodobně již nefunkční

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	140
Obestavěný prostor	[m] <sup>3</sup>	572,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	4 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 288 000
Stáří	roků	85
Další životnost	roků	45
Opotřebení odhadem	%	65,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>800 800</b>

## Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Parc. číslo	OP m <sup>3</sup>	JC Kč/m <sup>3</sup>	RC Kč	Opotřebení %	VH Kč
Garáž	810/2	50,00	3 000	150 000	60,00	60 000
<b>Popis:</b>	Zděná garáž navazující vlevo při pohledu z ulice na objekt k bydlení č.p. 13 na pozemku p.č. 810/2.					
<b>Věcná hodnota ostatních staveb celkem</b>						<b>60 000 Kč</b>

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek p.č. 810/1 a p.č. 810/2. Pozemky se nacházejí v obytné zóně obce, jsou rovinné, obdélníkového tvaru (zastavěná plocha) a jsou ohrazeny stávkami a zdí. Pozemek p.č. 810/1 je zčásti zastavěn objektem k bydlení č.p. 13 a garáží, zbylá část je využívána jako dvorek. pozemek p.č. 810/2 je zastavěn stavbou bez č.p./ev.č. garáží.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace. Možnost napojení na rozvod ele. energie, vody, plynu, veř. kanalizaci. V lokalitě se pozemky obchodují za cenu od 600,-Kč/m<sup>2</sup> do 1000,-Kč/m<sup>2</sup> stavebního pozemku. V případě ocenění bylo počítáno s částkou 800,-Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	810/1	212	800	1/1	169 600
zastavěná plocha a nádvoří	810/2	18	800	1/1	14 400
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>230,00</b>	<b>Hodnota pozemků celkem:</b>		<b>184 000</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 t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej rodinného domu	400,00	630,00		2 899 900	7 249	0,77	5 581
-----------------------	--------	--------	--	-----------	-------	------	-------

RD se dvěma provozovny, v klidné části obce Bílina. Obě provozovny, stejně jako hlavní vchod do domu a garáže, mají přístup z hlavní ulice. V přízemí domu je obchod s výlohou a zázemím, propojený s hlavní chodbou, ze které je přístup do garáže a větší provozovny, na které je vydané stavební povolení. Ta byla projektována jako vinárna v klasickém cihlovém stylu. Zde je připravená elektroinstalace a veškeré rozvody pro kuchyň a sociální zázemí. V prvním patře nad restaurací se nachází další prostor pro podnikání nebo pro rozšíření bytových jednotek. V prvním patře domu je bytová jednotka 3+kk, s východem na terasu s grilem a zahradu s ovocnými stromy. Z bytu vedou schody na prostornou půdu. Vytápění domu je buď plynovým kotlem, nebo krbovými kamny s výměníkem a rozvodem do zásobníku. Dům má novou střešní krytinu, plastová okna a zateplenou fasádu z přední strany. Pitná voda je z řádu, na zahradě je studna s užitkovou. Na dvorku za domem jsou dřevníky a samostatný sklep.



**Hodnocení:**Lepší tech. stav, větší pozemek, dvě provozovny.

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

Prodej rodinného domu	300,00	156,00		799 000	2 663	0,90	2 396
-----------------------	--------	--------	--	---------	-------	------	-------

Dům v osobním vlastnictví, o celkové výměře 400m<sup>2</sup>. Dům se nachází u hlavní silnice v Teplické ulici, nedaleko centra města Bílina. Cihlový dům disponuje 3. NP o zastavěné ploše 156m<sup>2</sup>.- odizolovaný, odvětrání- nové krovy, tašky KM BETA - plastová okna- přípojka na vodu, kanalizace je před domem - elektřina a odpady jsou připraveny. Je tu možnost spojit bydlení s podnikáním (vybudování prodejny, dílny, pneuservis). Velmi dobrá občanská lokalita - centrum města.



**Hodnocení:**V rekonstrukci. Větší užitná plocha.

# 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 m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej rodinného domu	72,00	271,00		650 000	9 027	0,95	8 575
<p>Rodinný dům v Bílině. Nachází se v lokalitě Újezdské Předměstí, kolem je zástavba rodinných domků. Velice poklidná vyhledávaná lokalita. Zastavěná plocha má 72m2. Výměra pozemku kde najdete i garáž je 199m2. Je napojený na veřejnou kanalizaci. Tento dům je určený k celkové rekonstrukci.</p>							
							
<p><b>Hodnocení:</b>Realizovaný prodej. K rekonstrukci.Lepší poloha.</p>							

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	2 396 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	299 500 Kč
Průměrná jednotková cena	5 517 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	689 666 Kč
Maximální jednotková cena	8 575 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	1 071 900 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>5 517 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>689 625 Kč</b>

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

Obvyklá cena objektu k bydlení č.p. 13 včetně pozemků p.č.810/1 a p.č. 810/2, vše zapsané na LV č. 7488 pro k.ú. Bílina, část obce : Teplické Předměstí, obec Bílina byla odhadnuta ve výši 700.000,-Kč (slovy: sedmsettisíkorunčeských). 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**

- + dobrá občanská vybavenost v místě
- + poloha nedaleko centra obce

#### **Slabé stránky nemovitosti**

- minimální výměra pozemků
- objekt k celkové rekonstrukci

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

<b>Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti</b>	
Věcná hodnota	1 044 800 Kč
Výnosová hodnota	nezjišťována
Porovnávací hodnota	689 625 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>700 000 Kč</b>

Slovy : sedmsettisíc Kč

V Pardubicích dne: 19.6.2020

-----  
**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. 837-126/2020znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	5
LV č. 7488	4

### 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.