

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 876-165/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Jablonec nad Nisou, č. BJ 1563/3
Adresa nemovitosti	Květinová 1563/26, Jablonec nad Nisou, 466 01
Katastrální údaje:	Obec: Jablonec nad Nisou [563510], Část obce: Jablonec nad Nisou [408085], Katastrální území: Jablonec nad Nisou [655970], Číslo LV: 7659, Číslo LV: 13281, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou
Pozemky:	p. č. st. 1510/1
Vlastník BJ:	Jan Brok, Květinová 1563/26, 46601 Jablonec nad Nisou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jan Brok, Květinová 1563/26, 46601 Jablonec nad Nisou, spoluvlastnický podíl: 421/6002

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitostí jako podklad pro dražbu

OBVYKLÁ CENA

1 200 000 Kč

Datum místního šetření: 17.8.2020

Datum zpracování : 24.8.2020

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 8 stran

V Pardubicích dne 24.8.2020

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:	BJ Jablonec nad Nisou, č. BJ 1563/3
Adresa nemovitosti	Květinová 1563/26, Jablonec nad Nisou, 466 01
Katastrální údaje:	Obec: Jablonec nad Nisou [563510], Část obce: Jablonec nad Nisou [408085], Katastrální území: Jablonec nad Nisou [655970], Číslo LV: 7659, Číslo LV: 13281, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou
Pozemky:	p. č. st. 1510/1

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 17.08.2020 v čase 13:00 - 13:30 hod. za účasti znalce a vlastníka BJ, který předmět ocenění zpřístupnil a znalci sdělil další informace k předmětu ocenění.

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 neproňímají 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční 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:	BJ Jablonec nad Nisou, č. BJ 1563/3
Adresa nemovitosti	Květinová 1563/26, Jablonec nad Nisou, 466 01
Katastrální údaje:	Obec: Jablonec nad Nisou [563510], Část obce: Jablonec nad Nisou [408085], Katastrální území: Jablonec nad Nisou [655970], Číslo LV: 7659, Číslo LV: 13281, Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou
Pozemky:	p. č. st. 1510/1
Vlastník BJ:	Jan Brok, Květinová 1563/26, 46601 Jablonec nad Nisou, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Jan Brok, Květinová 1563/26, 46601 Jablonec nad Nisou, spoluvlastnický podíl: 421/6002

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Jablonec nad Nisou je statutární město v Libereckém kraji. Leží 9 km jihovýchodně od Liberce, v údolí řeky Nisy a jejích přítoků. Město proslulo výrobou skla a bižuterie, je v něm však zastoupena i řada jiných průmyslových odvětví. Jablonec a okolí nabízejí množství sportovních i turistických aktivit (Maloskalsko, Jizerské hory). Město má úplnou občanskou vybavenost.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Bytový dům č.p. 1563 je samostatně stojící, zděné konstrukce se šikmou, mansardovou střechou, stropy jsou rovné, pravděpodobně dřevěné, schodiště je betonové s teraco úpravou, v objektu není výtah. V průběhu životnosti byla provedena oprava střechy, vyměněna okna a opraveny rozvody energií. BD/BJ je napojen na veřejný vodovod, na veřejný rozvod el. energie, veř. kanalizaci. Bytový dům je odhadem z 20. - 30. let 20. století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 100 let, stavební stav budovy odpovídá stáří a základní údržbě, kde je nutná revitalizace (zateplení, a oprava fasády). Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. Oceňovaný byt o velikosti 1+1 se nachází ve 2. NP (ze vstupu z ulice) a sestává se z předsíně, koupelny s WC, kuchyně a pokoje. K dispozici dle sdělení vlastníka skladový prostor na mezipodestě mezi 1. a 2.NP. Vytápění BJ lokální ele., rozvod SV i TUV proveden, v koupelně vana, umyvadlo a WC, v kuchyni kuchyňská linka, digestoř, dřez a ele. sporák, krytina podlah je laminátová plovoucí, dřevěné vlysy nebo dlažba, v BJ dřevěné dveře, okna plastová. Celkově je bytová jednotka po částečné rekonstrukci, k datu ocenění běžně udržována, využívána k bydlení.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	1563/3	
Podlaží	2	
Dispozice	1+1	
Podlahová plocha bytu	32,60	m ²
Balkon	0,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	4,00	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	36,60	m ²
Podíl na společných částech domu	421/6002	
Podíl na společných částech pozemku	421/6002	

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

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Bytový dům č.p. 1563, resp. bytová jednotka č. 1563/3 se nachází v jižní části města Jablonec nad Nisou, v ulici Květinová. Jedná se o lokalitu se zástavbou jak objektů k bydlení (BD), tak objektů občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dostupná.				
Počet obyvatel	45773				
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
235/1	Statutární město Jablonec nad Nisou, Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou	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.

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

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	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
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Věcné břemeno chůze a jízdy, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Brok Jan, Zahájení exekuce - Brok Jan

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
Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 13281			
Kraj:	Liberecký	Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Jablonec nad Nisou	Katastrální území:	Jablonec nad Nisou [655970]
Ulice:	Květinová	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Jan Brok - Květinová 1563/26 , 46601 Jablonec nad Nisou		1/1
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 1563/3	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 1563	st. 1510/1

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

Pozemky

St. 1510/1	zastavěná plocha a nádvoří	532 m ²	Parcela nemá evidované BPEJ.	421/6002
------------	----------------------------	--------------------	------------------------------	----------

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 místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
2.NP				
	komora na mezipodestě	4,00 m ²	0,50	2,00 m ²
	plocha BJ	32,60 m ²	1,00	32,60 m ²
2.NP - celkem		36,60 m²		34,60 m²
Celkem		36 m²		34 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pasy, beton, kámen
Zdivo	smíšené, kameny, cihla
Stropy	rovné
Střecha	mansardová
Krytina	eter. šablony, plech, asf. pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, event. s nátěrem
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	nezateplená, část. poškozena
Vnější obklady	ne
Vnitřní obklady	koupelna
Schody	betonové, s teraco úpravou
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	plov. laminátové, dřevěné vlysy
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	lokální, ele., klimatizační jednotka
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	ele. boiler
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, sporák, dřez
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací
Ostatní	klimatizační jednotka

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	36
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] ³	35 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 260 000
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	70
Opotřebení odhadem	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	630 000


VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	49,00	0,00	2+1	1 650 000	33 673	1,00	33 673
<p>Byt o rozloze 49,3 m2 v OV v bytovém domě, ulice Na Hutích 2335/58 v Jablonci nad Nisou.Byty jsou rozděleny na dvě části naproti sobě. Spojuje je chodba, která je využívána dalším vlastníkem bytu vedle a jako vstup na půdní prostory. Tento byt se dá rozdělit na dva menší s vlastním sociálním zázemím, je ale nutná rekonstrukce.Parkování několika aut možné.</p>							
							
Hodnocení: 2+1, v rekonstrukci.							
Lokalita 2	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	50,00	0,00	2+kk	1 890 000	37 800	0,86	32 508
<p>BJ 2 kk o ploše 50 m2 v osobním vlastnictví v cihlovém domě se zahradou. Dům je postaven v roce 1936 a po vstupu na Vás dýchne jedinečná atmosféra. Byt se nachází v přízemí třípatrového domu, je v původním udržovaném stavu, má zděnou koupelnu 5,5 m2, s vanou a WC. Okna jsou na J/Z, směrem do klidné zahrady a jsou v dobrém stavu. Ložnice má 22 m2 a na podlaze jsou parkety. Kuchyň s jídelnou má 19 m2 a napojuje se na ni 4,3m2 velká předsíň. Vytápění je řešeno pomocí plynových WAW kamen a ohřev vody je zajištěn plynovým ohřívačem (karmou). Výhodou je množství skladovacích prostor jako je kočárkárna a samostatně uzamykatelná prostorná sklepní kóje a půda . Další výhodou je oplocená 1 000 m2 velká zahrada za domem, která může posloužit třeba nadšeným zahrádkářům, nebo jako místo k relaxaci či grilování s přáteli. Pohodlné parkování s dostatečným množstvím míst je možné před domem. Dům je umístěn cca 5 minut chůze od jablonecké přehrady, 10 minut od centra a tudíž je veškerá občanská vybavenost v dosahu.</p>							
							
Hodnocení: 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 ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	34,00	0,00	2+kk	1 450 000	42 647	0,95	40 514
<p>Byt o velikosti 2+kk v centru města Jablonec nad Nisou. Byt se nachází ve 3.patře cihlového domu bez výtahu. V bytě se nachází předsíň, pokoj s kuchyňským koutem, pokoj a koupelna s WC a sprchovým koutem. Součástí bytu je i parkování za domem určené pouze vlastníků domu. Příjemné bydlení v dosahu veškeré občanské vybavenosti a služeb.</p>							
							
Hodnocení: Parkování na vlastním pozemku, centrum města.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	32 508 Kč/m ²	Minimální cena:	1 105 300 Kč
Průměrná jednotková cena	35 565 Kč/m ²	Průměrná cena	1 209 233 Kč
Maximální jednotková cena	40 514 Kč/m ²	Maximální cena	1 377 500 Kč
Stanovená jednotková cena	35 565 Kč/m²	Porovnávací hodnota	1 209 210 Kč

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

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1563/3 vč. spoluvlastnického podílu 421/6002 na společných částech domu č.p. 1563 a pozemku p.č. st. 1510/1, k.ú. Jablonec nad Nisou, obec: Jablonec nad Nisou, byla odhadnuta ve výši 1.200.000,- Kč (slovy : jedenmilióndvěstětisíc korun českých). 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

- + BJ ve statutárním městě
- + klimatizace v BJ

Slabé stránky nemovitosti

- pouze 1+1
- nezateplený BD

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	630 000 Kč
Porovnávací hodnota	1 209 210 Kč
Obvyklá cena	1 200 000 Kč

Slovy : jedenmilióndvěstětisíc Kč

V Pardubicích dne: 24.8.2020

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. 876-165/2020 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. 13281	3

Osvědčení:

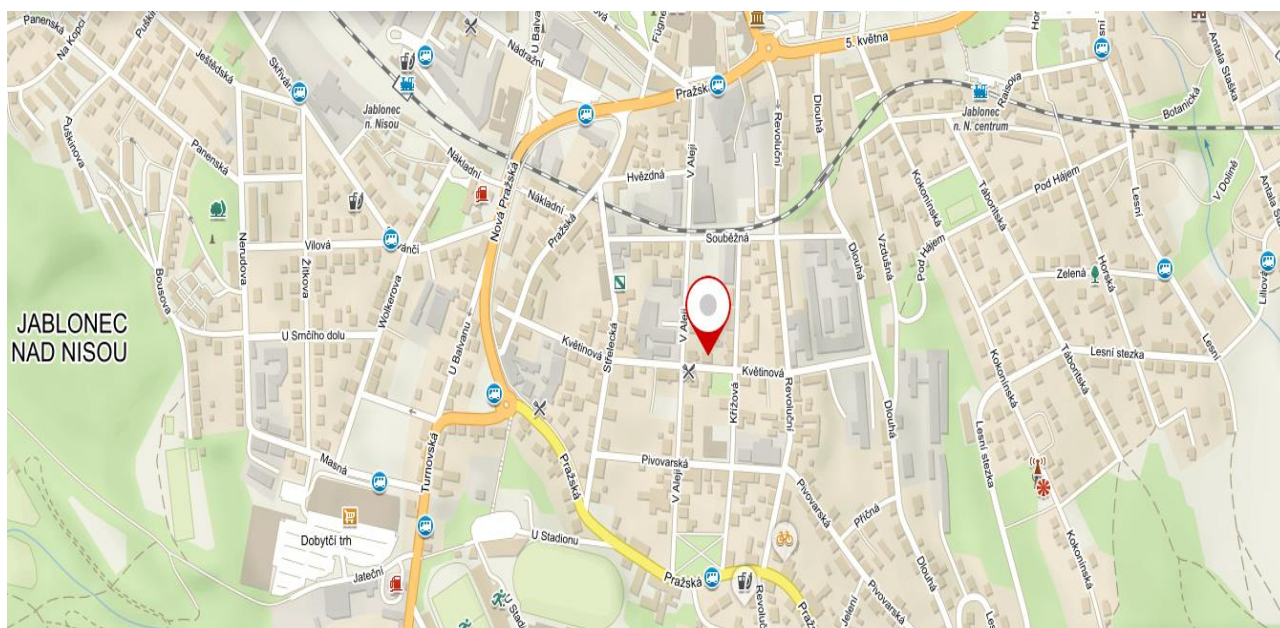
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé 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.

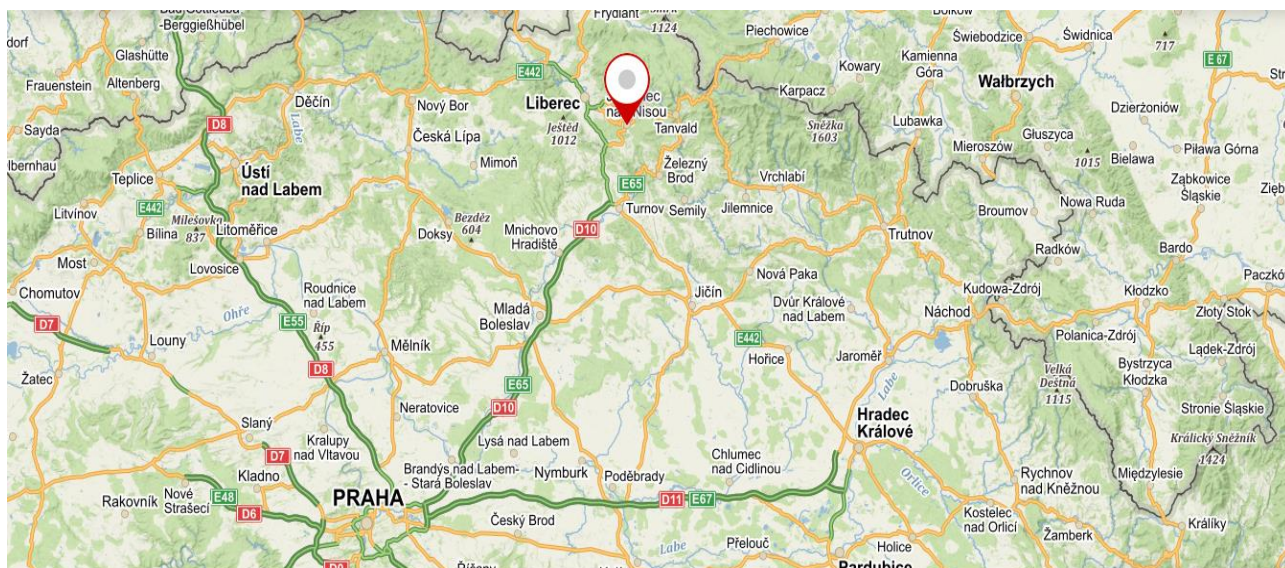
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

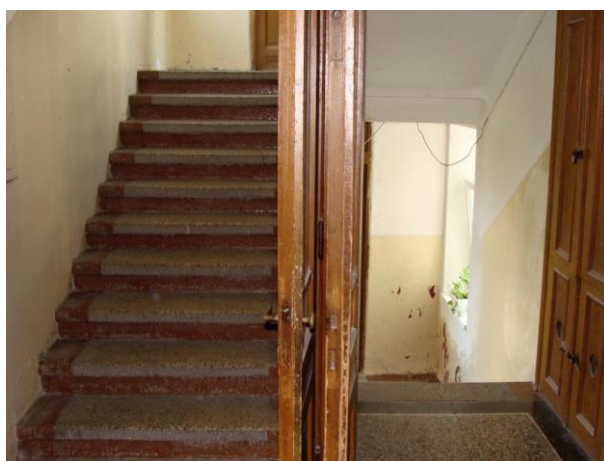


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

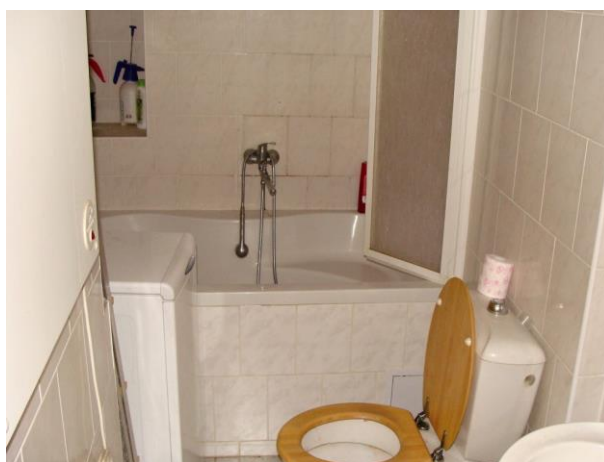
FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.: 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

